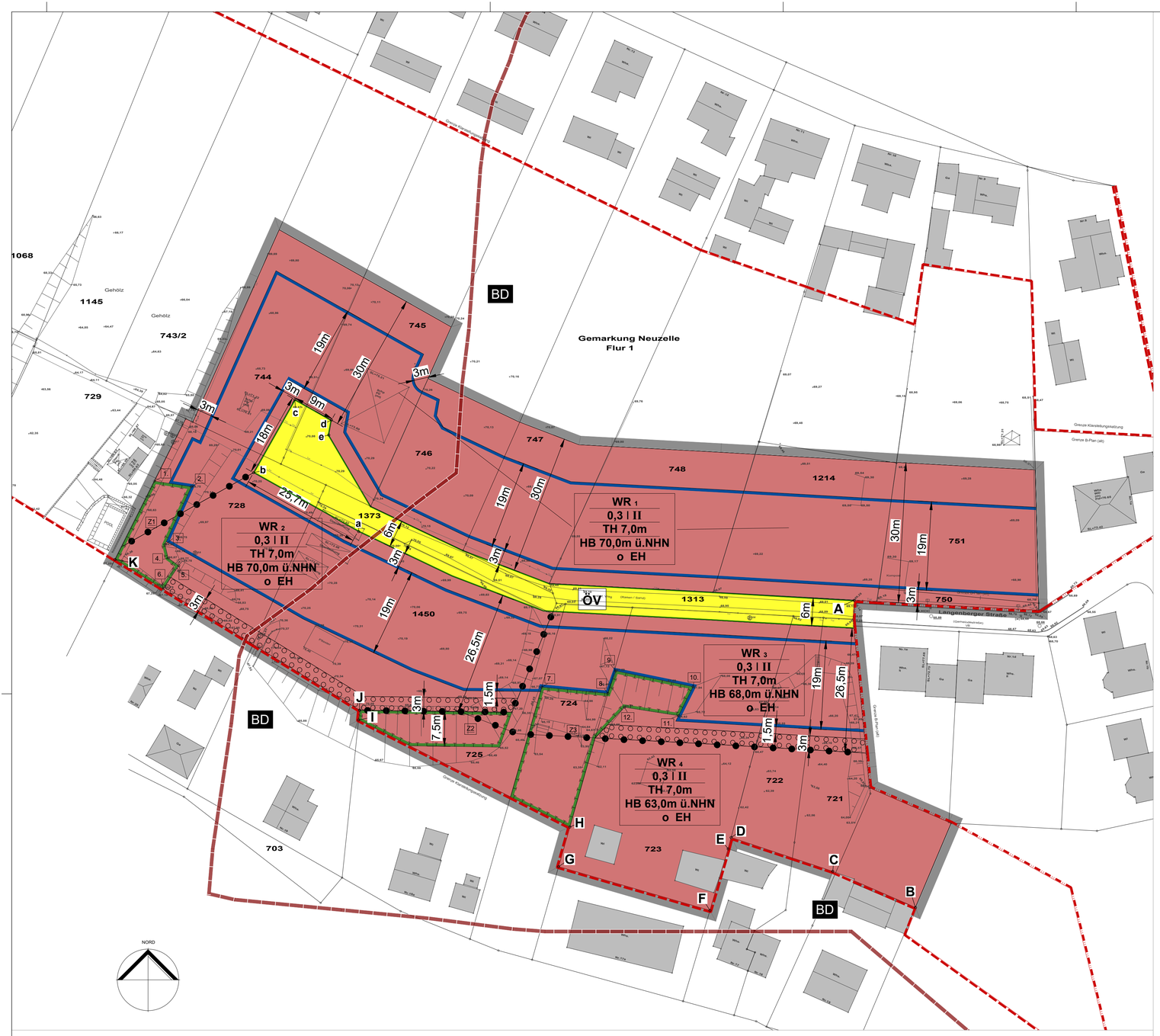


ORIGINALMAßSTAB 1: 500 (A1)

0m 25m 50m

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Bäume und/oder Gehölze, die nach der Verordnung über den Schutz von Bäumen im Landkreis Oder-Spree geschützt sind. Ein Beseitigen ist nur nach Zustimmung durch die zuständigen Stellen zulässig.

KATASTERRECHTLICHE BESCHEINIGUNG

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 neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Eisenhüttenstadt,…… (Siegel) ……
Unterschrift

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. I Nr. 257)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189)

Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juni 2026 (GVBl.I/26, [Nr. 20], S.22)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes — § 9 Abs. 7 BauGB
- Reines Wohngebiete — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO
- Baugrenze — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 23 BauNVO
- öffentliche Straßenverkehrsfläche (ÖV) — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und Abs. 6 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Abs. 6 BauGB

Sonstige Planzeichen

- Bemaßung (3m)
- Grenze bestehende Satzungen — - Bebauungsplan - Innenbereichssatzung
- Koordinatenpunkte Eckpunkte (A a) — Geltungsbereich / Verkehrsfläche
- Abgrenzung unterscheidlicher Nutzungen innerhalb eines Baugebietes — § 1 Abs. 4 BauGB
- Umgrenzung von Flächen, die dem Denkmalschutz unterliegen (BD) — § 9 Abs. 6 BauGB

Erläuterungen zur Nutzungsschablone

WR 1	Bezeichnung Teilfläche Baufeld
0,3 I II	max. GRZ I max. Anzahl Geschosse
TH 7,0m	max. Traufhöhe
HB 70,0m ü.NHN	Höhenbezugspunkt
o EH	Bauweise

KOORDINATENPUNKTE

Punkt	Ostwert	Nordwert
A	475450.81	5770984.02
B	475463.94	5770918.26
C	475446.23	5770925.98
D	475424.47	5770933.24
E	475423.83	5770930.80
F	475419.93	5770917.62
G	475387.51	5770927.00
H	475389.92	5770935.49
I	475344.67	5770958.41
J	475344.89	5770960.50
K	475292.51	5770992.76
a	475344.68	5770998.73
b	475322.17	5771011.35
c	475331.02	5771027.02
d	475338.86	5771022.59
e	475338.29	5771019.40
1.	475300.93	5771009.54
2.	475308.84	5771008.34
3.	475303.19	5770995.94
4.	475303.90	5770993.07
5.	475306.16	5770991.44
6.	475302.80	5770986.42
7.	475383.91	5770965.43
8.	475398.07	5770964.08
9.	475399.77	5770968.92
10.	475416.29	5770965.52
11.	475413.21	5770959.33
12.	475401.60	5770961.13

HINWEISE

Realisierungen von Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden und dass Vorhaben fachkundig durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden, um arten- und biotopschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.

Der Planbereich berührt ein Bodendenkmal i.S.v. §2 Abs.1, 2 Nr.4 i.V.m. §3 Abs.1 BbgDSchG. Die Bestimmungen des BbgDSchG sind zu beachten.
Die Realisierung von Bodeneingriffen im betroffenen Bereich ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung des Bauherrn (§9 Abs.3 und 4, 7 Abs.3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig.
Eine denkmalrechtliche Erlaubnis der unteren Denkmalschutzbehörde ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren (denkmalrechtliche Erlaubnis gem. §9 Abs.1 Nr.5 BbgDSchG bzw. denkmalrechtliche Erlaubnis i.R. eines erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens gem. §9 Abs.1 BbgDSchG i.V.m. §20 Abs.1 BbgDSchG;) erforderlich.
Im Vorgriff von erdbewegenden Maßnahmen muss eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde beantragt werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des Reinen Wohngebietes (WR) sind allgemein zulässig:
   - Wohngebäude (auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, gem. § 3 Abs. 4 BauNVO),

   Nicht zulässig sind:
   - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen,
   - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
   - sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

   § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 3 BauNVO
2. Zufahrten, Wege und Stellplätze im Reinen Wohngebiet (WR) sind wasser- und luftdurchlässig ohne zusätzliche Versiegelung herzustellen. Als Ausnahme sind Teilversiegelungen zulässig, wenn diese technisch erforderlich sind, um die Funktion der Fläche dauerhaft sicherzustellen.
   § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
3. Im Reinen Wohngebiet (WR) sind je angefangenen 25m² versiegelter oder überbauter Fläche mindestens 50m² zusammenhängender Gehölzfläche anzulegen. Die Anpflanzung ist dabei mindestens dreireihig auszuführen. Zu verwenden sind die Arten der Pflanzliste.
   Die Forderung nach Satz 1 reduziert sich bei Umsetzung von Entsiegelungsmaßnahmen auf dem jeweiligen Baugrundstück entsprechend. Das Ausgleichsverhältnis bei Umsetzung von Entsiegelungen liegt bei 1 : 1.
   § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
4. Innerhalb der Teilflächen WR_2 und WR_3 des Reinen Wohngebiet (WR) sind je Baugrundstück vier Bäume innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu pflanzen. Der Mindestpflanzabstand beträgt 1,50m. Zu verwenden sind die Arten der Pflanzliste.
   § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB
5. Die nachfolgende Pflanzliste wird als bindend anzuwenden festgesetzt.

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Betula pubescens	Moor-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Frangula alnus	Gemeiner Faulbaum
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel
Populus nigra	Schwarz-Pappel
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraster agg.	Wild-Birne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix fragilis L.	Bruch-Weide
Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix triandra agg.	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Salix x rubens (S. alba x fragilis)	Hohe Weide/Kopf-Weide
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

   § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
6. Innerhalb des Reinen Wohngebiets (WR) ist das von den Dach- und sonstigen Flächen anfallende Niederschlagswasser, z. B. auf Flächen mit einer natürlichen Vegetation oder über Mulden, Rigolen bzw. über sonstige Sickeranlagen, schadlos zu versickern, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird.
   § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 54 Abs. 4 BbgWG
7. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „Z 1" bis „Z 3" sind die bestehenden Habitstandorte für Zauneidechsen zu erhalten und zu sichern. Die Flächen sind durch geeignete Maßnahmen zu schützen und dürfen nicht für Baumaßnahmen und für die Lagerung von Baustoffen herangezogen werden.
   § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
8. Innerhalb des reinen Wohngebiets (WR) sind die Dächer der Hauptanlagen als Satteldächer oder Walmdächer auszuführen. Flach-, Mansard- oder Pultdächer sind unzulässig.
   Die Neigung der Dachflächen muss zwischen 35° und 45° liegen.
   § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 Nr. 1 BbgBO
9. Suggestiv-, Erinnerungs- und sonstige funktionsfremde Werbeanlagen sind im Geltungsbereich unzulässig. Werbeanlagen und Hinweistafeln, die auf einen Gewerbetreibenden, Freiberufler o. ä. im Plangebiet hinweisen, sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
   § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 Nr. 1 BbgBO

VERFAHRENSVERMERKE

Vermerk über den Aufstellungsbeschluss
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 18.11.2021 durch die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Neuzelle beschlossen.

Neuzelle, …… (Siegel) ……
Unterschrift

Vermerk über den Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan Nr. 05 "Westliche Erweiterung des Wohngebietes Langenberger Straße" in der Fassung ……. wurde am ……. von der Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Neuzelle als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Neuzelle, …… (Siegel) ……
Unterschrift

Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans Nr. 05 "Westliche Erweiterung des Wohngebietes Langenberger Straße" in der Fassung ……. und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Neuzelle vom ……. übereinstimmt.

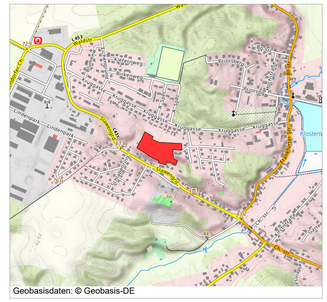
Neuzelle, …… (Siegel) ……
Unterschrift

Bekanntmachungsvermerk
Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 05 "Westliche Erweiterung des Wohngebietes Langenberger Straße" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am …… in den Bekanntmachungskästen aller 12 Ortsteile der Gemeinde Neuzelle ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist am …… in Kraft getreten.

Neuzelle, …… (Siegel) ……
Unterschrift

ÜBERSICHTSKARTE



Gemeinde
Neuzelle

Bebauungsplan Nr. 05
"Westl. Erweiterung des Wohngebietes Langenberger Straße"

Entwurf November 2026

Plangeber
Gemeinde Neuzelle
vertreten durch das
Amt Neuzelle
Lindenpark 6
15898 Neuzelle

Planungsbüro WOLFF
stadtplanung - architektur GbR
Friedrich-Ebert-Straße 88 14467 Potsdam
telefon +49 (0) 331 979 30 510
www.planungsbuero-wolff.de
info@planungsbuero-wolff.de

A1