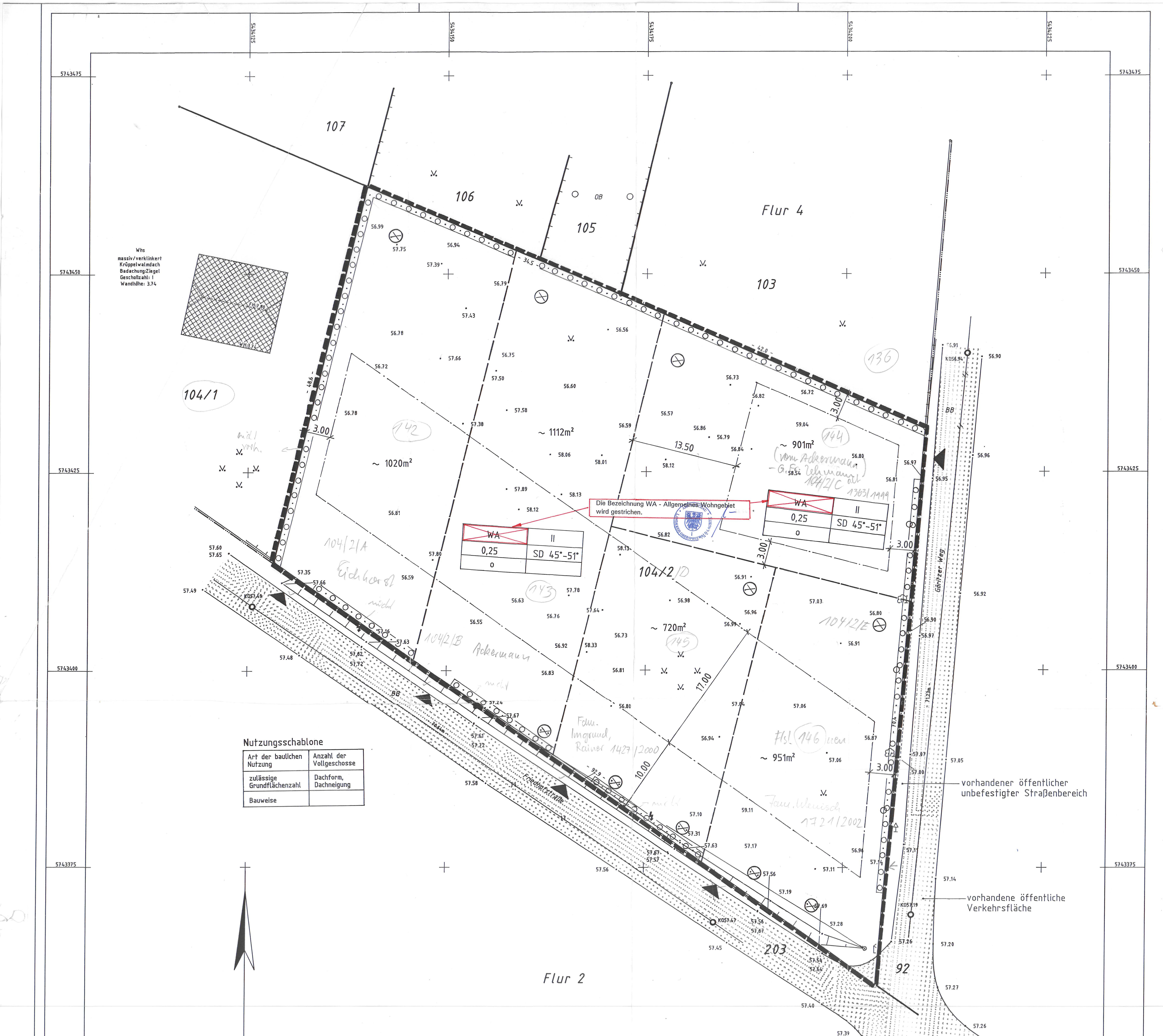


AMT VETSCHAU
GEMEINDE RADDUSCH

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

Wohngebiet
„Friedhofstraße-Nord"
mit integrierter Grünordnung

I. LEGENDE

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs.1 u. 2 Bau GB i.V.m. Bau NVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 Bau GB)

~~WA Allgemeines Wohngebiet~~ — Die Bezeichnung WA - Allgemeines Wohngebiet wird gestrichen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 Bau GB)

GRZ 0.25	höchstzulässige Grundflächenzahl (gem. § 16 Bau NVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl (gem. § 16 Bau NVO)
TH max. 5.0 m	Traufhöhe als Höchstmaß (gem. § 16 Bau NVO)
FH max.11.0 m	Firsthöhe als Höchstmaß (gem. § 16 Bau NVO)

3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 Bau GB)

O offene Bauweise

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 Bau GB)

— — · — — Baugrenze (gem. § 23 Bau NVO)

5. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs.4 Bau GB i.V.m. § 89 BbgBO)

1. Dachform

SD Satteldach

2. Dachneigung

45°- 51°

Sonstige Darstellungen (ohne Normcharakter)

- Grundstücksgrenzen
- Grundstückseinfahrten
- Anpflanzen von Obstbäumen (gem. Pflanzliste)
- Anpflanzen von Linden
- einreihige Hecke (gem. Pflanzliste)

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 Bau GB)

1.1 Auf den Grundstücken im Geltungsbereich der Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan sind die im § 4 („Allgemeines Wohngebiet") unter Abs.2 Nr.1 Bau NVO aufgeführten Nutzungen allgemein zulässig. (gem. § 1 Abs.3 und 5 Bau NVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 Bau GB)

2.1 Die als Höchstmaß festgesetzten Traufhöhen und Gebäudeoberkanten beziehen sich auf die Geländehöhen (Friedhofstraße = 57,60 m üNN und Göritzer Weg = 56,90 m üNN) der öffentlichen Straßen- bzw. Wegefläche im Bereich der Grundstückszufahrten.

3. Sonstige Festsetzungen

3.1 Die notwendigen Stellplätze, die sich aus der Wohnnutzung ergeben, sind vollständig auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. (gem. § 9 Abs.4 Bau GB)

4. Grünordnung

4.1 Ausgleichsmaßnahmen

Als Eingriffskompensation werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

1. Pro angefangene 50 m² überbaute Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum oder Obstbaum-Hochstamm (gemäß Pflanzliste) zu pflanzen. Davon sind beginnend ab dem Kreuzungspunkt Friedhofstraße - Göritzer Weg entlang der Friedhofstraße bis zum Beginn der Freileitung insgesamt 5 Linden straßenbegleitend zu pflanzen.
2. Die Grundstücksgrenzen der Bauparzellen sind mindestens zu 40 % der Gesamtlänge (einschl. der festgesetzten Bereiche) mit einer einreihigen Hecke aus einheimischen Bäumen und Sträuchern
   - Hasel (Corylus avellana)
   - Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
   - Liguster (Ligustrum vulgare)
   - Wolliger Schneeball (Viburnum lantana) einzufrieden.

   Geschnittene Hecken sind zum Nachbargrundstück hin zulässig, zum öffentlichen Straßenraum nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m über Straßen-OK. Die Grundstücksgrenzen hinter dem Baufenster auf der der Erschließungsstraße abgewandten Seite sind mit Maschendraht ohne Sockel einzufrieden.
3. Je Grundstück ist 1 Obstbaum der Liste 3 zu pflanzen.

4.2 Grünordnerische Festsetzungen

4.2.1 Maßnahmen zum Schutz des Bodens

1. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zurückzuhalten, zu versickern oder einer Nutzung zuzuführen. (gem. § 9 Abs.1 Nr.20 Bau GB)
2. Hofflächen, Wege, Zufahrten u.d.gl. dürfen nur in dem Maß versiegelt werden, wie ihr Zweck eine derartige Ausführung erfordert. (gem. § 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 Bau GB)
3. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten abzuschieben, zu lagern und wiederzuverwenden.(gem. § 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 Bau GB)
4. Müll- und Entsorgungsplätze sind so zu gestalten, daß eventuelle Schadstoffe nicht in den Boden gelangen können.

4.3 Pflanzliste

(Im räumlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu verwendene Pflanzenarten)

Buntlaubige, säulen- und kugelförmige Sorten sowie Koniferen und nicht einheimische Bäume sind nicht zulässig.

LISTE 1: Gehölzpflanzungen

Bäume (Hochstämme: 3xv, 12-14, Heister 2vx, 250-300)

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Winter-Linde	Tilia cordata
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Speierling	Sorbus torminalis
Hainbuche	Carpinus betulus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Esche	Fraxinus exelsior
Feld-Ahorn	Acer campestre
Vogel-Kirsche	Purnus avium
Holz-Apfel	Malus sylvestris

Sträucher (2xv, 60-100)

Brombeere	Robus fruticosus
Haselnuß	Corylus avellana
Hecken-Rose	Rosa corymbifera
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Himbeere	Robus idaeus
Hunds-Rose	Rosa canina
Kätzchen-Weide	Salix caprea „mas"
Liguster	Ligustrum vulgare
Sal-Weide	Salix caprea
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Weißdorn	Crataegus monogyna
Wilde Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Woll-Schneeball	Viburnum lantana

LISTE 2: Kletterpflanzen

Efeu	Hedera helix
Großblättriger Efeu	Hedera helix hibernica
Jelängerjelieber	Lonicera caprifolium
Mauerwein	Parth. quinquefolia ‚Engelmannii'
Weiße Waldrebe	Clematis vitalba
Wilder Wein	Parth. tricuspidata ‚Veitchii'
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia

LISTE 3: Obstbäume (Hochstamm auf Säumlingsunterlagen)

Apfel
Grüner Boskoop
Roter Boskoop
Klarapfel
Hasenkopf
Goldparmäne
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Prinz Albrecht
Schöner aus Herrnhut

Süßkirschen
Große Schwarze Knorpel
Kassins Frühe
Dönissens Gelbe Knorpel
Grolls Schwarze

Pflaumen
Hauszwetschge
Anna Späth
Große Grüne Reneclaude
Nancymirabelle
Wagenheims Frühzwetschge

Birnen
Boscos Flaschenbirne
Clapps Liebling
Conference
Pastorenbirne

III. HINWEISE

1.) Bei der Einordnung von Gebäuden ist neben dem durch den Bergbau beeinflußten Grundwasserspiegel auch der ungestörte Wasserstand (Ausgangshöhen vor Tagebaubeeinflussung) zu beachten.

2.) Für den Geltungsbereich wird eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (Bau GB) in der Neufassung vom 27.08.1997
- Baunutzungsverordnung (Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993
- Brandenburgische Bauordnung (Bbg BO) vom 1.Juni 1994 in der ab dem 01.01.1998 geltenden Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landespflege (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1990, zuletzt geändert am ~~22.04.1993~~, 18.12.97
- Brandenburgische Gesetz über Naturschutz und Landespflege (BbgNatSchG) vom 25.06.1992
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (DenkSchG) vom 22.07.1991
- Verordnung zur Änderung der Baumschutzverordnung für das Land Brandenburg vom 17.06.1994

VERFAHRENSVERMWERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Raddusch vom 16.03.98. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Vetschau am 16.03.98 erfolgt.

   Der ehrenamtliche Bürgermeister — Ort, Datum, Siegelabdruck — Der Amtsdirektor 17.11.99

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 12 Bau GB beteiligt worden.

   Der ehrenamtliche Bürgermeister — Ort, Datum, Siegelabdruck — Der Amtsdirektor 17.11.99

3. Die Gemeindevertretung Raddusch hat am 24.08.98 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Der ehrenamtliche Bürgermeister — Ort, Datum, Siegelabdruck — Der Amtsdirektor 17.11.99

4. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie der Begründung (Teil C) haben in der Zeit vom 21.09.98 bis 23.10.1998 während der Dienststunden nach § 3 Abs.2 Bau GB öffentlich ausgelegen.
   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt Vetschau Nr. 9/98 vom 11.09.98 sowie durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Der ehrenamtliche Bürgermeister — Ort, Datum, Siegelabdruck — Der Amtsdirektor 17.11.99

5. Der Vorhaben und Erschließungsplan ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher hat der Vorhaben- und Erschließungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie der Begründung (Teil C) erneut in der Zeit vom 20.08.99 bis 03.09.99 während der Dienststunden nach § 3 Abs.3 Bau GB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt des Amtes Vetschau Nr. 8/99 vom 13.08.99 sowie durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Der ehrenamtliche Bürgermeister — Ort, Datum, Siegelabdruck — Der Amtsdirektor 18.11.99

6. Die verwendete Planunterlage erhält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
   Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch einwandfrei.
   Die Übertragbarkeit der neuzubildenen Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

   Vetschau, d. 15.8.99
   Ort, Datum, Siegelabdruck — Vermessungsbüro

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.11.98; 26.04.99 und 13.09.99 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Der ehrenamtliche Bürgermeister — Ort, Datum, Siegelabdruck — Der Amtsdirektor 18.11.99

8. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 13.09.99 von der Gemeindevertretung Raddusch als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung Raddusch vom 13.09.99 gebilligt.

   Der ehrenamtliche Bürgermeister — Ort, Datum, Siegelabdruck — Der Amtsdirektor 18.11.99

10. Die Genehmigung der Satzung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung (Teil C) wurde mit der Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .... Az. .... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

    03. Jan 2000
    Ort, Datum — Drogge Dezernent — Genehmigungsbehörde

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beitrittsbeschluß der Gemeindevertretung Raddusch vom 17.01.2000 Az ... erfüllt.

    Der ehrenamtliche Bürgermeister — Ort, Datum, Siegelabdruck — Der Amtsdirektor 30.11.00

12. Die Satzung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

    Der ehrenamtliche Bürgermeister — Ort, Datum, Siegelabdruck — Der Amtsdirektor 30.11.00

13. Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt des Amtes Vetschau ~~sowie durch Aushang in der Zeit vom~~ Nr. 2/2000. ~~bis zum~~ am 11.02.2000 ortsüblich 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 Bau GB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 12.02.2000. in Kraft getreten.

    Der ehrenamtliche Bürgermeister — Ort, Datum, Siegelabdruck — Der Amtsdirektor 26.3.00

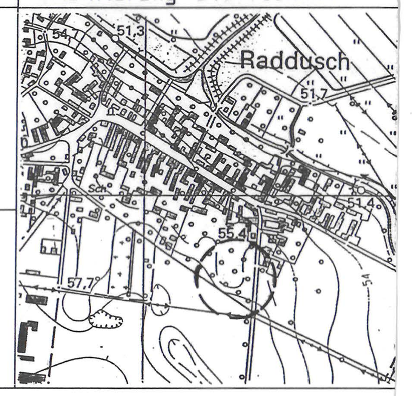
Vorhaben:	**VEP Nr. 1/98 Wohngebiet „Friedhofstraße-Nord"**
Stand Planverfahren:	**Vorhaben- und Erschließungsplan**
Planteil:	**Satzung** — Bestandteile: **Teil A Planzeichnung**, **Teil B Text**
Fassung:	**Juli 1999**
Gebiet:	**Gemarkung Raddusch, Flur 4, Flurstück 104/2**
Auftraggeber:	**Fr.-G. Lehmann, Eichow**
Auftragnehmer:	**Bauplanungs- und Ingenieurbüro, Dipl.-Ing. Günter Borch, Markt 30, 03226 Vetschau, Tel.: 035433/70717 Fax: 70718**

Bund der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure e.V.

Amtlicher Lageplan
Maßstab 1:250

Baugenehmigungsbehörde:

Orientierung: Blattschnitt



Bauvorhaben:
Bauherr: Friedrich Lehmann
Gemeinde: Raddusch
Auftr.-Nr.: 1598

Gemarkung: Raddusch Flur: 4

aus Flurstück	Fläche	Grundbuch Blatt	BVNR	Eigentümer	Flur
103	3120	268	2	Schröder, Else geb. Gubatz	4
104/1	1131	852	4	Hoppenz, Sabine geb. Leciejewicz	4
104/2	4539	852	5	Hoppenz, Sabine geb. Leciejewicz	4
105	2330	937	2	Konzack, Hartmut u. Karin geb. Obst	4
106	2700	844	2	Kuba, Frank u. Elke geb. Trebus	4
107	3780	23	1	Weise, Franz	4
92	9340	910	66	Gemeinde Raddusch	2
203	10728	910	194	Gemeinde Raddusch	2

Zeichenerklärung

Nadelwald, Mischwald, Laubwald, Gartenland, Wiese,Weide, KP Kleinpflaster, BB Asphaltfläche, A Acker, S Sand, Wirtschaftsgebäude, Wohngebäude (vorhandene Bebauung)

RBP Rasenbetonplatten, Stahlrohrmast, Stahlbetonmast, Stahlgittermast, Lampe, Unterflurhydrant, Oberflurhydrant, Pumpe, Brunnen, Gebüschfläche, Einzelgebüsch, Laubbaum, Holzmast, Einlauf, Wasserhahn

Flurgrenze, Flurstücksgrenze, KD Kanaldeckel, KS Kanalsohle (nicht meßbar), Abwasserleitung

Vervielfältigung verboten
Urheberrechtlich geschützt

Lagesystem:	42/83	
Höhensystem:	NN	HN=NN-150mm
gemessen:	Jan.'98	
ergänzt:		
angefertigt:	Jan.'98	
Blatt:		

Vermessungs-und Ingenieurbüro
Blume
03226 Vetschau
Cottbuser Str. 10
Gefertigt nach örtlicher Messung und amtlichen Unterlagen.
Es besteht keine Gewähr daß das Gelände frei von unterirdischen Leitungen ist.
Ich übernehme die Verantwortung für die Richtigkeit.

Dipl.Ing. Doloris Blume
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur