

Legende	
Kontingenz (Stadtgrenze)	Grenzkreis vermarktet
Gemarkungsgrenze	Grenzkreis unmarktet
Flurgrenze	Boschung
Flurstücksgrenze	Verkehrsschild
geplante Flurstücksgrenze	Fahnnast
Eigentumsgränze	Mehrschicht/Werkschicht
Gebäudeumflänge	Asphaltanlage
Nutzungsgrenze	Mauer
Grenze Baugrundstück	Zaun
Umgrenzung Innenbereichssatzung	Hecke
Umgrenzung für Maßnahmen zum Schutz der Pflege und Entw. der Landschaft	Laubbaum
	Nadelbaum
	Busch / markante Gehölze
	Krone
	Stammumfang
	Stammumfang U > 30
	Kronendurchmesser d > 30m
	Fernsprechhäuschen
	Lehrerle
	Schornstein
	Denkmal
	Uniforme
	Schulkasten
	Mast (Stahlgitter)
	Mast (Eisenblech)
	Schacht
	Schacht
	Kabelschacht
	Hydrant oberirdisch
	Hydrant unterirdisch
	Sträßensinkkasten
	Scheber
	M = Wasser D = Gas
	Zufahrt geplant

## Bebauungsplan "Gewerbegebiet, Am Bahnhof 2a" der Gemeinde Sallgast

### Teil A: Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 8 i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

0,5 Grundflächenzahl (GRZ)  
 I-II Zahl der Vollgeschosse

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
 offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

private Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung "Ein-/Ausfahrt"

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Abstandsgrün"

5. Waldflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

Fläche für Wald

6. 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

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

Erhalt Baum

8. 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

9. Sonstige Darstellungen

Nutzungsschablone  

1	2
3	4

 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

### Teil B: Textliche Festsetzungen

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

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 8 i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO)  
 Festgesetzt ist eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe). Im GEe sind nur Betriebsarten nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO allgemein und § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Nicht zulässig sind:  
 Tankstellen  
 - Anlagen für sportliche Zwecke  
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke  
 - Vergnügungsstätten

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, Garagen i. S. § 12 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit diese in den Abstandsflächen zulässig sind, außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
 Festgesetzt sind private Ein- und Ausfahrten für den Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche.

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
 Festgesetzt sind private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Abstandsgrün“.

5. Waldflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b 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) - Entsiegelung Weg  
 Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und M1 gekennzeichneten Flächen, sind die Grundflächen des Weges zu entsiegeln. Nach Abbruch sind die Flächen mit Mutterboden abzudecken und zu begrünen.

Maßnahme 2 (M2) - Anpflanzen Bäume und Sträucher  
 Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und M2 gekennzeichneten Flächen, sind standortheimische Bäume und Sträucher in einer Dichte von 1 Gehölz / 2,5 m<sup>2</sup> anzupflanzen. Zu verwenden sind Pflanzenarten der Pflanzliste.

#### Pflanzliste

Hainbuche  
 Rotbuche  
 Stieleiche  
 Gemeine Eberesche  
 Moorbirke  
 Pappel / Espe  
 Gemeine Kiefer

Weißdorn  
 Schlehe  
 Schwarzer Holunder  
 Gemeiner Hartriegel  
 Hundrose

Zulässig sind auch Obstgehölze aller Art.  
 Qualität Bäume: H StU 12-14 cm  
 Qualität Sträucher: Höhe 60-100 cm

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 Ersatzanpflanzung 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 städtebaulichen Vertrag gesichert.

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

#### 10. Hinweise

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.  
 VUB3 Das Grundwasser ist durch sachgerechten Einsatz von Betriebsstoffen für Fahrzeuge und Maschinen zu schützen.

### Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sallgast hat den Bebauungsplan "Gewerbegebiet, 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 Bebauungsplan "Gewerbegebiet, 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 Bebauungsplan "Gewerbegebiet, 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen. Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

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

3. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Bebauungsplan "Gewerbegebiet, 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen. Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

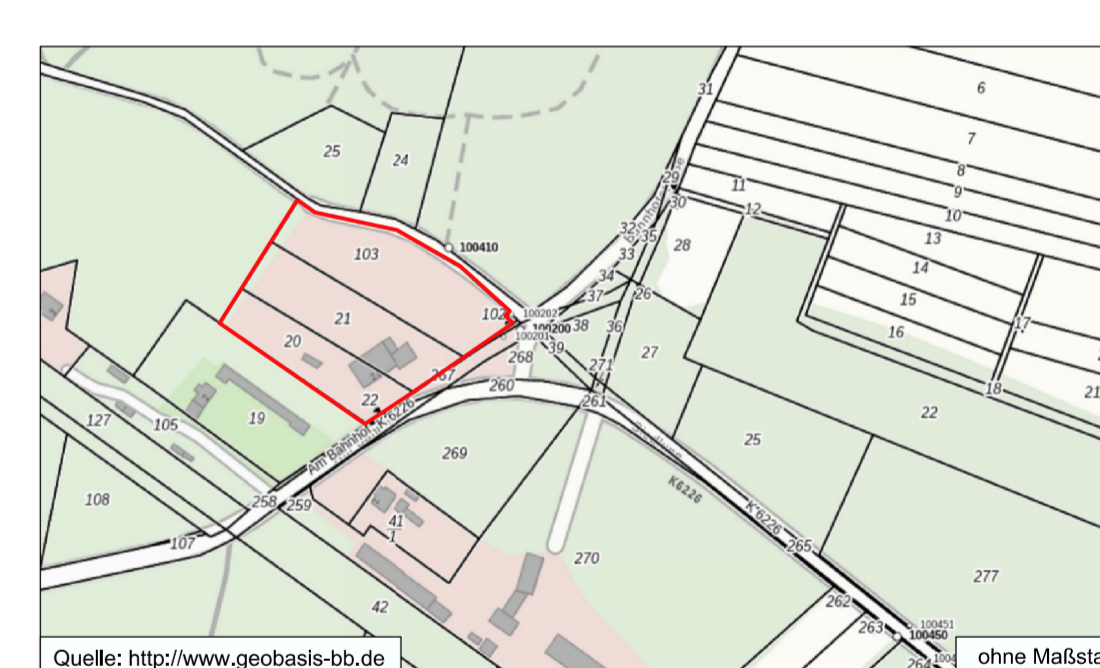
Massen, den .....  
 Amtsdirektor Marten Frontzek (Siegel)

### 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



Quelle: <http://www.geobasis-bb.de> ohne Maßstab

### 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

Baunutzungsverordnung 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. Schiffler, Massen

Datum	Name	Bebauungsplan "Gewerbegebiet, Am Bahnhof 2a" der Gemeinde Sallgast	
Bearb. 08/2024	DI	ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke Am Schwarzgraben 13 - 04924 Bad Liebenwerda Telefon (035341) 150-60 - Fax (035341) 150-61 www.isp-ball.de	Gefertigt: August 2024
Grz. 08/2024	KJ		
Phase 08/2024	Entwurf		
HS	NHN		Plan-Nr. 1 M 1 : 500