

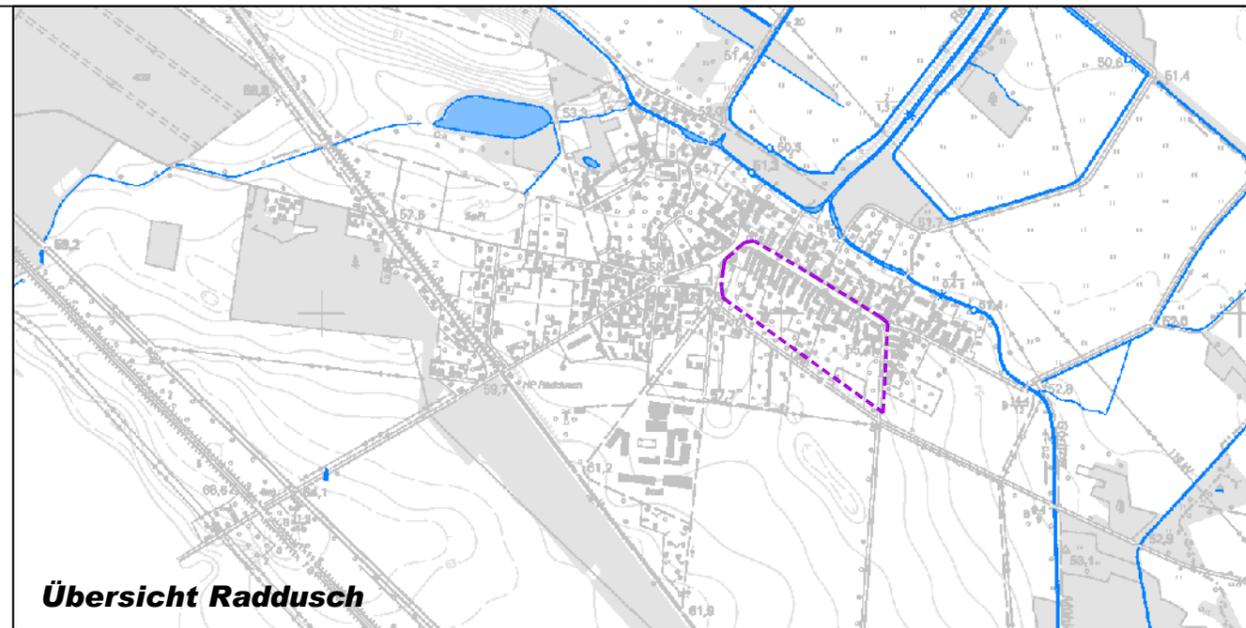
Teil B: Textliche Festsetzungen

- 1.1 Bautiefe: Innerhalb der Ergänzungsflächen A6 und A7 ist für Hauptgebäude eine Bautiefe von maximal 25 m und für Nebengebäude eine Bautiefe von maximal 35 m ab Straßenbegrenzungslinie bzw. Grundstücksgrenze zum Straßenraum zulässig.
- 1.2 Vollgeschosse: Innerhalb der Ergänzungsflächen A6 und A7 sind für Gebäude max. 2 Vollgeschosse zulässig. Das obere Vollgeschoss ist als ausgebauter Dachgeschoss auszuführen.
- 1.3 Innerhalb der Ergänzungsflächen A6 und A7 sind als Dachform zulässig:
für Hauptgebäude Satteldächer
für Nebengebäude Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer (Flachdach auch als Gründach).
- 2.1 Ausgleichsmaßnahmen: Für die Neuversiegelung von Flächen ist je angefangene 50 m² Vollversiegelung und je angefangene 100 m² Teilversiegelung ein Laubbaum in der Qualität Hochstamm, StU 12-14 cm, zu pflanzen. Wertgebende Gehölze sind im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Für die Pflanzungen sind standortgerechte und einheimische Laubgehölze zu verwenden.

Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)

Klarstellungs- und Ergänzungsflächen sind nicht grundsätzlich uneingeschränkt bebaubar. Bei Betroffenheit eigenständiger Schutzbelange (höherrangiges Recht) wie z.B. Denkmalschutz, Naturschutz, Landschaftsschutz, Immissionsschutz, Schutz von land- und forstwirtschaftlichen Belangen usw. können auch "Innenbereichsflächen" von Bebauung freizuhalten sein oder es können Einschränkungen der Bebaubarkeit bestehen.

- H.1 Der Geltungsbereich der Satzungsänderung befindet sich teilweise innerhalb des klassifizierten und in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragenen **Bodendenkmals Nr. 80265** "Burgwall slawisches Mittelalter, Siedlung der Bronzezeit und Siedlung slawisches Mittelalter". Zusätzlich befindet sich im Geltungsbereich das Bodendenkmal „Altortlage Raddusch, Fundplatz 27“, zur Eintragung in die Denkmalliste des Landes Brandenburg vorgesehen. Die **bodendenkmalpflegerische Kontrolle der Erdarbeiten** sowie die archäologische Dokumentation angetroffener Bodendenkmale ist in organisatorischer und finanzieller Verantwortung vom Veranlasser der jeweiligen Maßnahme durchzuführen (§ 9 (3) BbgDSchG). **Denkmalrechtliche Erlaubnisse** gem. § 9 (1) BbgDSchG sind erforderlich und werden durch die untere Denkmalschutzbehörde erteilt. **Bodenfunde** sind melde- und dokumentationspflichtig (BbgDSchG). Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale wie Mauerwerk, Steinsetzungen, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese **unverzüglich** dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum (Außenstelle Cottbus) oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Oberspreewald-Lausitz anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind **bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige in unverändertem Zustand** zu erhalten (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG) und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen.
- H.2 Im Änderungsgeltungsbereich befinden sich keine in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragenen **Einzeldenkmale**. In der Umgebung befindet sich das Einzeldenkmal Dorfplatz 4. Es wird darauf hingewiesen, dass die Denkmalliste ständiger Änderung und Aktualisierung unterliegt und der Denkmalstatus für Einzelmaßnahmen objektbezogen zu prüfen ist.
- H.3 Bei Auffinden von Munition, Munitionsteilen und anderen Kampfmitteln gelten im Plangebiet die Bestimmungen der **Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg** - KampfmV vom 23.11.1998, veröffentlicht in GVBl. II Nr. 30 vom 14.12.98. Danach ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen. Bei Notwendigkeit ist für Bauvorhaben eine **Munitionsfreigabebescheinigung** beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde.
- H.4 Vorhandener **Mutterboden** ist gem. § 202 BauGB, DIN 18 300 und DIN 18 915 ordnungsgemäß zwischenzulagern und wiederzuverwenden.
- H.5 Teile des Planänderungsgeltungsbereiches sind schmutzwasserseitig erschlossen (Kanal). Verbleibende Bereiche können zentral oder dezentral erschlossen werden (Klärung im Einzelfall). Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Wasserrechtliche Erlaubnisse zur Ableitung bzw. Behandlung von **Schmutz- und Niederschlagswasser** sind entsprechend der gesetzlichen Erfordernisse im bauordnungsrechtlichen Verfahren bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Für Versickerungsanlagen ist der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens zu führen. Auf Erlaubnis- bzw. Anzeigepflichten bei Benutzung von Gewässern (Entnahme von Grundwasser, Einbringen von festen Stoffen, Grundwasserentnahme/ Brunnenbau, Grundwasserabsenkungen, ggf. Erdaufschlussarbeiten) wird hingewiesen. Die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen in und an Gewässern bedarf ebenfalls der Genehmigung der unteren Wasserbehörde.
- H.6 Im Geltungsbereich der Satzungsänderung sind keine Gewässer I. und II. Ordnung vorhanden.
- H.7 Im Plangebiet vorhandene **Leitungs- und Kabelführungen** haben Bestandsschutz. Für alle baulichen Maßnahmen, insbesondere bei Erdarbeiten, sind entsprechende Sicherheits- und Abstandsbedingungen nach geltenden techn. Vorschriften einzuhalten.
- H.8 **Nist- und Brutplätze sowie Lebensstätten besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten**, insbesondere von geschützten Vogelarten und Fledermäusen, sind, sofern sie angetroffen werden, zu schützen. Dies gilt insbesondere für die Änderung und den Abriss von Gebäuden, die Inanspruchnahme von Gehölzen und bei Baumfällungen. Sofern Lebensstätten dieser besonders geschützten Arten betroffen sind, ist die weitere Verfahrensweise direkt mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- H.9 Die **Entnahme von Bäumen und Gehölzen** ist auf allen Flächen ausschließlich außerhalb der Vegetations-, Brut- und Nistzeiten, also außerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis zum 30. September eines jeden Jahres zulässig (§ 39 (5) Nr. 2 BNatSchG).
- H.10 **Gebäude** sind vor Abrissarbeiten durch einen Artenschutzfachmann auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren und belegten Nistplätzen geschützter Vogelarten zu untersuchen.
- H.11 Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Verordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zum Schutz von Bäumen und Hecken (GehölzSchVO LK OSL). Eingriffe in **geschützte Gehölze** bedürfen der Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde.
- H.12 Der Änderungsgeltungsbereich liegt in der Schutzzone IV (Regenerationszone) im Geltungsbereich der Verordnung über die Festsetzung von NSG und einem LSG von zentraler Bedeutung mit der Gesamtbezeichnung „**Biosphärenreservat Spreewald**“ (BR-VO).
- H.13 Im Gebiet besteht gemäß Lagerstättengesetz eine **Anzeige- und Dokumentationspflicht** bei geplanten Bohrungen, Erkundungen und Aufschlüssen gegenüber dem Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe. Das Gebiet liegt innerhalb einer noch aktuell wirkenden **bergbaulich bedingten Grundwasserabsenkung** und unterliegt somit dem Grundwasserwiederanstieg. Schwankungen des Grundwasserspiegels sowie die Bildung von schwebendem Grundwasser sind zu berücksichtigen.
- H.14 Die Kartengrundlage der Planzeichnung weist die Flurstücksbezeichnungen nach Abschluss des Flurneuordnungsverfahrens (Rechtswirksamkeit Ausführungsanordnung am 15.04.2012) aus. Für den Vergleich zum Altbestand der Flurstücke ist dieser als gesonderte Anlage der Begründung zur Satzungsänderung beigefügt.



Rechtsgrundlagen (Stand September 2013)

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (**PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1551)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (**BbgNatSchAG**) 21.01.2013 (GVBl. I/2013, Nr. 3), ersetzt das Brandenburgische Naturschutzgesetz (**BbgNatSchG**) zum 01.06.2013, ber. vom 16.05.2013 (GVBl. I/2013, Nr. 21)
- Gesetz über Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749)
- Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Brandenburg (**BbgUVPG**) vom 10.07.2002 (GVBl. I S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.11.2010 (GVBl. I Nr. 39 S. 1)
- Brandenburgisches Wassergesetz (**BbgWG**) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 02.03.2012 (GVBl. I (Nr. 20))
- Brandenburgische Bauordnung (**BbgBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.11.2010 (GVBl. I Nr. 39 S. 1)
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (**Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG**) vom 24.05.2004 (GVBl. I, Nr. 9, S. 215)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (**Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG**) in der Neufassung vom 17.05.2013 (GVBl. I Nr. 25), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02.07.2013 (BGBl. I Nr. 34 S. 1943)
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (**LWaldG**) vom 20.04.2004 (GVBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.05.2009 (GVBl. I S. 175, 184)
- Verordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zum Schutz von Bäumen und Hecken (**Gehölzschutzverordnung - GehölzSchVO LK OSL**) vom 12.09.2013 (Abl. LK OSL Nr. 11/2013 S. 12)
- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (**BbgKVerf**) vom 18.12.2007 (GVBl. I/07, (Nr. 19), S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.05.2013 (GVBl. I, Nr. 18)



**Vorhaben-
bezeichnung**

Arbeitsstand

Planverfasser

**Stadt Vetschau/Spreewald,
OT Raddusch
Landkreis Oberspreewald-Lausitz**

**2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungs-
satzung nach § 34 (4) Satz 1, Nr. 1 und 3 BauGB
Stadt Vetschau/Spreewald, OT Raddusch
Teilbereich Friedhofstraße**

Satzungsfassung Oktober 2013



Dipl.-Ing. Michael Lange
Karl-Marx-Straße 56, 03222 Lübbenau
Stadtplaner

Dipl.-Ing. Uwe Kirchbichler
Leipziger Straße 45a, 03048 Cottbus
Tel./Fax: 0355 - 430 32 80 / 81
mail: ib.kirchbichler@t-online.de

(Plan: 14.10.2013)