

Legende	
Kontingenz (Stadtgrenze)	Grenzkreis vermarktet
Gemarkungsgrenze	unvermarktet
Flurgrenze	Beschung
Flurstücksgrenze	Verkehrsschild
geplante Flurstücksgrenze	Fahnenmast
Eigentumsgränze	Merkmal/Werkschild
Gebäudeumflöwe	Absperranlage
Nutzungsgränze	Mauer
Grenze Baugrundstück	Zaun
Umgrenzung Innenbereichsatzung	Hecke
Umgrenzung für Maßnahmen zum Schutz der Pflege und Entw. der Landschaft	Laubbaum
	Nadelbaum
	Busch / markante Gehölze
	Krone
	Stammumfang $\varnothing \geq 3,0m$
	Kronendurchmesser $\varnothing = 3,0m$
	Fernsprechmauten
	Lehrer
	Denkmal
	Uniforme
	Schulkasten
	Mast (Stahlgitter)
	Mast (Eisenblech)
	Schacht
	Kabelschacht
	Hydrant oberirdisch
	Hydrant unterirdisch
	Strahlensinkkasten
	Scheber
	M = Wasser D = Gas
	Zufahrt geplant

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP) "Logistikbetrieb, Am Bahnhof 2a" der Gemeinde Sallgast

### Teil A: Planzeichenerklärung

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 1.1 Art der baulichen Nutzung
    - Gewerbebaufläche für nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb (G)
  - 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 20 BauNVO)
    - 0,5 Grundflächenzahl (GRZ)
    - I-II Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - 2.1 Bauweise
    - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
    - offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - private Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung "Ein-/Ausfahrt"
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Abstandsgrün"
- Waldflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
  - Fläche für Wald
- Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen
  - z.B. M1 Maßnahme mit Nummerierung
- Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
  - Erhalt Baum
- Sonstige Planzeichen
  - Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - z.B. 3,00 Abstandsmaß in m
  - Beseitigung Gehölz (geschützt nach GehölzSchVO EE)
  - Bestandsgebäude
- Sonstige Darstellungen
  - Nutzungsschablone
    - 1 - Art der baulichen Nutzung
    - 2 - Zahl der Vollgeschosse
    - 3 - Grundflächenzahl (GRZ)
    - 4 - Bauweise
  - Bestandsgehölz
  - Trafo außerhalb des Plangebietes
  - öffentliche Verkehrsfläche außerhalb des Plangebietes
  - Umgrenzung Schutzgebiet i.S. BNatSchG (FFH-Gebiet) außerhalb des Plangebietes
  - Umgrenzung Denkmalbereich außerhalb des Plangebietes

### Teil B: Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 1.1 Art der baulichen Nutzung
 

Festgesetzt ist Gewerbebaufläche (G) für einen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb.

Zulässige Nutzungen sind:

    - Gewerbebetriebe für Logistik und Handel mit gebrauchten Nutzfahrzeugen und Holzprodukten
    - Lagergebäude, Lagerplätze und Stellplätze für LKW
    - Geschäfts-/Bürogebäude
    - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind
    - Garagen und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen
  - 1.2 Maß der baulichen Nutzung
 

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 (§ 16 BauNVO) und der Zahl der Vollgeschosse I-II (§ 20 BauNVO) festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl i.S. § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
  2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
    - 2.1 Bauweise
 

Festgesetzt ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. In der offenen Bauweise können die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand bis 30 m Länge errichtet werden.
    - 2.2 Überbaubare Grundstücksfläche
 

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit diese in den Abstandsflächen zulässig sind, außerhalb der Baugrenze errichtet werden.
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 

Festgesetzt sind private Ein- und Ausfahrten für den Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche.
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 

Festgesetzt sind private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Abstandsgrün“.

5. Waldflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)  
s. Einzelzeichnung im Plan.

6. Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**Maßnahme 1 (M1) - Anpflanzen Einzelbäume**  
Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und M1 gekennzeichneten Flächen, sind 19 standortgerechte Laubbäume anzupflanzen. Für die Dauer von 5 Jahren ist eine Entwicklungspflege zu gewährleisten. Zu verwenden sind Pflanzenarten der Pflanzliste.

#### Pflanzliste

- Hainbuche
- Rothbuche
- Sieleiche
- Gemeine Eberesche
- Moorbirke
- Pappel / Espe
- Gemeine Kiefer

Zulässig sind auch Obstgehölze aller Art.

**Maßnahme 2 (M2) - Anlegen Waldsaum**  
Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und M2 gekennzeichneten Fläche, ist ein Waldsaum aus 140 standortgerechten Sträuchern anzulegen. Für die Dauer von 5 Jahren ist eine Entwicklungspflege zu gewährleisten. Zu verwenden sind Pflanzenarten der Pflanzliste.

#### Pflanzliste

- Weißdorn
- Schlehe
- Schwarzer Holunder
- Gemeiner Hartflegel
- Hundsrose

7. Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind zum Erhalt festgesetzt.

8. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

#### 8.1 Gehölzschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Elbe-Elster (GehölzSchVO EE) geschützte Gehölze. Es gelten die Bestimmungen der Anlage 2 der GehölzSchVO EE vom 27. Februar 2013. Im Bauantragsverfahren ist die Ersatzpflanzung gemäß Vorgaben der GehölzSchVO EE zu erbringen.

#### 9. Sonstige Darstellungen

Die nachfolgende sonstige Darstellung steht im Zusammenhang mit der Umsetzung des Vorhabens und wird im Durchführungsvertrag gesichert.

**Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche (Zufahrten)**  
Dargestellt sind die vorhandenen Grundstückszufahrten im öffentlichen Bereich außerhalb des Plangebietes.

#### Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

- VASB1 Holzarbeiten sind außerhalb der Brutzeiten von Vögeln von Anfang Oktober bis Ende Februar vorzunehmen.
- VASB2 Waldameisennester sind im Frühjahr während der Sonnenphase fachgerecht in den angrenzenden Wald umzusetzen.
- VUB Das Grundwasser ist durch sachgerechten Einsatz von Betriebsstoffen für Fahrzeuge und Maschinen zu schützen.

#### Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (§ 1 Abs. 3 BauGB)

**E - Anpflanzen Vorwald in der Gemarkung Sallgast, Flur 4, Flurstück 24**  
Die Ersatzmaßnahme wird in Verantwortung und zu Lasten des Vorhabenträgers gemäß Umweltbericht Kap. 6.3 abgearbeitet. Die rechtliche Sicherung erfolgt im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger i. V. m. einer dinglichen Sicherung.

Abb.: Lage der Ersatzmaßnahme E in der Gemarkung Sallgast, Flur 4, Flurstück 24



### Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sallgast hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) "Logistikbetrieb, Am Bahnhof 2a" der Gemeinde Sallgast in ihrer öffentlichen Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

Massen, den .....  
Amtsdirektor Marten Frontzek  
(Siegel)

### 2. AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan (VEP) "Logistikbetrieb, Am Bahnhof 2a" der Gemeinde Sallgast, bestehend aus  
- der Planzeichnung vom .....  
- den textlichen Festsetzungen vom.....  
- der Begründung vom .....,  
- dem Umweltbericht vom .....,  
jeweils erstellt vom Ingenieurbüro Diecke aus Bad Liebenwerda, dem Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Sallgast vom ..... zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Massen, den .....  
Amtsdirektor Marten Frontzek  
(Siegel)

### 3. Die ortsübliche Bekanntmachung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP)

"Logistikbetrieb, Am Bahnhof 2a" der Gemeinde Sallgast erfolgte durch Abdruck im Amtsblatt für das Amt Kleine Elster (Niederlausitz) am ..... In der Bekanntmachung wurde auf die Stelle, bei der der Plan auf die Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt wird, sowie auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften und auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und die Fälligkeiten / das Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen. Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

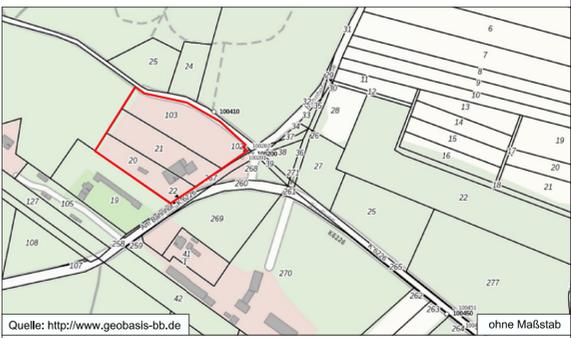
Massen, den .....  
Amtsdirektor Marten Frontzek  
(Siegel)

### KATASTERVERMERK

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ..... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Massen, den .....  
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (ÖbVI)  
(Siegel)

### Lage des Plangebietes im Raum



### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Bauantragsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenerverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2019 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])

Grundlageplan: Stand Oktober 2022, erstellt durch ÖbVI M. Schiffer, Massen

Datum	Name	vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP) "Logistikbetrieb, Am Bahnhof 2a" der Gemeinde Sallgast
Bearb. 03/2024	DI	
Grz. 03/2024	KJ	
Phase 03/2024	Vorentwurf	
HS	NHN	