

Verfälligkeit: Weitergabe an Dritte, Bekanntmachung oder andere Nutzung dieses Dokuments sowie dessen gestaltliche Abänderung ist ohne Genehmigung der Abteilungsleiterin **kollektiv stadtsucht GmbH** nicht gestattet. Alle Rechte vorbehalten. Änderungen und Ergänzungen sind vorbehalten und vom Ausführenden auf der Baustelle vorzunehmen.

Planzeichnung (Teil A)

lat. Name	deutscher Name
Acer campestre	Feld Ahorn
Acer platanoides	Spitz Ahorn
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Prunus avium	Süß-Kirsche, Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Prunus padus	Auen-Traubenkirsche
Betula pendula	Sand-Birke

lat. Name	deutscher Name
Betula pubescens	Moorbirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Malus domestica2	Kultur-Apple
Populus fremula	Zitter-Pappel
Prunus cerasus	Sauer-Kirsche
Tilia cordata	Winterlinde
Pyrus communis	Kultur-Birne

Planzeichenerklärung (nach PlanZV)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0,4
Grundfläche als Höchstmaß
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

Baugrenze
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung

Ergänzungsfläche
§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der bestehenden Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
§ 9 Abs. 6 BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Umgrenzung von Bodendenkmalen, hier: Nr. 12449
§ 9 Abs. 6 BauGB

Solitärbaume im Plangebiet

GRÜNORDNERISCHE MAßNAHME

Flächen zum Anpflanzen, hier: 2 m breite Hecke
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Flurstücksgrenze und -bezeichnung

Maß in Metern

Bestandsgebäude

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl
Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO
1. Die Grundflächenzahl von 0,4 wird in der Ergänzungsfläche als Obergrenze festgesetzt.
Baugrenze
Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO
2. Eine Baugrenze wird für das zu entstehende Wohnhaus festgesetzt.
Vollgeschoss
Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 20 BauNVO
3. Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird auf 2 festgesetzt.
Gestaltung baulicher Anlagen
Spreewaldtypische Bauweise
Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO
4. Die bauliche Gestaltung der Hauptgebäude ist in Anlehnung an die ortstypische spreewaldtypische Bauweise auszuführen.
Gebäudeausrichtung
Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO
5. Hauptgebäude sind mit ihrer Hauptansicht zur Köthener Straße auszurichten.
Grünordnerische Festsetzungen
Niederschlagswasser
Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
6. Das im Bereich der baulichen Anlagen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs zurückzuhalten und zu versickern.
Versiegelung
Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
7. Zufahrten und Stellplätze sind nicht vollflächig zu versiegeln.
Anpflanzen einer Hecke
Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
8. Auf dem Flurstück 729 ist entlang der Grundstücksgrenze zum Flurstück 170/2 eine 2m tiefe, freiwachsende Hecke aus Gehölzen der Pflanzliste anzulegen. Weiterhin ist pro 100m² versiegelter Fläche 1 Laub- oder Obstbaum der Pflanzliste zu pflanzen.

Hinweise
Denkmalschutz
9. Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung des Bauherrn (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG, § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).
10. Sollten den Denkmalschutz überwiegende öffentliche und private Interessen die Realisierung des Vorhabens am geplanten Standort verlangen, so müssen im Vorfeld von Erdarbeiten archäologische Dokumentationen und Bergungen stattfinden, über deren Art und Umfang im Rahmen des dann zu führenden denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens zu entscheiden ist. Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) 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. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).
Grünordnung
11. Reptilien-Schutz während der Bauphase: Für die Dauer der Bauausführung wird empfohlen, das Baufeld mit einem Reptilienschutzzaun zu sichern und den Zaun in geeigneten Intervallen durch fachkundige Personen zu kontrollieren, um Einwanderungen in den Gefahrenbereich zu vermeiden.
12. Bauzeiten/Brutzeiten: Zur Vermeidung von Störungen während der Hauptbrut- und Aufzuchtzeit (April/August) sollte vor Beginn der Arbeiten fachkundig geprüft werden, ob im Umfeld Brutkästen (z. B. Wiedehopf) belegt sind. Falls ja, sind die Arbeiten in diesem Zeitraum zu pausieren bzw. entsprechend anzupassen.
13. Baumbestand: Geschützter Baumbestand ist soweit einschlägig dauerhaft zu erhalten. Zulässig sind ausschließlich fachgerechte Pflegemaßnahmen (z. B. der Rückschnitt einzelner Äste, wenn dies aus Verkehrssicherungsgründen erforderlich ist). Eine Fällung geschützter Bäume ist unzulässig.

Hinweise

14. Waldameisennester: Sofern Waldameisennester im Vorhabengebiet außerhalb des Bauschutzzauns in einem Radius von 2 m um die Nester zu setzen und deutlich zu kennzeichnen.
15. Gehölzaufschüttung / Benjeshecke (außerhalb des Vorhabengebiets): Die Gehölzaufschüttungen (Benjeshecke) am westlichen Rand befinden sich außerhalb des Vorhabengebiets und dienen u. a. als Überwinterungsquartier einzelner Arten (z. B. Braunbrüstigel). Für die Bauphase wird vorsorglich empfohlen, das Baufeld mit einem Reptilienschutzzaun zu umgeben; eine etwaige Entfernung der Aufschüttung läge außerhalb des Verfahrens und wäre eigentümerseitig naturschutzrechtlich zu prüfen.

Rechtsvorschriften

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt gemäß **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. I Nr. 394) geändert worden ist.
Weitere gesetzliche Grundlagen:
Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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.
Planzeichenverordnung (PlanZV) 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 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]); zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18]).
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundes-Naturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Aufstellungsbeschluss der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des OT Krausnick erfolgte in der Gemeindevertretersitzung Krausnick-Groß Wasserburg am 12.03.2024. Der Beschluss wurde ortsüblich im Amtsblatt des Amtes Unterspreewald Nr. 4/2024 am 05.04.2024 bekannt gemacht.

Krausnick-Groß Wasserburg, den
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung des Entwurfs
Der Offenlagebeschluss des Entwurfs der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des OT Krausnick in der Fassung vom 16.07.2024 mit der Beschlussnummer 34-2024 wurde am 12.09.2024 von der Gemeindevertretersitzung Krausnick-Groß Wasserburg gefasst. Der Beschluss wurde ortsüblich im Amtsblatt des Amtes Unterspreewald Nr. 13/2024 am 20.09.2024 bekannt gemacht.
Der Entwurf lag gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.10.2024 bis zum 08.11.2024 ortsüblich aus.

Krausnick-Groß Wasserburg, den
Bürgermeister

Erneute Öffentliche Auslegung des Entwurfs
Der Offenlagebeschluss des 2. Entwurfs der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des OT Krausnick in der Fassung vom mit der Beschlussnummer wurde am von der Gemeindevertretersitzung Krausnick-Groß Wasserburg gefasst. Der Beschluss wurde ortsüblich im Amtsblatt des Amtes Unterspreewald Nr. am bekannt gemacht.
Der Entwurf lag gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum ortsüblich aus.

Krausnick-Groß Wasserburg, den
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Die Gemeindevertretersitzung Krausnick-Groß Wasserburg hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Nachbargemeinden geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom mitgeteilt worden. Die Gemeindevertretersitzung Krausnick-Groß Wasserburg hat in ihrer Sitzung am die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des OT Krausnick als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Krausnick, den
Bürgermeister

Übersichtsplan

Gemeinde Krausnick-Groß Wasserburg

Amt Unterspreewald

1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des OT Krausnick
hier Neuausweisung einer Ergänzungsfläche nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Verfahrensstand
Satzung Stand 29.10.2025
Maßstab 1:500

Planverfasser
kollektiv stadtsucht GmbH
Rudolf-Breitscheid-Straße 72
03046 Cottbus

Vorhabenträger
Doreen Lindenau
Gartenstraße 31
15910 Schönwald

Plangeber
Gemeinde Krausnick-Groß Wasserburg
vertreten durch das **Amt Unterspreewald**
Amt Unterspreewald
Hauptstraße 41
15938 Golßen