

# Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

- 1. Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- III Zahl der Vollgeschosse
- 0,4 Grundflächenzahl  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)
- GFZ 1,2  
Geschossflächenzahl (GFZ); hier GFZ 1,2  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- offene Bauweise  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)
- 4. Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

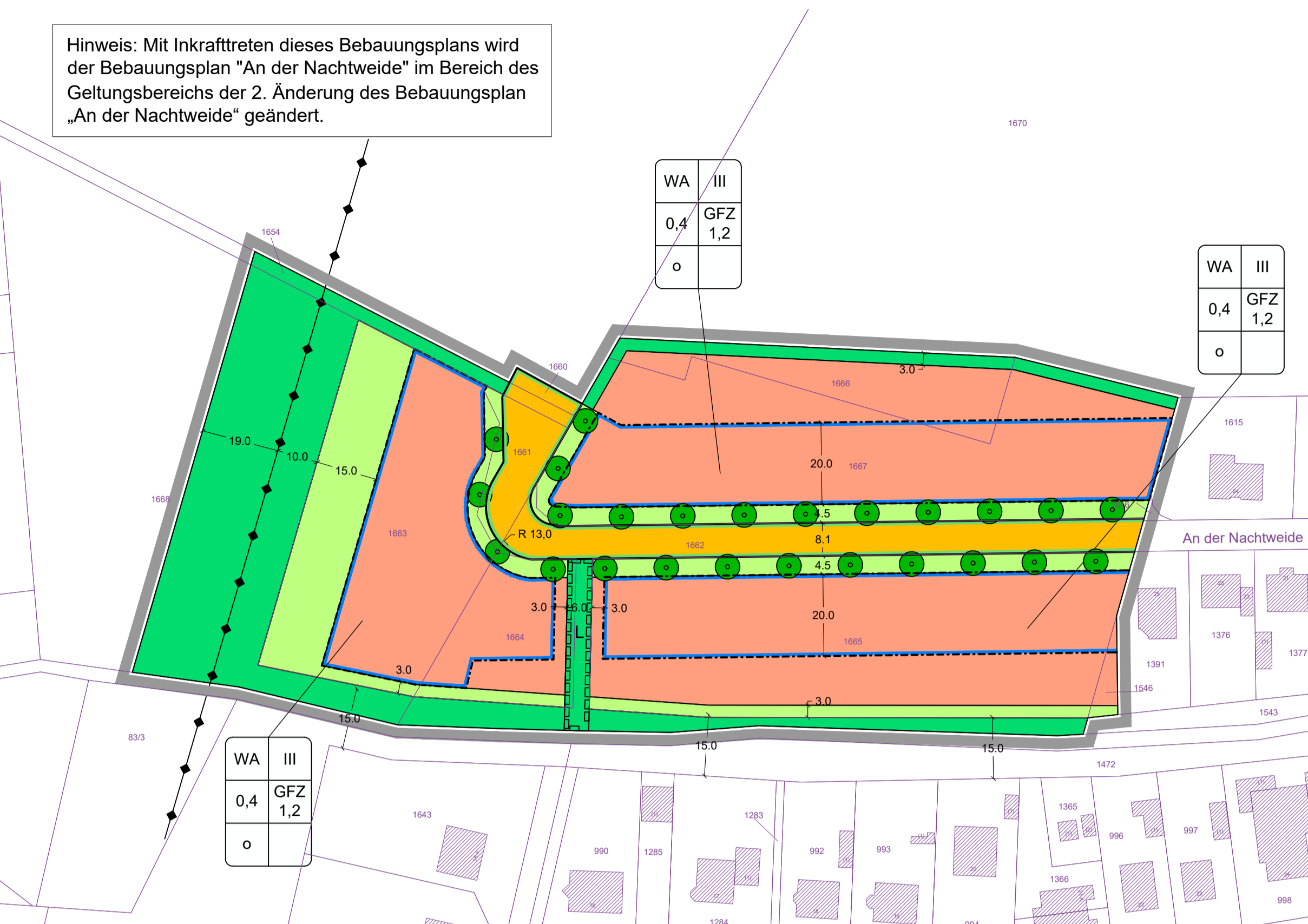
- 5. Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Private Grünfläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)
- Anzupflanzender Baum  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 7. Sonstige Planzeichen**
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Vermaßung in Meter

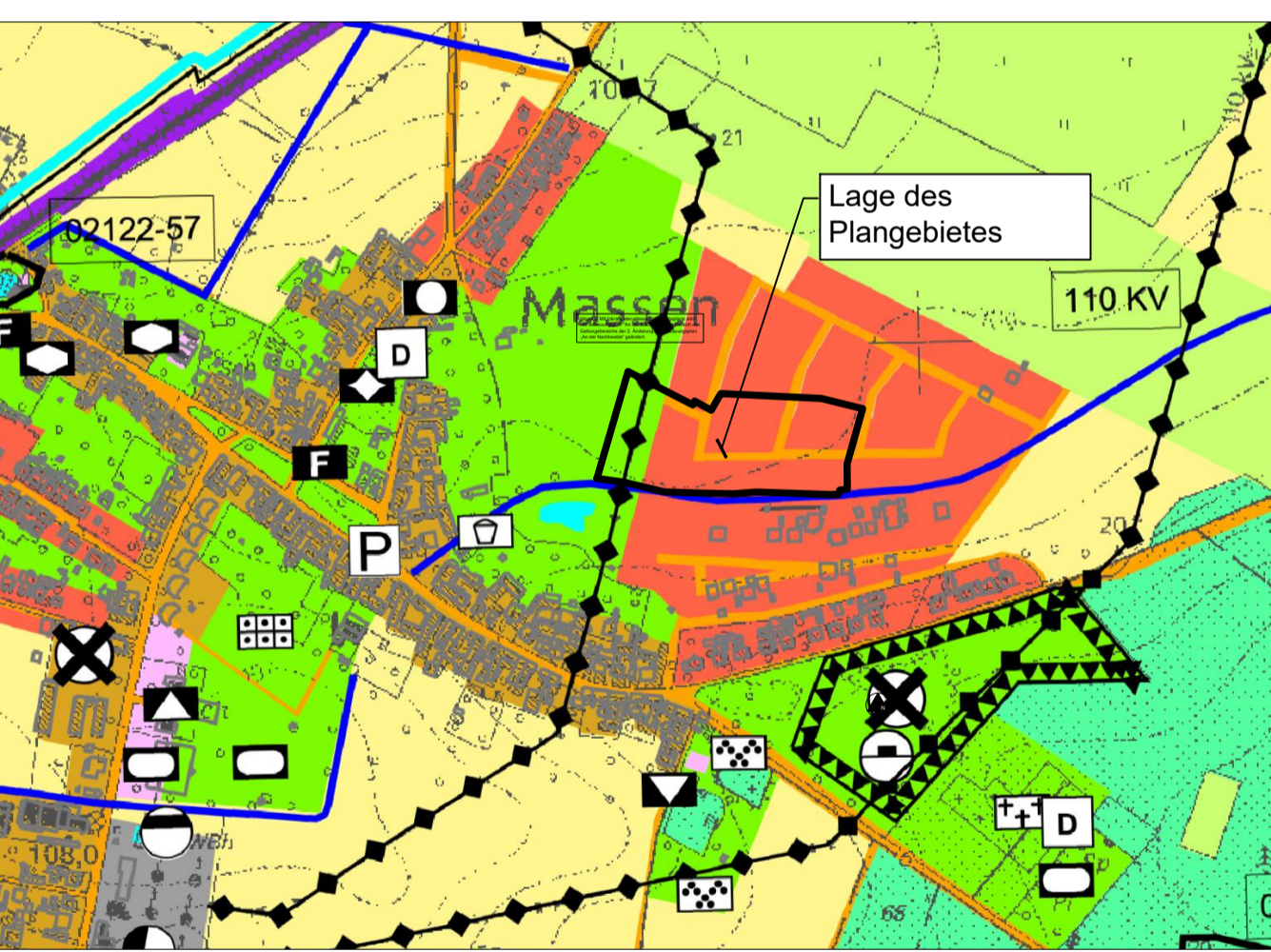
- 8. Nachrichtliche Übernahmen**
- 110-kV-Freileitung

- 9. Darstellungen der Kartengrundlage**
- Flurstücke mit Nummerierung
- Gebäude

## Teil A: Planzeichnung



## Auszug aus dem Flächennutzungsplan



## Wesentliche Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

**Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG)** vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]) geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5]).

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch den Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5]).

## Pflanzlisten

Tabelle 1: Pflanzliste für Baumpflanzungen

Pflanzgröße: Hochstamm, 3x v., Stammumfang 14-16 cm

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus x hollandica	Bastard-Ulme

Tabelle 2: Pflanzliste für Strauchpflanzungen

als Mindestqualität gilt: Sträucher 2x verpflanzt, 60-100 cm Höhe

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrippiger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Artengruppe Heckenrose
Rosa rubiginosa agg.	Artengruppe Wein-Rose
Rosa tomentosa agg.	Artengruppe Filz-Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

## Teil B: Textliche Festsetzungen

**I. Art der baulichen Nutzung**

**Festsetzung Nr. 1:**  
In den allgemeinen Wohngebieten können Nutzungen im Sinne des § 13 BauNVO, das sind Räume für freiberuflich Tätige und solche Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, ausnahmsweise zugelassen werden.  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)

**Festsetzung Nr. 2:**  
In den allgemeinen Wohngebieten können Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung ausnahmsweise zugelassen werden.  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 14 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

**Festsetzung Nr. 3:**  
In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der Bauutzungsverordnung (BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)

**II. Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsfläche**

**Festsetzung Nr. 4:**  
Je Grundstück ist innerhalb der entlang der Straßenverkehrsfläche liegenden privaten Grünfläche eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 5 m zulässig.  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**III. Leitungsrecht**

**Festsetzung Nr. 5:**  
Die mit L bezeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

**IV. Grünordnerische Festsetzungen**

**Festsetzung Nr. 6:**  
Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind an den zeichnerisch festgesetzten Standorten großkronige Laubbäume aus der Pflanzliste zu pflanzen und im Falle des Abgangs gleichwertig zu ersetzen. Eine Abweichung vom Anpflanzstandort im Sinne des Satzes 1 um bis zu 2,0 m innerhalb der straßenbegleitenden privaten Grünfläche ist zulässig, wenn dies für die Herstellung von Grundstückszufahrten erforderlich ist.  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 Nr. 25a BauGB)

**Festsetzung Nr. 7:**  
Auf den privaten Grundstücken sind je angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum und je angefangener 60 m<sup>2</sup> mindestens ein Strauch aus der Pflanzliste zu pflanzen. Bezugsgröße für die Grundstücksfläche ist jeweils die zum Grundstück gehörige Summe aus allgemeinen Wohngebiet und privater Grünfläche. Die Bäume und Sträucher sind im Falle eines Abgangs gleichwertig zu ersetzen. Die gemäß Festsetzung Nr. 6 zu pflanzenden Bäume können bei der Ermittlung der Anzahl der anzupflanzenden Bäume angerechnet werden.  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 Nr. 25a BauGB)

**Festsetzung Nr. 8:**  
Die Anlage von Kies- oder Schottergärten ist unzulässig.  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

**Festsetzung Nr. 9:**  
Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets und innerhalb der privaten Grünflächen sind Wege und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen der Wege und Zufahrten (wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen) sind unzulässig.  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**V. Örtliche Bauvorschriften gem. § 87 BbgBO**

**Festsetzung Nr. 10:**  
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Satz 1 gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen.  
(Rechtsgrundlage: § 87 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 BbgBauO, § 9 Abs. 4 BauGB)

**Festsetzung Nr. 11:**  
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) muss die Dachneigung baulicher Anlagen im Sinne des Satzes 1 der textlichen Festsetzung Nr. 10 zwischen 25° und 45° liegen. Satz 1 gilt nicht für Dachaufbauten, Nebenanlagen und Garagen sowie für untergeordnete Vorbauten im Sinne von § 6 Abs. 7 BbgBO.  
(Rechtsgrundlage: § 87 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 BbgBauO, § 9 Abs. 4 BauGB)

**Festsetzung Nr. 12:**  
Dacheindeckungen mit blauen, gelben, grünen und violetten Dachsteinen sind unzulässig.  
(Rechtsgrundlage: § 87 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 BbgBauO, § 9 Abs. 4 BauGB)

**Festsetzung Nr. 13:**  
Rückwärtige Einfriedungen und Einfriedungen gegen Nachbargrundstücke sind nur als Maschendrahtzaun, Stabmattenzaun, Holzzaun oder als Hecke zulässig. Einfriedungen entlang öffentlicher Grünflächen und entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind ausschließlich als Hecken zulässig.  
(Rechtsgrundlage: § 87 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 BbgBauO, § 9 Abs. 4 BauGB)

**Hinweis ohne Normcharakter**

**Artenschutz nach Bundesrecht:** Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung, insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff. BNatSchG, und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258 [896]) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

## Verfahrensvermerke

- Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 21.04.2021 bis einschließlich 21.05.2021 öffentlich ausgelegen. Die Auslegung wurde im Amtsblatt für das Amt Kleine Elster (Niederlausitz) vom 01.04.2021 (30. Jahrgang 2021, Ausgabe Nr. 3) mit dem Hinweis zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gegeben. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 15.04.2021 mit einer Frist für die Stellungnahme bis zum 21.05.2021.  
Massen-Niederlausitz, den  
Der Amtsdirektor (Siegel)
- Die 2. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen und nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange am \_\_\_\_\_ von der Gemeindevertretung der Gemeinde Massen-Niederlausitz als Satzung beschlossen. Die Begründung der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde gebilligt.  
Massen-Niederlausitz, den  
Der Amtsdirektor (Siegel)
- Die 2. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
Massen-Niederlausitz, den  
Der Amtsdirektor (Siegel)
- Die 2. Änderung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung nach § 10 Abs. 4 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt für das Amt Kleine Elster (Niederlausitz) vom \_\_\_\_\_ (Jahrgang \_\_\_\_\_, Ausgabe Nr. \_\_\_\_\_) 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39 und 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.  
Massen-Niederlausitz, den  
Der Amtsdirektor (Siegel)

## 2. Änderung des Bebauungsplans „An der Nachtweide“ der Gemeinde Massen-Niederlausitz im Amt Kleine Elster (Niederlausitz)

Aufgestellt und beschlossen auf der Rechtsgrundlage des § 2 Abs. 1 Satz 1, § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches und des § 3 Abs. 1 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg und des § 87 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Abs. 9 der Brandenburgischen Bauordnung.

<b>Planungsstand:</b>	2. Entwurf 21. Juni 2021
<b>Gemarkung:</b>	Massen; Flur 1; Flurstücke 1654, 1660, 1661, 1662, 1663, 1664, 1665, 1666, 1667, 1668, 1669 und 1670
<b>Maßstab:</b>	1 : 1.000 
<b>Plangrundlage:</b>	ALKIS Daten vom 16.03.2021



**PLAN RECHT**  
Plan und Recht GmbH  
Bauleitplanung  
Entwicklungsplanung  
Regionalplanung  
Oderberger Straße 40  
10435 Berlin  
Tel.: 030 – 440 24 555  
info@planundrecht.de  
www.planundrecht.de