



# Bebauungsplan "Wohnbebauung am Schloßplatz im OT Göllnitz" der Gemeinde Sallgast OT Göllnitz

## Teil A: Planzeichenerklärung

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

1.1 Art der baulichen Nutzung  
 allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 20 BauNVO)  
 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)  
 I-III Zahl der Vollgeschosse

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

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
 offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
 abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)  
 Einzel- und Doppelhäuser zulässig

### 3. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

öffentliche Straßenverkehrsfläche  
 private Straßenverkehrsfläche mit Zweckbestimmung "unbefestigte Zufahrt"  
 Straßenbegrenzungslinie

### 4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO)

private Grünflächen mit Zweckbestimmung "Abstandsgrün"

### 5. Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
 M2 Bezeichnung der Maßnahme

### 6. Flächen mit Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauNVO)

Erhalt Strauch

### 7. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauNVO)  
 Umgrenzung von Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. BImSchG Lärmpegelbereich III  
 Bodendenkmalbereich Nr. 20041 "Mittelalterlicher Dorfkern von Göllnitz, Fpl. 4" (§ 9 Abs. 6 BauNVO)  
 Abgrenzung zur Ausnahme der Bauweise (§ 16 Abs. 6 BauNVO)  
 z.B. |---| 3,00  
 Abstandsmaß in m

### 8. Sonstige Darstellungen

Nutzungsstabellone  

1	2
3	4
5	

- 1 - Art der baulichen Nutzung
- 2 - Zahl der Vollgeschosse
- 3 - Grundflächenzahl (GRZ)
- 4 - Bauweise
- 5 - Maßnahmenbezeichnung M1

 Abgrenzung des klargestellten Innenbereiches vom 01.12.2003

### Teil B: Textliche Festsetzungen

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

1.1 Art der baulichen Nutzung  
 Festgesetzt ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO.  
 Zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO:  
 1. Wohngebäude  
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe  
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zugelassen sind:  
 - Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung  
 Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt mit:  
 - der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 nach § 16 BauNVO. Eine Überschreitung der GRZ i. S. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ 0,6 ist zugelassen.  
 - der Zahl der Vollgeschosse I-III nach § 20 Abs. 1 BauNVO.

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

2.1 Bauweise  
 Die Bauweise ist nach § 22 Abs. 4 BauNVO als offene und abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise können die Gebäude an das nördliche und westliche Nachbargrundstück errichtet werden. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

#### 2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung der Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

#### 3. Verkehrsflächen und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

3.1 öffentliche Verkehrsflächen  
 Festgesetzt ist ein öffentlicher Straßenraum mit Straßenbegrenzungslinie. Die Aufteilung des Straßenraums ist nicht Inhalt der Festsetzung.

#### 3.2 private Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung "unbefestigte Zufahrt"

Festgesetzt ist ein privater Verkehrsraum mit Zweckbestimmung "unbefestigte Zufahrt" für die Hinterliegergrundstücke.

#### 4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO)

4.1 private Grünflächen mit Zweckbestimmung  
 Festgesetzt sind private Grünflächen mit Zweckbestimmung "Abstandsgrün". In den Abstandsgrünflächen sind bauliche Nebenanlagen, ausgenommen Einzelanlagen sowie biologische Kleingärten und Abwassersammelgruben, nicht zugelassen.

#### 5. Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO)

**Maßnahme 1 (M1) - Umwandlung Intensivacker in Grünland**  
 Die nicht mit Gebäuden oder vorgelagerten baulichen Anlagen überbauten Baugrundstücke, sind zu begrünen und/oder zu bepflanzen. Damit erfolgt die Umwandlung von Acker in Grünland durch Anpflanzung und Pflege. Auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln u. Ä. wird verzichtet. Das Anlegen von Kies- und Schottergärten ist somit ausgeschlossen.

**Maßnahme 2 (M2) - Anpflanzen einer Hecke**  
 Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichneten Fläche, ist eine Hecke aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern in einer Dichte von 1 Gehölz / 3 m<sup>2</sup> anzulegen. Zu verwenden sind Pflanzarten der Pflanzliste.

#### 6. Flächen und Maßnahmen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO)

Innerhalb der in der Planzeichnung als Lärmpegelbereich III gekennzeichneten Flächen ist für die Außenbatteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ein baulicher Schallschutz entsprechend DIN 4109-1 vorzunehmen. Festgesetzt ist das in der Tabelle aufgeführte Schallschuttmass für die jeweiligen Aufenthaltsräume. Ausnahmsweise kann eine Minderung des festgesetzten Bau-Schallschuttmasses zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen, Außenwohnbereiche, wie z.B. Balkone sind an der straßenabgewandten Seite anzuordnen.

Lärmpegelbereich LPB	Außenlärmpegel La	Bau-Schallschuttmass R w ges.	Raumart
III	65 dB	35 dB	Aufenthaltsräume in Wohnungen
III	65 dB	30 dB	Büroräume u.ä.

#### 7. Örtliche Bauvorschriften (§ 87 BbgBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauNVO)

7.1 Dächer  
 Dachflächen sind mit naturfarbenen, rot-, braun-, schwarz getönten Dachsteinen einzudecken. Flach- und Pultdächer sind für die Hauptgebäude nicht zulässig.

#### 8. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauNVO)

Das Plangebiet berührt das Bodendenkmal Nr. 20041 „Mittelalterlicher Dorfkern von Göllnitz, Fpl. 4“ i. S. § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 Abs. 1 BbgBO. Die Bestimmungen des BbgBO sind zu beachten. Bei geplanten Boden Eingriffen (z. B. Tiefbauarbeiten) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherren (§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4 BbgBO) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind antragspflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgBO). Es ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

#### 9. Hinweise

9.1 Hinweise zum Schallschutz  
 Die der Planung zugrunde liegende DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) Ausgabe 2018-01 kann im Amt Kleine Elster (NL), Lurmsstraße 5, 03238 Massen (NL) eingesehen werden.

#### 9.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

V1 - Schutz des Bodens  
 V2 - Schutz des Grundwassers

#### 9.3 Pflanzliste

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	Krauzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>	Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i> agg.
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>	Hecken-Rose	<i>Rosa corymbifera</i> agg.
Moos-Birke	<i>Betula pubescens</i>	Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i> agg.
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Kleinblättrige Rose	<i>Rosa elliptica</i> agg.
Roter Hirtengel	<i>Cornus sanguinea</i> s.l.	Fitz-Rose	<i>Rosa tomentosa</i> agg.
Haseleus	<i>Corylus avellana</i>	Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Zweifloriger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	Chen-Weide	<i>Salix aurita</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Salz-Weide	<i>Salix caprea</i>
Weißdorn	<i>Crataegus hybridus</i> agg.	Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Beechener Weide	<i>Cyprus scoparius</i>	Lorbeer-Weide	<i>Salix pentandra</i>
Europäisches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>	Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i> agg.
Faulbaum	<i>Fraxinus alnus</i>	Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	Hohe Weide	<i>Salix x rubens</i>
Wild-Äpfel	<i>Malus sylvestris</i> agg.	Schwarzer Holunder	<i>S. alba x S. fragilis</i>
Gemeine Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>	Sambucus nigra	<i>Sambucus nigra</i>
Schwarz-Pappel	<i>Populus nigra</i>	Sorbus aucuparia	<i>Sorbus aucuparia</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>	Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Flatter-Ulme	<i>Ulmus laevis</i>
Wild-Birne	<i>Pyrus pyrastris</i> agg.	Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>	Bastard-Ulme	<i>Ulmus x hollandica</i>
Silber-Eiche	<i>Quercus robur</i>	Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Zulässig sind auch einheimische Obstgehölze aller Art.

## Verfahrensvermerk

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sallgast hat den Bebauungsplan "Wohnbebauung am Schloßplatz im OT Göllnitz" der Gemeinde Sallgast OT Göllnitz in ihrer öffentlichen Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.  
 Massen, den .....  
 Amtsdirektor Marten Frontzek

(Siegel)

## 2. AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der vorliegende Bebauungsplan "Wohnbebauung am Schloßplatz im OT Göllnitz" der Gemeinde Sallgast OT Göllnitz, 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 "Wohnbebauung am Schloßplatz im OT Göllnitz" der Gemeinde Sallgast OT Göllnitz 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 BauNVO) und die Fälligkeiten / das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauNVO) hingewiesen.  
 Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.  
 Massen, den .....  
 Amtsdirektor Marten Frontzek

(Siegel)

## KATASTERVERMERK

Die verwendete Planunterlagen 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 Öffentlichkeit ist eindeutig möglich.  
 Senftenberg, den .....  
 öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (ÖbVI)

(Siegel)

## Lage des Plangebietes im Raum



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

## 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. Juni 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./19, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl./23, Nr. 18)

Grundlageplan: Stand 05.07.2022, erstellt durch ÖbVI U. Krispel, Senftenberg

Bearb.	Datum	Name	Bebauungsplan "Wohnbebauung am Schloßplatz im OT Göllnitz" der Gemeinde Sallgast OT Göllnitz
08/2024	DI	NHN	
08/2024	KJ	NHN	
08/2024	Vorentwurf	NHN	