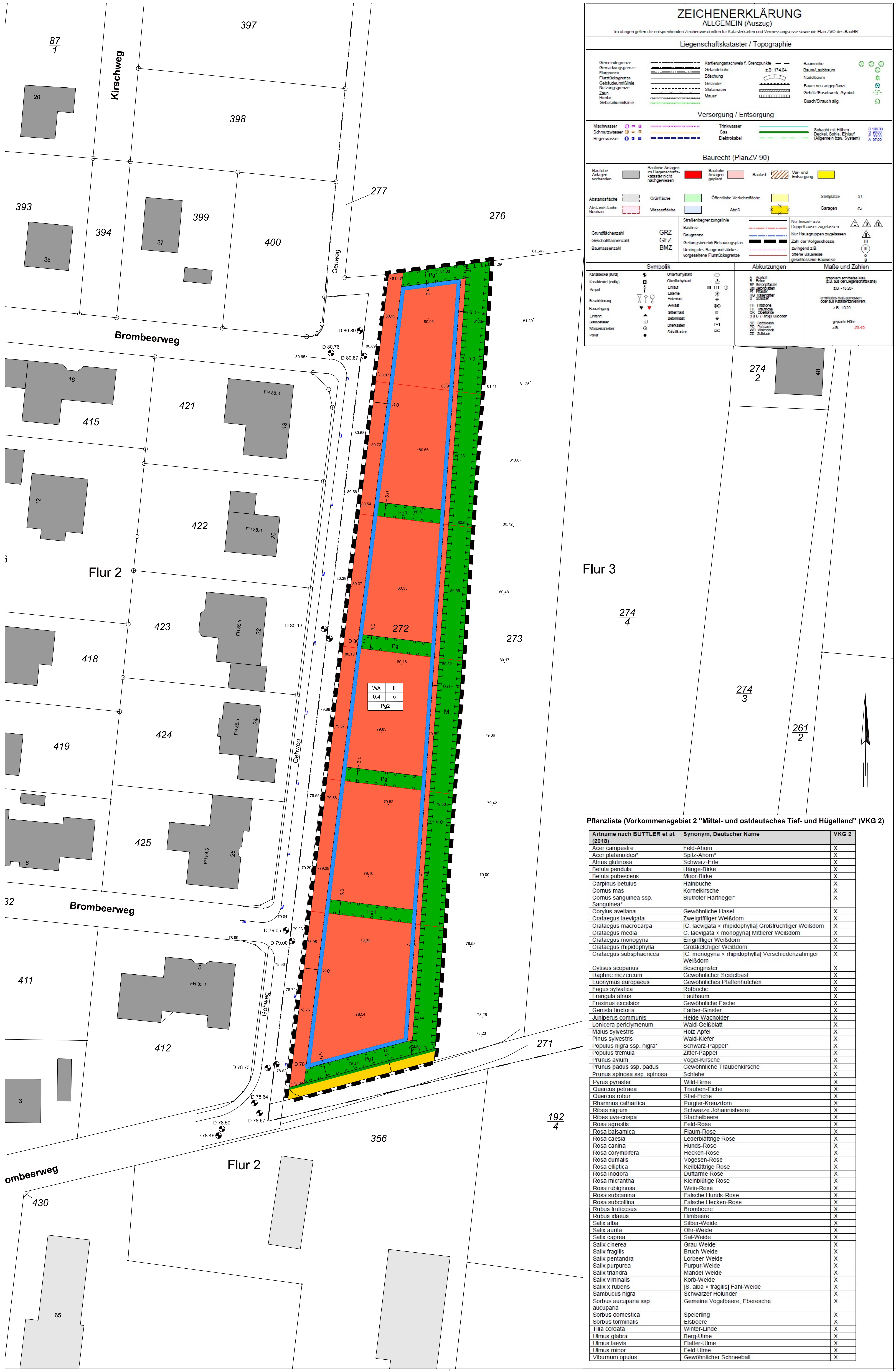


ZEICHENERKLÄRUNG

ALLGEMEIN (Auszug)

Im übrigen gelten die entsprechenden Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse sowie die Plan ZVO des BauGB

Liegenschaftskataster / Topographie

Gemeindegrenze
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Gebäudeumrißlinie
Nutzungsgrenze
Zaun
Hecke
Gebüschumrißlinie

Kartierungsnachweis f. Grenzpunkte
Geländehöhe z.B. 174.04
Böschung
Geländer
Stützmauer
Mauer

Baumreihe
Baum/Laubbaum
Nadelbaum
Baum neu angepflanzt
Gehölz/Buschwerk, Symbol
Busch/Strauch allg.

Versorgung / Entsorgung

Mischwasser
Schmutzwasser
Regenwasser

Trinkwasser
Gas
Elektrokabel

Schacht mit Höhen
Deckel, Sohle, Einlauf
(Allgemein bzw. System)
D 100.00
S 98.00
E 99.00
A 97.00

Baurecht (PlanZV 90)

Bauliche Anlagen vorhanden
Bauliche Anlagen im Liegenschaftskataster nicht nachgewiesen
Bauliche Anlagen geplant
Baulast
Ver- und Entsorgung

Abstandsfläche
Abstandsfläche Neubau
Grünfläche
Wasserfläche
Öffentliche Verkehrsfläche
Abriß
Stellplätze ST
Garagen Ga

Grundflächenzahl	GRZ
Geschoßflächenzahl	GFZ
Baumassenzahl	BMZ

Straßenbegrenzungslinie
Baulinie
Baugrenze
Geltungsbereich Bebauungsplan
Umring des Baugrundstückes
vorgesehene Flurstücksgrenze

Nur Einzel- u./o. Doppelhäuser zugelassen
Nur Hausgruppen zugelassen
Zahl der Vollgeschosse III
zwingend z.B. III
offene Bauweise o
geschlossene Bauweise g

Symbolik

Kanaldeckel (rund)
Kanaldeckel (eckig)
Ampel
Beschilderung
Hauseingang
Einfahrt
Gasabsteller
Wasserschieber
Poller

Unterflurhydrant
Oberflurhydrant
Einlauf
Laterne
Holzmast
A-Mast
Gittermast
Betonmast
Briefkasten
Schaltkasten

Abkürzungen

A Asphalt
B Beton
BP Betonpflaster
Bpl Betonplatten
Pf Pflaster
RG Rasengitter
S Schotter

FH Firsthöhe
TH Traufhöhe
OK Oberkante
(F)FB (Fertig)Fußboden

SD Satteldach
PD Pultdach
WD Walmdach
ZD Zeltdach

Maße und Zahlen

graphisch ermitteltes Maß (z.B. aus der Liegenschaftskarte)
z.B. <10.20>

ermitteltes Maß gemessen oder aus Katasterzahlenwerk
z.B. -10.20-

geplante Höhe
z.B. 23.45

Pflanzliste (Vorkommensgebiet 2 "Mittel- und ostdeutsches Tief- und Hügelland" (VKG 2)

Artname nach BUTTLER et al. (2018)	Synonym, Deutscher Name	VKG 2
Acer campestre	Feld-Ahorn	X
Acer platanoides*	Spitz-Ahorn*	X
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	X
Betula pendula	Hänge-Birke	X
Betula pubescens	Moor-Birke	X
Carpinus betulus	Hainbuche	X
Cornus mas	Kornelkirsche	X
Cornus sanguinea ssp. Sanguinea*	Blutroter Hartriegel*	X
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel	X
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn	X
Crataegus macrocarpa	[C. laevigata × rhipidophylla] Großfrüchtiger Weißdorn	X
Crataegus media	C. laevigata × monogyna] Mittlerer Weißdorn	X
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	X
Crataegus rhipidophylla	Großkelchiger Weißdorn	X
Crataegus subsphaericea	[C. monogyna × rhipidophylla] Verschiedenzähniger Weißdorn	X
Cytisus scoparius	Besenginster	X
Daphne mezereum	Gewöhnlicher Seidelbast	X
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen	X
Fagus sylvatica	Rotbuche	X
Frangula alnus	Faulbaum	X
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	X
Genista tinctoria	Färber-Ginster	X
Juniperus communis	Heide-Wacholder	X
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt	X
Malus sylvestris	Holz-Apfel	X
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer	X
Populus nigra ssp. nigra*	Schwarz-Pappel*	X
Populus tremula	Zitter-Pappel	X
Prunus avium	Vogel-Kirsche	X
Prunus padus ssp. padus	Gewöhnliche Traubenkirsche	X
Prunus spinosa ssp. spinosa	Schlehe	X
Pyrus pyraster	Wild-Birne	X
Quercus petraea	Trauben-Eiche	X
Quercus robur	Stiel-Eiche	X
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn	X
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere	X
Ribes uva-crispa	Stachelbeere	X
Rosa agrestis	Feld-Rose	X
Rosa balsamica	Flaum-Rose	X
Rosa caesia	Lederblättrige Rose	X
Rosa canina	Hunds-Rose	X
Rosa corymbifera	Hecken-Rose	X
Rosa dumalis	Vogesen-Rose	X
Rosa elliptica	Keilblättrige Rose	X
Rosa inodora	Duftarme Rose	X
Rosa micrantha	Kleinblütige Rose	X
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	X
Rosa subcanina	Falsche Hunds-Rose	X
Rosa subcollina	Falsche Hecken-Rose	X
Rubus fruticosus	Brombeere	X
Rubus idaeus	Himbeere	X
Salix alba	Silber-Weide	X
Salix aurita	Ohr-Weide	X
Salix caprea	Sal-Weide	X
Salix cinerea	Grau-Weide	X
Salix fragilis	Bruch-Weide	X
Salix pentandra	Lorbeer-Weide	X
Salix purpurea	Purpur-Weide	X
Salix triandra	Mandel-Weide	X
Salix viminalis	Korb-Weide	X
Salix x rubens	[S. alba × fragilis] Fahl-Weide	X
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	X
Sorbus aucuparia ssp. aucuparia	Gemeine Vogelbeere, Eberesche	X
Sorbus domestica	Speierling	X
Sorbus torminalis	Elsbeere	X
Tilia cordata	Winter-Linde	X
Ulmus glabra	Berg-Ulme	X
Ulmus laevis	Flatter-Ulme	X
Ulmus minor	Feld-Ulme	X
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	X

Bebauungsplan V47 Wohnbebauung "Am Brombeerweg“ der Stadt Jessen (Elster)

Teil A: Planzeichnung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

🟥	allgemeines Wohngebiet (WA)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
II	Zahl der Vollgeschosse

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 - 23 BauNVO)

▭	Baugrenze
o	offene Bauweise

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

🟨	öffentliche Verkehrsfläche
—	Straßenbegrenzungslinie

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

🟩	private Grünfläche

5. 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 zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
M	Bezeichnung der Maßnahme

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

▭	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Pg1	Pflanzgebot mit Nummierung

7. Sonstige Planzeichen

▭	Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
z.B. ├→┤ 3.0	Abstandsmaß in m

8. Sonstige Darstellungen

Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	

1 - Art der baulichen Nutzung
2 - Zahl der Vollgeschosse
3 - Grundflächenzahl (GRZ)
4 - Bauweise
5 - Pflanzgebot 2 (Pg2)

Teil B: Textliche Festsetzungen

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.

Allgemein zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO:

1. Wohngebäude
2. Anlagen für soziale Zwecke
3. nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe der Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

Ausgeschlossen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Anlagen für Verwaltungen
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl 0,4 darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Grundflächen nicht überschritten werden.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 – 23 BauNVO)

2.1 Bauweise

Die Bauweise ist nach §22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. Zugelassen sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaßz. B. Erker, Balkone, Dachüberstände werden zugelassen. Garagen i. S. § 12 BauNVO, Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit diese in den Abstandsflächen zulässig sind, können außerhalb der Baugrenze stehen.

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

Festgesetzt sind öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie. Die Aufteilung des Verkehrsraumes ist nicht Inhalt der Festsetzung.

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

Festgesetzt sind private Grünflächen für Kompensationsmaßnahmen. Bauliche Anlagen, ausgenommen Einzäunungen, sind hier nicht zugelassen.

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

Maßnahme (M) - Anlegen einer Strauchhecke
Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und M gekennzeichneten Fläche, ist eine Strauchhecke anzupflanzen. Zu verwenden sind Pflanzenarten des Vorkommensgebietes 2 „Mittel- und ostdeutsches Tief- und Hügelland (VK2)“entsprechend Pflanzliste.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzgebot 1 (Pg1) - Anpflanzen einer Strauchhecke innerhalb des allgemeinen Wohngebietes
Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und Pg1 gekennzeichneten Flächen, sind Strauchhecken aus heimischen Arten anzupflanzen. Zu verwenden sind Pflanzenarten des Vorkommengebietes 2 „Mittel- und ostdeutsches Tief- und Hügelland (VK2)“ entsprechend Pflanzliste. Heimische Obstgehölze sind zulässig.

Pflanzgebot 2 (Pg2) - Anlegen Hausgarten
Innerhalb der nicht bebaubaren Baugrundstücke sind dauerhafte Bodenbedeckungen aus Rasen oder sonstiger Bepflanzungen sowie eine Versickerungsanlage (Schacht oder Mulde) für Niederschlagswasser herzustellen.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 85 BauO LSA i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Pro Wohneinheit sind zwei Pkw-Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück zu errichten.

8. Hinweise

Artenschutz
Während der Bauphase ist von jedem Bauherrn selbst darauf zu achten, dass es zu keinem Auslösen von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG kommt.

Bodenschutz
Werden bei Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen festgestellt, so ist die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Wittenberg gemäß § 3 Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) unverzüglich zu informieren.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

V1 - Begrenzung der Versiegelung
Zur Oberflächenbefestigung von Zufahrten, Pkw-Stellplätzen und Hofflächen sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

V2 - Schutz von Mutterboden
Der Oberboden ist fachgerecht abzutragen und auf geeignete Flächen zwischenzulagern und nach Beendigung des Bauvorhabens innerhalb der Grundstücksfläche wieder einzubauen.

V3 - Niederschlagswasserversickerung
Das im Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser ist über die neu anzulegende dezentrale Versickerungsanlage vor Ort zur Versickerung zu bringen bzw. zur Bewässerung zu nutzen.

Präambel
Die Stadt Jessen (Elster) erlässt auf Grundlage des § 10 BauGB und § 6 der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA) in der gültigen Fassung die Satzung des Bebauungsplanes V47 Wohnbebauung "Am Brombeerweg".

1. Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der Satzung betrifft die Gemarkung Jessen, Flur 3, Flurstück 272 gemäß Planzeichnung.

2. Zulässigkeit von Vorhaben
Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung richtet sich die planerische Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 Abs. 2 BauGB.

Verfahrensvermerke

1. Der Bebauungsplan V47 Wohnbebauung "Am Brombeerweg" der Stadt Jessen (Elster), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am .... vom Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) als Satzung beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan wurden mit Beschluss der Stadtrates vom .... gebilligt.

Jessen (Elster), den ....

....
Michael Jahn
Bürgermeister

(Siegel)

2. AUSFERTIGUNG:
Es wird bestätigt, dass der vorliegende Bebauungsplan V47 Wohnbebauung "Am Brombeerweg" der Stadt Jessen (Elster), bestehend aus:
- der Planzeichnung vom ....
- den textlichen Festsetzungen vom ....
- der Begründung vom ....
- dem Umweltbericht vom ....

jeweils erstellt vom Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke aus Bad Liebenwerda, dem Satzungsbeschluss der Stadtrates der Stadt Jessen (Elster) vom .... zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Jessen (Elster), den ....

....
Michael Jahn
Bürgermeister

(Siegel)

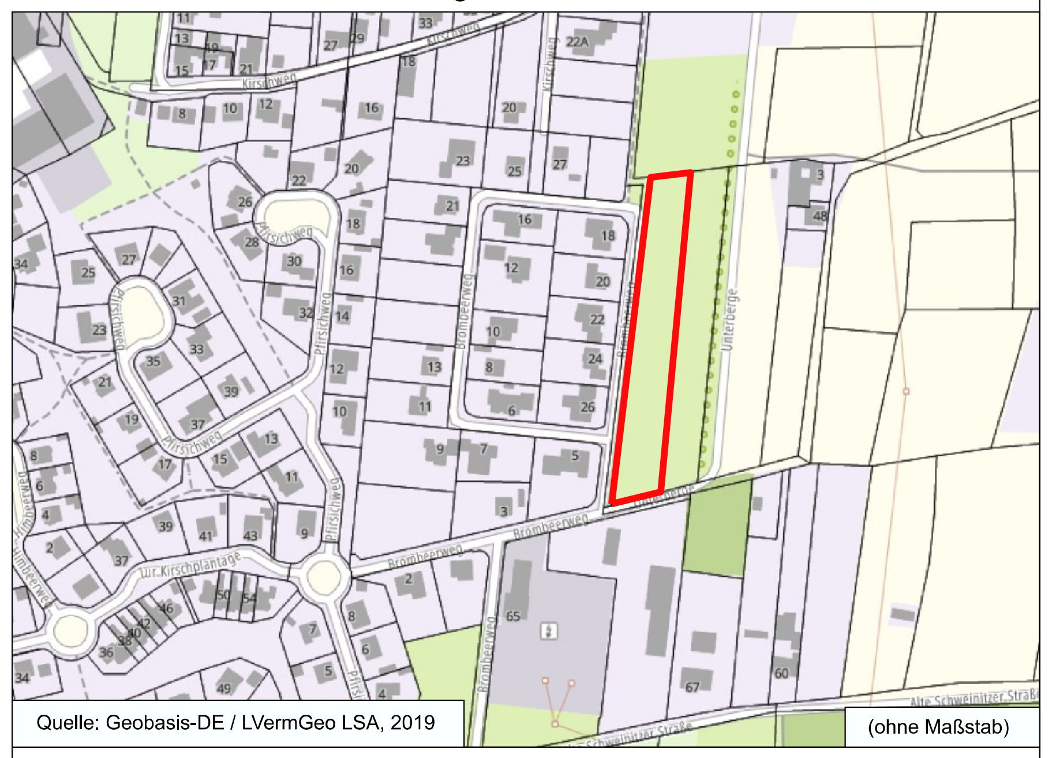
3. Der Beschluss über den Bebauungsplan V47 Wohnbebauung "Am Brombeeweg" der Stadt Jessen (Elster), sowie die Stelle bei der der Plan und seine Begründung auf Dauer während der öffentlichen Sprechzeiten (Servicezeiten) von jedermann eingesehen werden können und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am .... im Mitteilungsblatt für die Stadt Jessen (Elster) bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist am .... in Kraft getreten.

Jessen (Elster), den ....

....
Michael Jahn
Bürgermeister

(Siegel)

Lage im Raum



Quelle: Geobasis-DE / LVermGeo LSA, 2019

(ohne Maßstab)

Plangrundlage

Darstellung auf der Grundlage von Geobasisdaten
© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA / www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de
Geoleistungspaket für kommunale Gebietskörperschaften (Geo-kGk)
Aktenzeichen: A18-266-2009-7, Stand 2017

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) 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
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, in der derzeit gültigen Fassung

	Datum	Name
Bearb.	08/2026	DI
Gez.	08/2026	KJ
Phase	08/2026	Vorentwurf
LS / HS	UTM32	DHHN2016

Bebauungsplan V47
Wohnbebauung "Am Brombeerweg"
der Stadt Jessen (Elster)

ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
Am Schwarzgraben 13 - 04924 Bad Liebenwerda
Telefon (035341) 150-60 - Fax (035341) 150-61
www.isp-bali.de

Stand:
August 2026

Plan-Nr. 1

M 1 : 500