

VERFAHRENSVERMERKE

Vetschau, den 17.7.2003

Bürger
ehrenamtlicher
Bürgermeister

 Siegel

i. V. Thum
Amtdirektor

Verbleiben 17.7.2003
Ort, Datum

Vebden, 17.7.2003
Ort, Datum

Ort, Datum Verden, 17.7.2003

Vordruck, 17.7.2003
Ort, Datum

 Siegel

i.V. 
Amtsdirektor

Vohden, 17.7.2003
Ort Datum

Veldheim, 17.7.2003
Ort, Datum

Verschau, 17.7.2003
Ort, Datum

Siegel

Amtsleiter

Völkheim, 17.7.2003
Ort, Datum

Senftenberg, d. 25.07.2003
Ort, Datum

 Siegel

höhere Verwaltungsbehörde

Vetševan, 22. P. 2003

Viktorin, 09.10.2003

Plan I, Tornitz
Maßstab 1 : 2000



Maßstab 1 : 2000

FESTSETZUNGEN

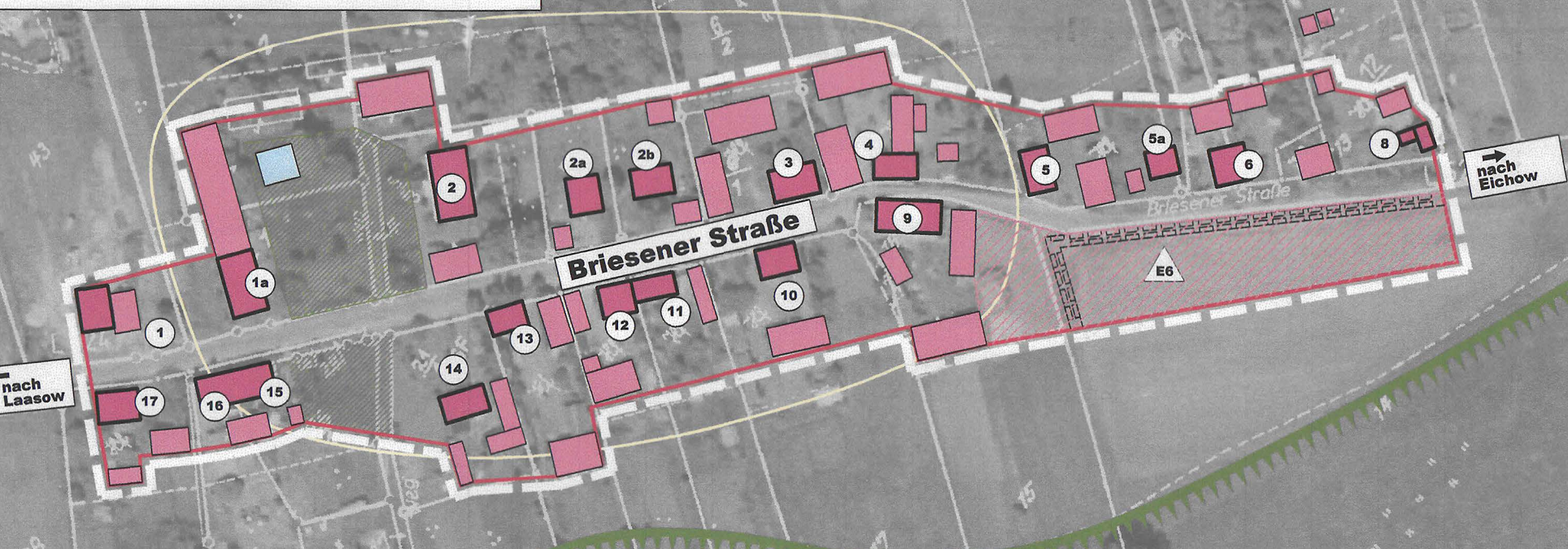
- 
Umgrenzung des Innenbereichs (exakt: rote Linie)
 - 
Ergänzungsfläche des Innenbereichs (Allg. Wohngebiet nach §4 BauNVO mit Nutzungseinschränkungen [1.2.1+1.1.2])
 - 
Leistungsrechte nach Festsetzung 1.4.3 zugunsten des WAC für Betrieb und Wartung von Trinkwasserleitungen

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- D** **Dorfkirche Wüstenhain**
Denkmalverzeichnis
LK-OSL Nr. 47.00.b/
Oktober 2001

HINWEISE UND DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

- | | |
|---|--|
|  | Klarstellungsflächen nach § 34 (4) Nr.1, die als Grünflächen, Wald bzw. Flächen für die Landwirtschaft durch besondere Belange geschützt sind |
|  | Wohngebäude mit Hausnummer |
|  | Nebengebäude |
|  | Löschteich |
|  | Flurstücksgrenzen mit Nummer (nur zur Information) |
|  | sensibler Landschaftsraum |
|  | Bereich mit Bodendenkmalen |



Maßstab 1 : 2000



1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- | | | |
|--------|--|--|
| 1.1.1. | Geltungsbereich | |
| | Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die Ortsteile Tornitz, Briesen und Wüstenhain der Gemeinde Lausow (Amt Vetschau/ Spreewald). Die planungsrechtlichen Festsetzungen nach Punkt 1. gelten ausschließlich für die dargestellte Ergänzungsfläche E6. | |
| 1.2. | Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) | |
| 1.2.1 | Innerhalb der Ergänzungsfläche E6 (Allgemeines Wohngebiet) sind Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO allgemein zulässig. (§1 Abs. 3, und 5 BauNVO) | |
| 1.2.2 | Innerhalb der Ergänzungsfläche E6 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach §4 (3) BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig. (§1 Abs. 6 BauNVO) | |
| 1.3. | Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) | |
| 1.3.1 | Entsprechend §17 BauNVO wird innerhalb der Ergänzungsflächen die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 festgesetzt. | |
| 1.3.2 | entfällt | |
| 1.3.3 | entfällt | |
| 1.4. | Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Leitungsrechte (§ 9 (1) Nrn. 2, 10 und 21 BauGB) | |
| 1.4.1 | | |
| 1.4.2 | Zulässig für Fläche E6 ist eine Bebauungstiefe von 20 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie. Die Beläge des § 6 BbgBO und der Festsetzung 1.4.3 bleiben unberührt. | |
| 1.4.3 | Die Stellflächen 15.5. gem PlanZV 90 gekennzeichneten Flächen innerhalb E6 werden mit Leitungsrechten zugunsten des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Calau für die vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung belastet. Die Leitungsrechte bestehen in einem Streifen von 4 m Breite, gemessen jeweils 2 m beidseitig der vorhandenen Achse der Leitungsführung. Diese Flächen sind von Bebauung freizuhalten. | |
| 2. | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen für die Ergänzungsfläche E6 | |
| 2.1 | entfällt | |
| 2.2 | entfällt | |
| 2.3 | Werbeanlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BbgBO) | |
| 2.3.1 | Werbeanlagen sind am Ort der Leistung anzubringen und dürfen das Erdgeschoß des Gebäudes nicht überragen. Ihre Fläche darf nicht mehr als 5 v.H. der jeweiligen Fassadenfläche bzw. 1,0 m² betragen. Werbeanlagen mit grellem oder wechselndem Licht sind unzulässig. | |
| 2.4 | Stellplätze und Zufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BbgBO) | |
| 2.4.1 | Stellplätze können mit Pergola oder Carport überbaut werden, sofern diese mit Rankgehölzen begrünt wird. | |
| 2.4.2 | Die Breite der Zu- und Abfahrt zu den Grundstücken wird auf 3,0 m begrenzt. | |
| 2.5 | Einfriedungen (§ 9 (1) Nr. 5 BbgBO) | |
| 2.5.1 | Die Grundstücke sind zu öffentlichen Flächen hin einzufrieden. | |
| 2.5.2 | Zulässig als straßenseitige Einfriedungen sind Holzzaune, Zäune aus Guß- oder Schmiedeeisen, ggf. mit Mauerpfeilern aus Sichtmauerwerk oder verputztem Mauerwerk sowie Hecken mit einer maximal zulässigen Höhe von 1,20 m. | |
| 2.5.3 | Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind auch Hecken mit eingezogenem Maschendrahtzaun gleicher Höhe zulässig. Hier wird die maximal zulässige Höhe auf 1,60 m festgesetzt. | |
| 2.6 | entfällt | |
| 2.7. | entfällt | |
| 2.8 | Gebäudegrundrisse | |
| 2.8.1 | Zulässig sind für Hauptgebäude und Nebengebäude rechteckige Grundrisse. Als Orientierungswert gilt ein Seitenverhältnis von 1:2 bis 1:5,2. Quadratische Grundrisse sind unzulässig. | |
| 2.9. | Gebäude, Dächer (§ 9 (1) Nr. 1 BbgBO) | |
| 2.9.1 | Dächer sind als steil geneigte Sattel-, Walmd- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 60° zulässig. Unterschiedliche Neigungen der Hauptdachflächen sind unzulässig. | |
| 2.9.2 | Die Dachdeckung ist als Ziegeldachung in Braunem bis rotem Farbton oder Farbton Anthrazit oder als begrünzte Dächer auszuführen. | |
| 2.9.3 | Gesesen sind zu errichten mit Stielhöckern der gleichen Dachung und Dachneigung wie das Hauptdach oder als Flachdachgarage. | |
| 2.9.4 | Für Fassadenoberflächen sind Materialien wie Putz, Holz, Stein, Ziegel, Klinker, Keramik sowie Glas oder deren Kombination zulässig. | |
| 3. | Grünordnerische Festsetzungen | |
| 3.1 | Geltungsbereich | |
| 3.1.1 | Die grünordnerischen Festsetzungen gelten ausschließlich für die Ergänzungsfläche E6. | |
| 3.2 | Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 1a; § 9 (1) Nr. 20 und § 9 (1a) BauGB) | |
| 3.2.1 | entfällt | |
| 3.2.2 | entfällt | |
| 3.3 | Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a,b, § 9 (1a) BauGB) | |
| 3.3.1 | Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher und sonstige Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB) | |
| 3.3.2 | Die angefangene 50 m² Fläche der Neversiegelung sind ein einheimischer Laubbau bzw. zwei Obstbäume zu pflanzen. Die Berechnung der versiegelten Fläche bezieht sich auf alle real versiegelten und teilversiegelten, auf die GRZ anzurechnenden bebauten Flächen unter Einbeziehung aller Anlagen nach § 12 und § 14 BauNVO und Anrechnung aller Entsiegelungsmaßnahmen. | |
| 3.3.3 | entfällt | |
| 3.3.4 | Die nach 3.3.2 rechnerisch ermittelten, erforderlichen Baumpflanzungen erfolgen auf dem jeweiligen Grundstück. | |
| 3.3.5 | Fensterlose Fassaden, Garagenwände und dgl. mit einer Breite von mehr als 5 m sollen mit Kletterpflanzen (Wildere Wein, Efeu, Kletterhortensie, Gelbblau oder Waldbre) dauerhaft begrünt werden. | |
| 3.3.6 | Für Pflanzungen, die aufgrund grünordnerischer Festsetzungen durchgeführt werden, sind Pflanzen der Mindestqualität zu verwenden. Es gelten die Festsetzungen zu Mindestqualitäten für Bäume nach 3.3.7. | |
| 3.3.7 | Mindestqualität Baumpflanzliste: | |
| | - einheimischer Laubbau nach Pflanzliste: Hochstamm, STU 12 bis 14 cm | |
| | - einheimischer Obstbaum nach Pflanzliste: Hochstamm, STU 8 bis 10 cm | |
| 3.3.8 | entfällt | |
| 3.4 | Pflanzliste als Festsetzung | |
| 3.4.1 | Bäume (B) | 3.4.2 Sträucher (S) |
| | Acer campestre
Alnus glutinosa
Cornus betulus
Fagus sylvatica
Fraxinus exc.
Malus sylvestris
Prunus cerasus
Prunus pedus
Prunus domestica
Prunus communis
Quercus petraea
Quercus robur
Salix fragilis
Sorbus aucuparia
Sorbus torminalis
Tilia cordata | Crataegus monogyna
Lonicera periclymenum
Prunus spinosa
Rosa canina
Rosa corymbifera
Rosa rugiflora
Rubus fruticosus
Rubus idaeus
Rhamnus catharticus
Salix aurita
Salix caprea
Salix cinerea
Salix repens
Salix viminalis
Salix triandra
Sarcothamnus scoparius
Urtica dioica |
| | Feldahorn
Schwarz-Erle
Hain-Buche
Rothbuche
Gemeine Esche
Apfel
Säuer-Kirsche
Trauben-Kirsche
Pflaume
Birne
Haugen-Eiche
Stiel-Eiche
Bruch-Weide
Eberesche (B/S)
Eibersche
Winter-Linde | Eingriff. Weißdorn
Weiß-Gelbbl.
Schlehe
Hunde-Rose
Hecken-Rose
Wein-Rose
Filzrose
Purgier-, Brombeere
Himbeere
Purgier-Krauzdorn
Ohr-Weide
Sal-Weide
Graue Weide
Kriech-Weide
Korb-Weide
Mandel-Weide
Bessen-Ginster
Gewöhnlicher Schneeball |

Sonstige Hinweise

- ## 5. Sonstige Hinweise
- 5.1 Sollen bei den Erdarbeiten Bodenkernproben, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Hölzpfähle- oder Bohlen, Tonscherben, Metallschalen, Münzen, Köcher u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und dem Archäologischen Landesmuseum (Außenstelle Cottbus) oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Oberspreewald-Lausitz anzuzeigen (§§ 19 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).
- Die entdeckten Bodenkernproben und die Entdeckungsstätte sind für mindestens **fünf Werktage** in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).
- Funde sind ablieferungspflichtig (§§ 19 Abs. 4 und 20 BbgDSchG).
- Sollen archäologische Ausgrabungen notwendig werden, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Verlassenen des Vorhabens zu tragen (§ 12 Abs. 2 BbgDSchG).
- Dies ist bei entsprechenden finanziellen und terminlichen Planungen zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung des Planungskatasters erfolgt.
- 5.2 Bei Auffinden von Munition, Munitionsteilen und anderen Kampfmitteln gelte im gesamten Plangebiet die Bestimmungen der **Kampfmittelverordnungsverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV** vom 23.11.1998, veröffentlicht in GVBl II Nr. 30 vom 14.12.1998.
- Daneben ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Feststellung ist unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.
- 5.3 Gemäß §87 (1) Brandenburgisches Wassergesetz bedarf die Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in und an Gewässern der wasserrechtlichen Entscheidung durch die untere Wasserbehörde.
- Die Uferstreifen an den Wasserläufen sind im Interesse der Unterhaltung in einer Breite von mindestens 5,00 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.
- Abstandsfordernungen hinsichtlich des Natur- und Landschaftsschutzes bleiben hiervon unberührt.
- 5.4 Öffentliche Leitungen zur Trinkwasserversorgung, Gasversorgung und Elektroenergieversorgung sowie Telekommunikation, die innerhalb von Ergänzungsfächern verlaufen, haben Bestandsschutz.
- 5.5 Bei der Beurteilung von Eingriffen in geschützte Gebiete kommt zur Anwendung die Verordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zum Schutz von Bäumen, Hecken, Sträuchern und Feldgehölzen (**Gehölzschutzverordnung - GehölzSchVO/LK OSL**).
- 5.6 Für die Ergänzungsfäche E6 (Briesen) ist das anfallende Schmutzwasser durch eine Regenrinne, bis zum zentralen Anschluss zeitlich befristete Einzelfässer als Kleinkläranlage oder Sammelgrube zu behandeln und zu entsorgen.
- Die Erteilung wasserrechtlicher Erlaubnisse für die Gewässerbenutzung (Errichtung von Kleinkläranlagen) bedarf eigenständiger wasserrechtlicher Verwaltungsverfahren.
- Die Errichtung von abflüssenden Sammelgräben hat nach Baurecht zu erfolgen.
- Bei beobachteter Versickerung von behandeltem Abwasser bzw. von nicht schädlich belastetem Niederschlagswasser ist der unteren Wasserbehörde die Sicherfähigkeit des Bodens durch ein Bodengutachten nachzuweisen.
- 5.7 Das Vorhaben liegt im bergbäuchlich beeinflussten Gebiet. Nach § 112 BBergG ist der Anspruch auf Ersatz eines Bergschadens zeitlich befristete Einzelfässer bis §87(10) bis 113 BBergG bei Errichtung, Erweiterung oder Änderung von Bauwerken nicht beachtet wurden.
- Es wird die Durchführung einer **Baugrunduntersuchung** für jedes geplante Bauvorhaben gem. § 6 BauVorV des Landes Brandenburg empfohlen.
- Die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung und der geplanten Tragwerkskonstruktion sind zur Einsicht gem. §§ 110 bis 113 Bundesberggesetz (BBergG) bei der LMBV mbH, Abt. Bergschadensmanagement (VT30.2) einzureichen.
- Daraus abzuleitende Forderungen hinsichtlich einer Anpassungs- bzw. Sicherungspflicht werden dem Antragsteller von der LMBV mbH zugestellt.
- 5.8 Die Erschließung der Flurstücke Tornitz 195 und 199 ist nur teilweise gesichert. Bei Bebauung nach § 34 (1) BauGB ist die Erschließung für Trinkwasser und Löschwasser durch den Vorhabenträger zu sichern.
- 5.9 Zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen ist im baurechtlichen Verfahren ein qualifizierter Freilächgestaltungss- und Bepflanzungsplan im Maßstab 1:200 sowie eine Bilanz der Ver- und Entseelung vorzulegen.
- Die Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen ist im baurechtlichen Verfahren innerhalb eines Kalenderjahres nach Baufertigstellung durch den Grundstückseigentümer nachzuweisen.
- 5.10 Aufgrund von Verkehrssicherungsflächen wird bei der Bebauung von Grundstücken, die an Waldfächern grenzen, ein Abstand von 30 m zwischen Bebauung und Wald dringend empfohlen.
- 5.11 Eine Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- 5.12 Auf dem Grundstück anfallendes, unbelastetes Niederschlagswasser ist zu versickern bzw. als Brauchwasser zu nutzen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen.

Gesetzliche Grundlagen

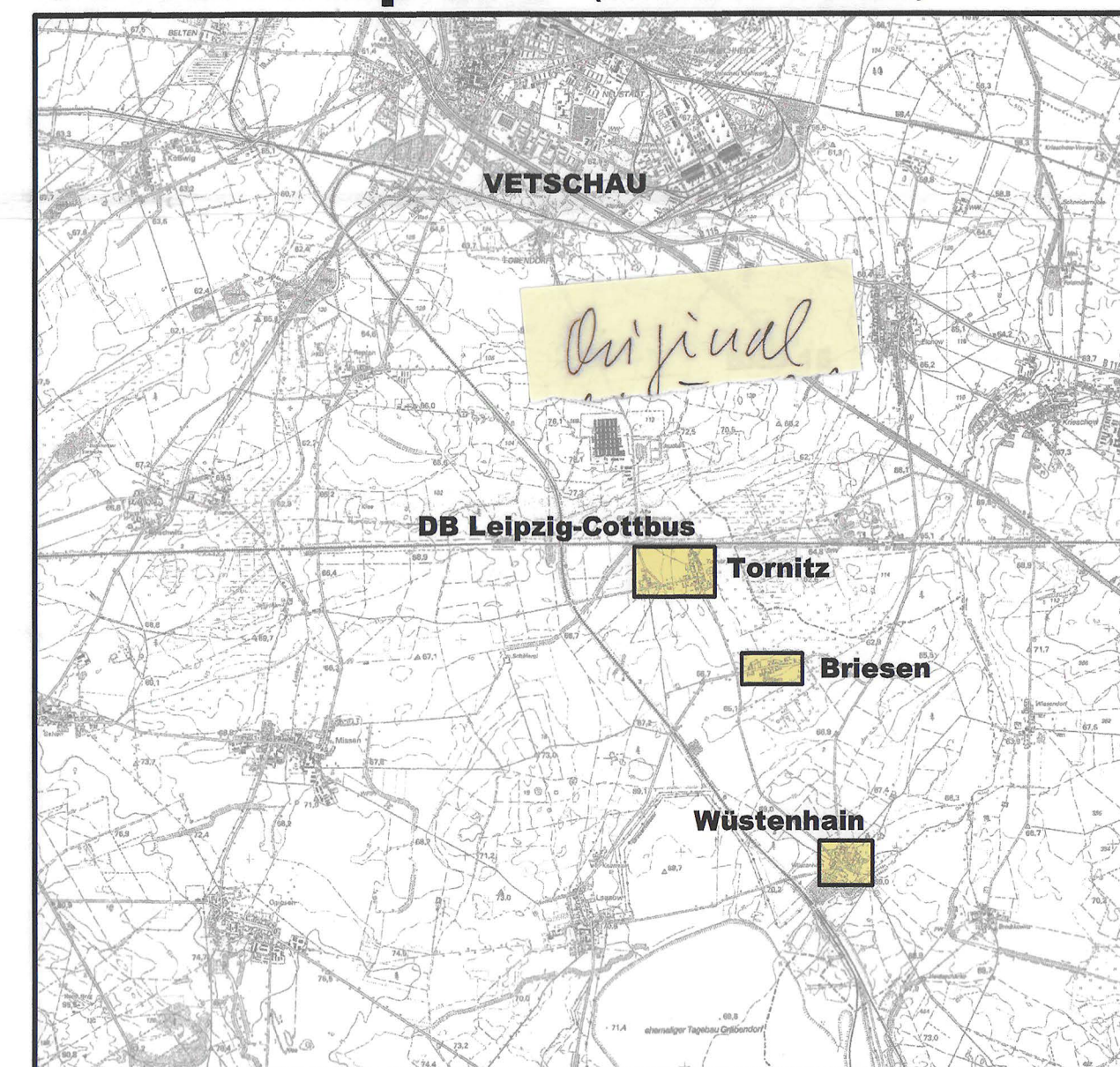
Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der
Neufassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193)

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (**Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG**) vom 22.07.1991 (GVBl. Nr.20, 08.08.1991, S. 311 ff.) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.12.1997 (GVBl. I S. 124)

Brandenburgische Bauordnung (**BbgBO**) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.03.1998 (GVBl. I. S. 82), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 10.07.2002 (GVBl. I. S. 62)

Übersichtspläne (Maßstab ca. 1: 50.000)

**Gemeinde Laasow**

**Amt Vetschau / Spreewald
Landkreis Oberspreewald-Lausitz
Land Brandenburg**

Auftraggeber

**Amt Vetschau im Auftrag
der Gemeinde Laasow**

**Vorhaben-
bezeichnung**

Satzungen nach § 34 (4) Nr. 1 und 3 BauGB
Ortsteile Tornitz, Briesen und Wüstenhain

Lageplan

**Luftbild Landesvermessungsamt/
aktuelles Kataster Landkreis OSL**

Arbeitsstand

Satzungsfassung Juni 2003


Netzwerk Bauplan
Planungsgemeinschaft
Lange & Kirchbichler


Dipl.-Ing. Michael Lange
 Karl-Marx-Straße 56, 03222 Lübbenau
 Architekt für Stadtplanung BAK/RSL
 Tel./Fax: 03542 - 422 40 / 871 99 80
 mail: michael.lange-ost@gmx.de

Dipl.-Ing. Uwe Kirchbichler
 Leipziger Straße 43, 03048 Cottbus
 Beratender Ingenieur BBIK
 Tel./Fax: 0355 - 430 32 80 / 81
 mail: IB.Kirchbichler@t-online.de

(Plot: 12.06.2003)