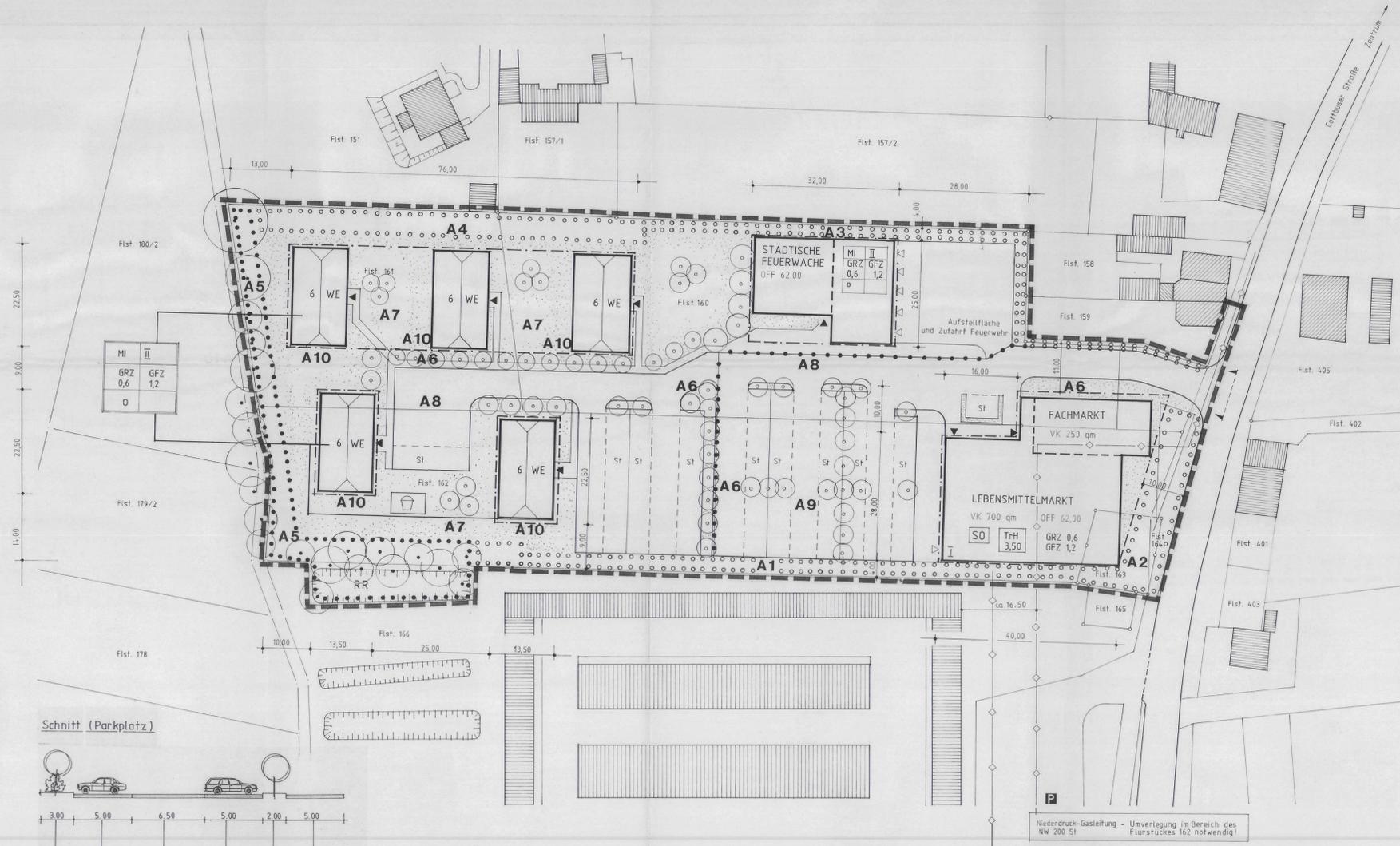
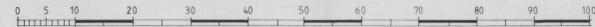


VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN Nr. 10 der Stadt VETSCHAU

"NEUBAU 30 WOHNUNGEN, GESCHÄFTSHAUS mit LEBENSMITTELMARKT, FACHMARKT und STÄDTISCHE FEUERWACHE"

Vorhabenfräger: Grundstücksgesellschaft Cottbusser Straße mbH, Hohenfelde 2, 21698 Harsefeld

TEIL A - PLANZEICHNUNG M 1 : 500



Planverfasser: Dipl.-Ing. Architekt M. FRANZ, Planungs- und Ingenieurbüro Wittstock GmbH PIW
Gröper Straße 33, 16909 Wittstock/Dosse, Tel./Fax 03394/3414



SATZUNG

der Stadt Vetschau über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 10

Für den Neubau von 30 Wohnungen, eines Geschäftshauses mit Lebensmittelmarkt, Fachmarkt und städtischer Feuerwache Vetschau-Flur 6, Flurstücke 160, 161, 162 und 163

Nördlich wird dieses Baugebiet durch das Flurstück 164 und der Cottbusser Straße begrenzt. Die östliche Begrenzung erfolgt durch die Flurstücke 165 und 166 (unbefestigter öffentlicher Parkplatz und Garagenkomplex Wohngebiet "Am Wasserturn"), die südliche Begrenzung durch einen unbefestigten Graben an den Flurstücken 179/2 und 180/2. Die westliche Begrenzung wird durch bebauete Flächen der Flurstücke 151, 157/1, 157/2, 158 und 159 vollzogen.

Aufgrund des § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom ... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

TEIL B - TEXT:

FESTSETZUNGEN über die äußere Gestalt:

- a) DACHFORM: Steildächer als Satteldächer mit Abwalmungen im Giebel
- b) DACHNEIGUNG: 15° bis 40° DN
- c) DACHEINDECKUNG: Betondecksteine, Farbe rot und anthrazit weißplatten
- d) AUSSENWÄNDE: Ziegelverbländmauerwerk, unglasiert
Lebensmittel- und Fachmarkt - Farbe gelb
Feuerwache und Wohnhäuser - Farbe rot
- e) BEPFLANZUNGEN: Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a Bau NBV sind nach der Durchführung des Bauvorhabens Flächen ohne verkehrstechnische Funktion mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
Baumpflanzungen-Mindesthöhe 3,0 m mit Stammumfang 16 bzw. 18 cm
Strauchpflanzungen-Mindesthöhe 0,70 m
Durch diese Festsetzungen betroffene Bäume und Sträucher sind auf Bewus zu erhalten, zu schützen und erforderlichenfalls zu ersetzen.
- f) VERSIEGELUNGEN: Der Verriegelungsgrad ist auf ein Mindestmaß zu beschränken.
Befestigungen aus Betonpflastersteinen unterschiedlicher Form und Farbe
Einleitung Regenwasser in einen Regenruckschmalen Verkehrsrinne mit Kolesenzabscheider - Weiterleitung in Vorfluter

Die Planzeichnung A gilt nur im Zusammenhang mit Textteil B (Begründung) !

AUSGLEICHSMASSNAHMEN:

- A 1 Anlage einer Baum- und Strauchhecke am südlichen Rand des Baugebietes. Hier ist ein etwa 7 m breiter Pflanzstreifen mit großkronigen Bäumen und Sträuchern, als wirkungsvolle Form der Vernetzung sowie Eingliederung des Baukörpers in das Landschaftsbild anzulegen.
- A 2 Anlage einer Baumreihe mit großkronigen Bäumen und extensiv zu nutzender Viehwäpfele erlang der südlichen Grundstücksgrenze. Der notwendige Abstand zum Kreuzungsbereich ist zu berücksichtigen.
- A 3 Anlage einer Baumreihe mit großkronigen Bäumen und Sträuchern an der westlichen Plangebietsgrenze.
- A 4 Anlage einer 7 m breiten Strauchhecke mit Überständen an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs, als Verlängerung der Ausgleichsmaßnahme A 3, um prägende Strukturelemente zu schaffen und um einer stark floristischen Verarmung entgegenzuwirken.
- A 5 Pflegeeingriff in den vorhandenen Gehölzbestand im südlichen Bereich sowie Ergänzung mit Feldgehölzen und Überständen. Je stülpiger die Ausbildung, umso größer wert sein biologisches Potential.
- A 6 Pflanzung gläsernder Gehölze innerhalb des Baugebietes. Die Erschließungsstraße und Parkflächen sind mit begleitenden Baumpflanzungen anzulegen (7 Bäume je 100 m laufende Straßenseite, je 5 Parkfläche 1 Baum) um das Gelände zu gliedern, durch Bäume in die Landschaft einzubinden und um dem Charakter des ländlichen Raumes gerecht zu werden.
- A 7 Auf privaten Grundstücken sind pro 200 m² klein-kronige Bäume zu pflanzen.
- A 8 Versickerung des Oberflächenwassers, Ausgleich der Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate durch Versickerung der auf dem Gelände anfallenden Niederschläge von Dächern und Wegen.
- A 9 Neu anzulegende "Erschließungsfläche" für die Bodenversiegelung im öffentlichen Erschließungsbereich werden versickerungsfähige Materialien und begleitende Begrünungsmaßnahmen (Baumpflanzungen) festgesetzt, um den Oberflächenabfluss zu verringern und durch vegetative Gestaltungsmaßnahmen die Baummaßnahmen in das Landschaftsbild zu integrieren. Weiterhin verhindert die Beschattung versickerbarer Flächen klein-klimatische Extreme.
- A 10 Zur Einbindung in die Landschaft sowie Schaffung von Lebensräumen für Kleintiere, Vögel und Insekten sowie zur Abpufferung von Klimaeffekten sind Begrünungsmaßnahmen mittels Pflanzungen und Begrünungsmaßnahmen mittels Pflanzungen vorzunehmen.

ERSATZMASSNAHMEN:

- Für die fehlenden Kompensationsmöglichkeiten innerhalb des Bebauungsgebietes wurden in Absprache mit der Stadt Vetschau und der Unteren Naturschutzbehörde folgende Ersatzmaßnahmen festgesetzt:
- In der Gemarkung Vetschau, Flur 2, Flurstück 119/2 teilweise, sind in der Größe von ca. 5.650 m² Feldgehölzpflanzungen vorzunehmen.
- Das Pflanzenschema, die Pflanzenarten und Qualitäten sind im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde Galtau durchzuführen.

übernommen aus dem GRÜNORDNUNGSPLAN
HÖRTEC - Garten- und Landschaftsplanung GBR
Dipl.-Ing. H.J. Probert, Dipl.-Ing. C. Ringelmeier
Hinweis: Die Realisierung der festgesetzten Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen muß gem. Verwaltungsbescheid zur Bba 30 - VLBa 30 - spätestens ein Jahr nach Beugungsstellung des Bauobjektes erfolgen.
f.d. Abfertigung: VVBa 30 11.2.95

ZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Plan ZV vom 18.12.1990

MIT FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Bau GB)
 - MI Mischgebiet (§ 6 Bau NBV)
 - SO Sondergebiet (§ 11 Bau NBV)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB)
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 10 Bau NBV)
 - TrH Traufhöhe (§ 10 Bau NBV)
 - GRZ Grundflächenzahl (§ 19 Bau NBV)
 - GFZ Geschosflächenzahl (§ 20 Bau NBV)
- Bauweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Bau GB)
 - o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 Bau NBV)
- Baugrenzen (§ 23 Bau NBV)
 - Baugrenze (kann bebaut werden)
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 Bau GB)
 - Straßbegrenzungslinien
 - Einfahrtbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 Bau GB)
 - Öffentliche Parkflächen
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 Bau GB)
 - o Abwasser
 - o Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 Bau GB)
 - o oberirdisch
 - o unterirdisch
 - o Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Bau GB)
 - o private Grünflächen
 - o Landschaftsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 Bau GB)
 - o Erhaltung von Bäumen
 - o Anpflanzung von Bäumen
- Sonstige Planzeichen
 - St Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 Bau GB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 Bau GB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 10 Abs. 5 Bau NBV)
 - o Kinderspielplatz
- Darstellung ohne Normencharakter
 - Fst 165 Flurstück
 - 5,50 Bewalung
 - Manoranlieferung / Feuerwehreinahrt
 - o Kundeneingang / Meter
 - o Böschung
 - o vorhandene Bebauung
 - o Höhen über NN
 - o Sichtdreieck - Diese Flächen sind von jeglicher Sichtbehinderung über 70 cm Höhe freizuhalten, es ist ein Baumstamm zulässig.
 - o Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss
 - o OFF 62,00 Regenwasser - Rückhaltung
 - o geplante Wohnbebauung mit Krüppelwäldchen

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a, Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Bau GB i. V. m. § 4 Abs. 3 Bau ZVO beteiligt worden.
Vetschau, den ... Der Bürgermeister
2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Vetschau, den ... Der Bürgermeister
3. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom ... bis ... während folgender Zeiten in der Stadtverwaltung Vetschau - Stadtplanung nach § 3 Abs. 2 Bau GB öffentlich ausliegen:
Montag 7.00 - 15.00 Uhr
Dienstag 7.00 - 18.00 Uhr
Mittwoch 7.00 - 15.00 Uhr
Donnerstag 7.00 - 16.00 Uhr
Freitag 7.00 - 13.00 Uhr
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, an ... in der "Lausitzer Rundschau" und in "Antsblatt" Nr. ... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Vetschau, den ... Der Bürgermeister
- 3.1. Erneute und verkürzte Auslegungsfrist von ... bis ... während folgender Zeiten in der Stadtverwaltung Vetschau-Stadtplanung
Montag 7.00 - 15.00 Uhr
Dienstag 7.00 - 18.00 Uhr
Mittwoch 7.00 - 15.00 Uhr
Donnerstag 7.00 - 16.00 Uhr
Freitag 7.00 - 13.00 Uhr
Vetschau, den ... Der Bürgermeister
4. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Vetschau, den ... Der Bürgermeister
5. Der katastermäßige Bestand am 28.11.95 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Baugebiete sind richtig bescheinigt.
Litho, den 28.11.95
Vetschau, den 28.11.95
Der Bürgermeister
6. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ... von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom ... gebilligt.
Vetschau, den ... Der Bürgermeister
7. Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.
Vetschau, den ... Der Bürgermeister
8. Die Vorhaben- und Erschließungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Vetschau, den ... Der Bürgermeister
9. 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 an ... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 Bau GB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 Bau GB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.
Vetschau, den ... Der Bürgermeister

