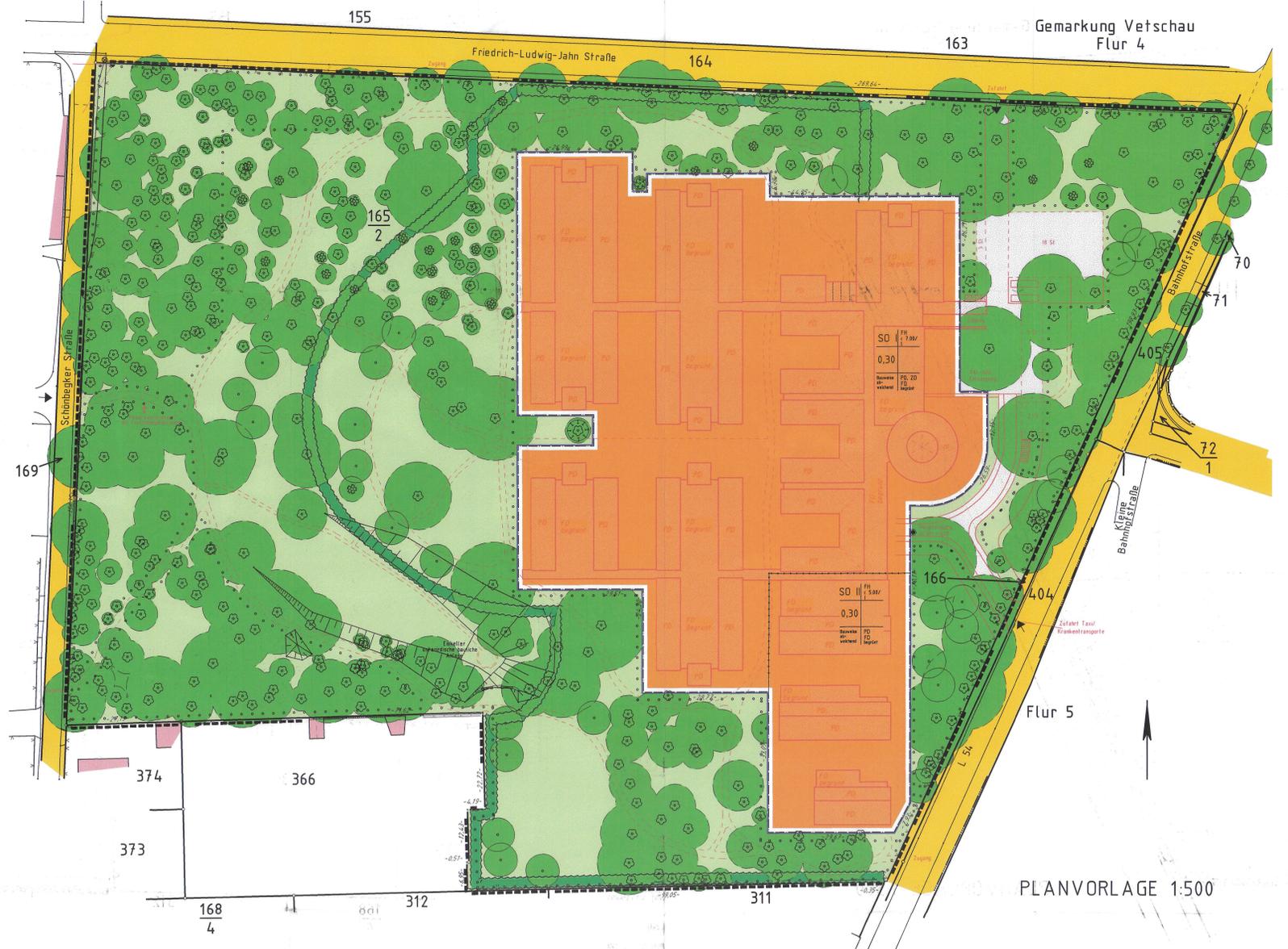


VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Vetschau / Spreewald vom 07.03.2002. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 22.03.2002 im Amtsblatt des Amtes Vetschau erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist beteiligt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB am 27.05.2002 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 02.07.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Vetschau hat am 04.07.2002 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.06.2002 sowie dessen Begründung für ihr Gemeindegebiet gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.08. bis 02.09.2002 während der Dienstzeiten im Bauamt Vetschau / Spreewald öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können am 22.03.2002 im Amtsblatt Nr. 7/2002 des Amtes Vetschau bekannt gemacht worden.
- Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Vetschau / Spreewald hat am 04.07.2002 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Vetschau / Spreewald hat am 04.07.2002 den geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.06.2002 sowie dessen Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.08. bis zum 02.09.2002 während der Dienstzeiten im Bauamt Vetschau / Spreewald erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen zu den geänderten Teilen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 22.03.2002 im Amtsblatt Nr. 7/2002 des Amtes Vetschau bekannt gemacht worden. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 02.07.2002 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 06.06.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom Juni 2003 wurde am 24.06.2003 von der Stadtverordnetenversammlung Vetschau/Spreewald als Satzung beschlossen.
- Die Genehmigung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde des Landkreises Oberspreewald / Lausitz am 04.07.2003 mit / ohne Maßgaben und Nebenbestimmungen erteilt.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 06.07.2003 wird hiermit ausgesetzt.
- Die Erteilung der Genehmigung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 24.03.2003 im Amtsblatt Nr. 11/2003 des Amtes Vetschau 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 weiterer auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 Abs. 1 Nr.9 BauGB) hingewiesen worden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Rechtsgrundlagen**
- Das Baugesetzbuch (BauGB - n.F.) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I, S. 2850).
 - Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnland vom 22.04.1993 (BGBl. I, S.496)
 - Die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)
 - Die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO), in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.03.1999 (GVBl.Bbg I, S. 28), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 10.07.2002 (GVBl. I, S.62)
 - Das Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I, S.1193)
 - Das Brandenburgische Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) vom 25.06.1992 (GVBl.Bbg I, S. 209), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10.07.2002 (GVBl. I, S. 62)
 - Das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) vom 13.07.1994 (GVBl. Bbg I, S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.07.2002 (GVBl. I, S.62)
 - Das Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 22.07.1991 (GVBl. Nr.20, 03.08.1991, S.311 ff., zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.12.1997, GVBl. I, Nr. 13, S. 124)
- A Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Bauliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**
Für die Baufelder im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung festgesetzt:
Sonstiges Sondergebiet I (gemäß § 11 BauNVO) mit der Nutzung, Gerontopsychiatrisches Zentrum
Sonstiges Sondergebiet II: Wohnen für Demenzzranke und Angehörige (8 Wohneinheiten)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**
1.2.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO) entsprechend den Eintragungen in der Planvorlage. Für die Gebäude ist eine 1-geschossige Bebauung zulässig.
1.2.2 Bezugspunkt für die festgesetzten Firsthöhen ist die in der Planvorlage angegebene maßgebliche Höhe (gemäß §16 Abs. 1 BauNVO).
 - Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)**
1.3.1 Im Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (gemäß §22 BauNVO).
 - Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB § 12 BauNVO)**
1.4.1 Stellplätze sind auf den in der Planvorlage gekennzeichneten Flächen vorgesehen.
 - Einfahrten (§9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)**

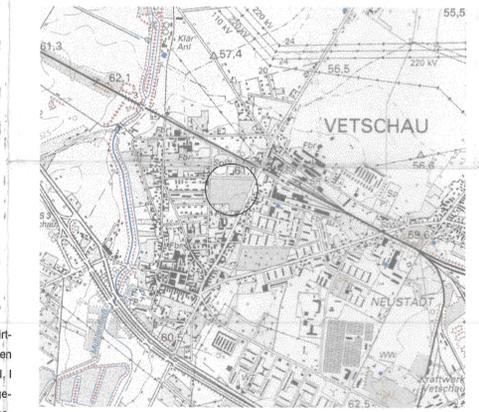


PLANVORLAGE 1:500

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
- SO I Sondergebiet I Gerontopsychiatrisches Zentrum
 - SO II Sondergebiet II Gerontopsychiatrisches Zentrum 8 Wohneinheiten
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Grundflächenzahl: GRZ = 0,30
Zahl der Vollgeschosse: 1
Firsthöhe: FH = 7,00m über Oberkante Rohfußboden (OKRF)
- Dachform: PD Pultdach, FD Flachdach, ZD Zeltdach
- Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)
- Grünflächen
- Nebenflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Ausschnitt Übersichtsplan Stadt Vetschau / Spreewald



KATASTERVERMERK

Die verwandte Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthotik ist einwandfrei möglich. Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich der Satzung dem Stand vom 14.11.2001

Anteiliger Lageplan (gem. § 2 BauVorV) des Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dr.-Ing. Wolfgang Ruge Lauchhammerstraße 8 01987 Schwarzhöhe

Gemarkung Vetschau Flur 4, Flurstück 165/2 Maßstab 1:500 Höhenystem: DHHN 92 Lagesystem: ETRS 89

Vetschau Spreewald

GERONTOPSYCHIATRISCHES ZENTRUM IM GRIEBENOW - PARK Vorhabenbezogener Bebauungsplan 10/2002 Planfassung: Juni 2003

- Der Anschluss des Baugrundstückes an die öffentlichen Verkehrsflächen ist in den zeichnerisch festgelegten Bereichen zulässig. Von den in der Planvorlage festgesetzten gekennzeichneten Grundstückszufahrten kann lagemäßig um bis zu 10 m beidseitig abgewichen werden.
- Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)**
- Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)**
- Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB § 12 BauNVO)**
- Einfahrten (§9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)**

- Die Flachdächer (Haupt- und Nebengebäude) sind als extensiv begrünte Flächen auszubilden und dauerhaft anzulegen.
 - Versiegelung auf Nebenflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs.1 BauGB u. § 89 BbgBO)**
 - Fahr- und Gehwege, Stellplätze etc. auf den Baugrundstücken sind nur in teilversiegelter Bauweise (Rasengittersteine, Pflaster, Platten) herzustellen.
 - Standort für Ersatzmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes**
 - Die Pflanzungen erfolgen auf der „Schiebelfäche“ Gemarkung Vetschau Flur 11, Flurstück 296.
- B Hinweise**
- Gebäude**
 - Dachbegrünung**
 - Für die Fassadenoberflächen sind Putz, Klinker, Glas und Faserzementplatten zulässig.
 - Vogelschutz an Glasflächen

- Einfriedung**
- Abfallrecht**
- Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser**
- Bodenfunde**
- Munitionsreste, Altlasten etc.**

- Die Einfriedung zur Bahnstasse erfolgt mit dem vorhandenen Mauerwerk mit schmiedeeisernem Zaun, der aufgearbeitet wird. Die Einfriedung zur Jahrstraße erfolgt durch eine Mauer (die vorhandene Mauer wird saniert), alternativ sind auch Mauerwerkspfeiler mit Metallfeldern zulässig. Die Einfriedung zum Park ist als Maschendrahtzaun mit einer Höhe von 1,20 – 1,60 m Höhe auszuführen. Dieser Zaun ist mit Gehölzen abzupflanzen.
- Das Niederschlagswasser wird nach erfolgtem hydrologischem Gutachten (Bestandteil der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan) in einer Kombination von Mulden und Rigolen auf dem Grundstück versickert.
- Das Auffinden von Bodendenkmalen, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdfärbungen, Metallsachen, Tonscherben, Knochen, Münzen, Holzpfähle oder -bohlen o.ä. ist gemäß §19 Abs.1 und 2 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 22. Juli 1991 (DSchGBbg) unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Bodendenkmale und die Entdeckungsfunde sind für mindestens 5 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese sind ablieferungspflichtig.
- Beim Auffinden von Altlasten, Munitionskörperresten etc. während der Erschließungs- und Bauarbeiten ist die Baustelle sofort einzustellen und entsprechend der Gefahr abzusichern. Die entsprechende Fachbehörde ist gemäß §2 KampfmV sofort zu unterrichten. Aufgebrachte Abfälle dürfen ohne Genehmigung der Fachbehörde nicht entfernt und anderweitig deponiert werden.

- Es besteht Nachweispflicht gemäß „Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschaft und Abfallgesetz - KrW-/ AbfG)“ vom 27.09.1994 (BGBl. I, S.2705) über Art, Menge und Entsorgung anfallender Baustellenabfälle gegenüber der unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises Oberspreewald - Lausitz.
- Im gesamten Plangebiet befinden sich durch Gehölzschutzverordnung des Landkreises Oberspreewald - Lausitz vom 06. März 2001 (ABl. LK OSL S. 12) geschützte Landschaftsbestandteile (Bäume, Hecken, Sträucher). Die Beseitigung, Zerstörung, Beschädigung oder sonstige Beeinträchtigung von geschützten Gehölzen (einschließlich Wurzelbereiche) ist zu unterlassen. Eine Ausnahme von diesen Verboten ist beim Landkreis Oberspreewald - Lausitz, Umweltamt / untere Naturschutzbehörde, Dubinaweg 1, 01968 Senftenberg zur Genehmigung zu beantragen.
- Auf der Grundlage der Kostenschätzung betragen die Aufwendungen für die Ersatzmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes:
- Entsiegelung für alternative Anpflanzungen von Gehölzen 9.221 m² EP 9,00 EUR/m² = 82.989,00 EUR
- Pflanzen incl. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege 140 Stück EP 250,00 EUR/Stück = 35.000,00 EUR
Die Ausgleichszahlungen werden Bestandteil des Durchführungsvertrages und werden durch ein Sonderkonto der Stadt Vetschau zweckgebunden gesichert.