VORHABENSBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 03/2008 DER STADT VETSCHAU/ SPREEWALD "SPREEWALDHOF LEWERENZ - GESUNDHEITSTOURISMUS IN NAUNDORF"

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Vetschau/ Spreewald hat am 03.07.2008 die Aufstellung des Vorhabensbezogenen Bebauungsplanes Nr. 03/2008 "Spreewaldhof Lewerenz - Gesundheitstourismus in Naundorf" für den OT Naundorf gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 19.07./ 24.09.2008 im Amtsblatt für die Stadt Vetschau/ Spreewald bekannt gemacht.

Ort, Datum Siegel Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle und der Landkreis OSL sind mit Schreiben vom 23.05./ 24.06.2008 beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert worden.

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde am 15.09.2008 in Form einer öffentlichen Erörterungsveranstaltung durchgeführt. Die Bekanntmachung dieser Veranstaltung erfolgte am 16.08.2008 im Amtsblatt für die Stadt Vetschau/ Spreewald.

4. Die von der Planung berührten Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.08.2008 gem. § 2 (2) und § 4 (1) BauGB frühzeitig beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Ort, Datum Siegel Bürgermeister

5. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Vetschau/ Spreewald hat am 11.12.2008 den 1. Entwurf zu Bebauungsplan und Begründung (Stand November 2008) gebilligt und die Offenlage des 1. Entwurfs nebst Begründung beschlossen.
Die Offenlage wurde am 17.01.2009 im Amtsblatt für die Stadt Vetschau/ Spreewald bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können.
Der Planentwurf und die Begründung haben in der Zeit vom 27.01.2009 bis einschließlich 27.02.2009 während der Dienstzeiten öffentlich ausgelegen.

6. Die von der Planung berührten Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 27.01.2009 über die Offenlage informiert und zur Stellungnahme aufgefordert.

Ort, Datum Siegel Bürgermeister

7. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Vetschau/ Spreewald hat die eingegangenen Stellungnahmen der Bürger, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange am 07.05.2009 gemäß § 1 (6) BauGB geprüft, behandelt und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ort, Datum Siegel Bürgermeister

8. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Vetschau/ Spreewald hat am .... den Bebauungsplan (Stand: ....), bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

Ort, Datum Siegel Bürgermeister

9. Die Genehmigung der Satzung zum Bebauungsplan (Stand: ....), bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .... (Az: ....) mit/ohne Maßgaben/ Auflagen erteilt.

Ort, Datum Siegel Genehmigungsbehörde

10. Die Maßgaben/ Auflagen wurden durch satzungsändernden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Vetschau/ Spreewald vom .... erfüllt.
Dies wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ....
(Az: ....) bestätigt.

Ort, Datum Siegel Genehmigungsbehörde

11. Die Satzung zum Bebauungsplan (Stand: ....), bestehend aus Plansatzung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ort, Datum Siegel Bürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung der Satzung zum Bebauungsplan, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und wo über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am .... im Amtsblatt für die Stadt Vetschau/ Spreewald bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Bekanntmachung in Kraft getreten.

Ort, Datum Siegel Bürgermeister

13.

Ort, Datum Siegel Bürgermeister

14. Satzungsvermerk
Satzung der Stadt Vetschau/ Spreewald über den Vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 03/2008 "Spreewaldhof Lewerenz - Gesundheitstourismus in Naundorf" für den OT Naundorf

Auf Grund von § 10 (1) BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Vetschau/ Spreewald den Vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 03/2008 "Spreewaldhof Lewerenz - Gesundheitstourismus in Naundorf" für den OT Naundorf, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), für das Gebiet, welches begrenzt wird durch
- die nordöstliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 151,
- die südöstliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 151,
- die südwestliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 151 bis zur Teilungslinie,
- die festgesetzte Teilungslinie innerhalb der Flurstücke 153 u. 166, nach Südwesten verlaufend,
- die südwestliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 166,
- die festgesetzte Teilungslinie innerhalb der Flurstücke 153 u. 166, nach Nordosten verlaufend,
- die südwestliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 151 ab der Teilungslinie,
- die nordwestliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 151

als Satzung beschlossen. Die Satzung hat den Stand ....

Gemarkung Naundorf, Flur 1, Flurstücke 151 vollständig, 153 und 166 teilweise

Ort, Datum Siegel Bürgermeister

15. Katastervermerk

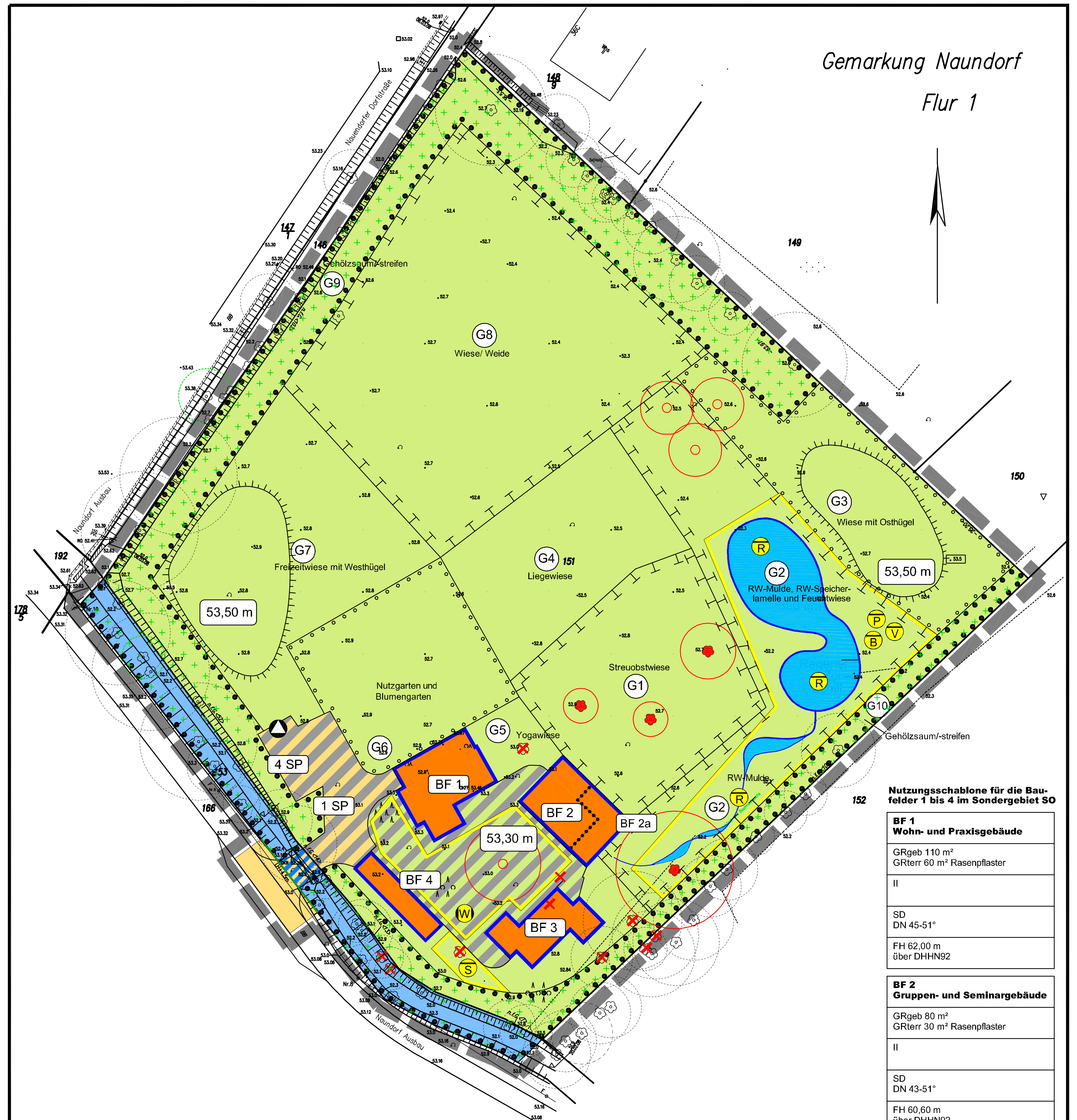
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen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

Cottbus, den ....

Stempel/ Unterschrift Vermessungsstelle

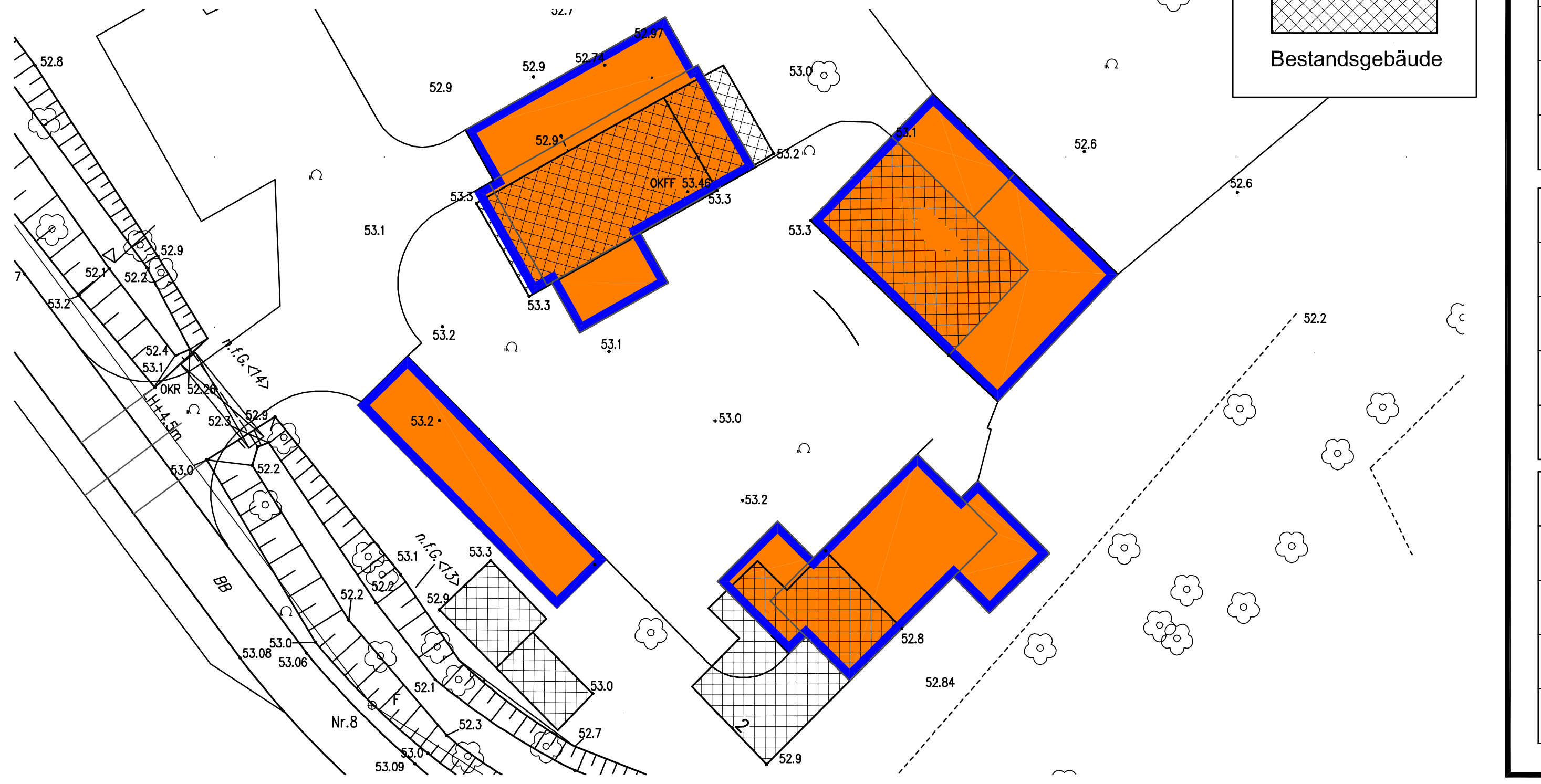
Liegenschaftskarte des Kataster- und Vermessungsamtes
Stadt Vetschau/ Spreewald, OT Naundorf
Gemarkung Naundorf, Flur 1, Flurstück 151 und 153, 166 teilweise

Höhenbezug DHHN 92
Lagebezugssystem ETRS 89
(Vervielfältigungserlaubnis erteilt gem. § 3 (2) VermLiegG)



TEIL A : Planzeichnung - Maßstab 1:500

Detail: Bestand / Abriss - ohne Maßstab



Nutzungsschablone für die Baufelder 1 bis 4 im Sondergebiet SO

BF 1 **Wohn- und Praxisgebäude**
GRgeb 110 m² GRterr 60 m² Rasenpflaster
II
SD DN 45-51°
FH 62,00 m über DHHN92

BF 2 **Gruppen- und Seminargebäude**
GRgeb 80 m² GRterr 30 m² Rasenpflaster
II
SD DN 43-51°
FH 60,60 m über DHHN92

BF 2a **Sanitärgebäude/ Sauna**
GRgeb 60 m² GRterr 0 m²
I
SD DN 15°
FH 56,80 m über DHHN92

BF 3 **Gästehaus**
GRgeb 85 m² GRterr 36 m² Holz
II
SD DN 45-51°
FH 61,20 m über DHHN92

BF 4 **Wirtschaftsgebäude**
GRgeb 72 m² GRterr 0 m²
I
SD DN 45-51°
FH 58,60 m über DHHN92

LEGENDE/ ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

① Sondergebiet "Gesundheitstourismus" mit Nummer Baufeld

2. Maß der baulichen Nutzung/ Nutzungsschablone

BF 1 Wohnhaus	Baufeld im Sondergebiet + Nummer zulässige Gebäudenutzung
120 m² 100 m²	GRgeb =Grundfläche Gebäude als Höchstmaß GRterr =Grundfläche Terrasse als Höchstmaß
II	Anzahl Vollgeschosse als Höchstmaß
SD DN 45-51°	zulässige Dachform (SD = Satteldach) zulässige Dachneigung
60,70 m	FH =Firsthöhe als Höchstmaß m über DHHN92

3. Baugrenze und überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

☒ Grabenquerung/ Verrohrung unter Zufahrt

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (private Zufahrt mit befestigten Flächen auf öffentlichem Grundstück/ Graben)

Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Zufahrt, Fahrweg und Stellplätze PKW)

Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Hofbefestigung und Hofgrün)

5 SP Anzahl Stellplätze

5. Ver- und Entsorgungsanlagen

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

S Schmutzwasser Stufe 1 (Mehrkammerbehälter/ Vorklärung)

P Schmutzwasser Stufe 2 (Pflanzenklärbereich)

R Regenwasserableitung (Mulde) und -rückhaltung (Speicherlamelle)

B Brauchwassersammlung

V Versickerung (Mulde)

W Flächen für Erdkollektoren/ Erdsonden der Erdwärmepumpen

▲ Abfall

6. Hauptversorgungsleitungen

oberirdisch

unterirdisch

7. Grünflächen

Private Grünfläche

(G1) Streuobstwiese Gliederung der Grünflächen mit Angabe der Nutzung

8. Wasserflächen

Öffentliche Wasserfläche (Graben)
(Hinweis: Beachte Sonderplanzeichen Zufahrt unter 4.)

Private Wasserflächen (RW-Mulde, RW-Speicherlamelle)

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

◎ Einzelpflanzgebot für Bäume

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Einzelerhaltungsgebot für Bäume (eingemessener Laubbaum)

Gehölzsaum/-streifen mit vorgelagertem Grassaum

9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

SD Dachform Satteldach

10. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten

53,50 m Festsetzung maximal zulässige Höhe/ Oberfläche Gelände bei Geländemodellierung mit Einbau von Aushub sowie zur Herstellung der Hofflächen in m über DHHN92

Begrenzung der Fläche für Aufschüttungen/ Einbau von Aushub

Baumfällung

11. Hinweise zur Planunterlage (Bestand)

87 Flurstücksgrenze mit Nummer

eingemessener Laubbaum/Nadelbaum

. 52.5 Höhenangabe (Bestandsvermessung) im Bezugssystem DHHN 92

TEIL B: Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Geltungsbereich

1.1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 151 und Teile der Flurstücke 153 und 166, Flur 1 der Gemarkung Naundorf.

1.2 Art der baulichen Nutzung

1.2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das Sondergebiet "Gesundheitstourismus" zulässig, bestehend aus den Baufeldern BF 1 bis BF 4 und Nebenanlagen. Zulässig in den Baufeldern sind folgende Gebäude und baulichen Anlagen:

BF 1	Gebäude mit Wohnräumen und Praxis-/ Arbeitsräumen für freie Berufe sowie Nebenräumen
BF 2	Funktionsgebäude mit Arbeitsräumen, Gruppen- und Seminarraum sowie Aufenthalts- und Nebenräumen
BF 2a	Gebäude mit Sanitärräumen, Sauna, Aufenthalts- und Funktionsräumen (zugeordnet zu BF 2)
BF 3	Gebäude mit Wohnräumen und Beherbergungsräumen sowie Nebenräumen
BF 4	Funktionsgebäude mit Garage, Wirtschaftsräumen, technischen Räumen, Abstellräumen sowie Nebenräumen

1.3 Maß der baulichen Nutzung

1.3.1 Nach § 16 (2) Nr. 1 BauNVO wird die Grundfläche für die einzelnen Baufelder festgesetzt. Die Grundflächen sind, getrennt für Gebäude (GRgeb) und Terrassenflächen (GRterr) innerhalb der BF mittels Eintrag in die Nutzungsschablonen festgesetzt.

1.3.2 Nach § 16 (2) Nr. 4 BauNVO wird die maximal zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe) für die einzelnen Baufelder festgesetzt. Höhenbezug ist das Höhensystem DHHN92.
Die zulässigen Gebäudehöhen sind innerhalb der BF mittels Eintrag in die Nutzungsschablonen festgesetzt.

1.3.3 Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist unzulässig.

1.3.4 Grundfläche GR für befestigte Flächen
Die Fläche der Zufahrten, Fahrgassen, Stellplätze und sonstigen Hof- und Wegeflächen innerhalb des Geltungsbereiches für die privaten Grundstücksflächen wird begrenzt.
Zulässig sind insgesamt als Höchstmaß der teilversiegelten Fläche:
Zufahrt, Fahrweg, Stellplätze einschließlich

der Fläche unter dem Carport	Schotterrasen	Versiegelungsgrad 40 %	310 m2
befestigte Hoffläche	wassergebundene Decke	Versiegelungsgrad 50 %	130 m2
befestigte Hoffläche	Rasenpflaster	Versiegelungsgrad 50 %	100 m2

(Versiegelungsgrad 50 % = 0,5 m2 Versiegelungsanteil je 1,0 m2 teilversiegelte Fläche)

1.3.5 Grundfläche GR für Terrassen
Die zulässige Grundfläche der Terrassen ist mittels Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt. Es werden folgende Versiegelungsarten festgesetzt:

Terrassen in BF 1 und BF 2	Rasenpflaster	Versiegelungsgrad 50 %	90 m2
Terrassen in BF 3	Holz	Versiegelungsgrad 40 %	36 m2

(Versiegelungsgrad 50 % = 0,5 m2 Versiegelungsanteil je 1,0 m2 teilversiegelte Fläche)

1.3.6 Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen oder Gebäude zulässig.
Innerhalb der privaten Verkehrsflächen ist die Überbauung des Abfallsammelpunktes und der angrenzenden 3 Stellplätze mit einem Carport zulässig.
Zulässig ist ein Carport mit
- einer Grundfläche von 50 m2 als Höchstmaß (Abmessungen 5 x 10 m)
- einer Gesamthöhe von 3 m als Höchstmaß
- einer Dachneigung von 5 bis 10°
- Sattel- oder Pultdach mit Dacheindeckung/ Dachabdichtung mit Profiltafeln oder Bitumenbahn in braunem bis einschließlich rotem oder in grauem oder in schwarzem Farbton.

Seitliche Bekleidungen des Carports sind für den Abfallsammelpunkt zulässig, die Stellplätze sind seitlich offen zu halten. Der Carport ist in Holzbauweise zu errichten.

1.3.7 Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich in der Grünfläche G8 zum Zweck der Klein- Tierhaltung als Stall/ geschlossener Unterstand zulässig.
Zulässig ist eine Nebenanlage mit
- einer Grundfläche von 15 m2 als Höchstmaß,
- einer Gesamthöhe von 4 m als Höchstmaß,
- einer Dachneigung von 45-51°
- Satteldach mit Ziegeleindeckung in braunem bis einschließlich rotem Farbton bzw. Reeteindeckung.

Die Nebenanlage ist in Holzbauweise zu errichten.

1.3.8 Die zulässige First- bzw. Gesamthöhe der Gebäude in den Baufeldern BF 1 bis BF 4 darf durch technisch erforderliche Abgas- bzw. Schornsteinanlagen überschritten werden.

1.4 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche

1.4.1 Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgt laut Planzeichnung.

1.4.2 Eine Überschreitung der Baugrenze ist zulässig bis zu einer maximalen Tiefe von 1,00 m, wenn die Breite des Bauteils unter 1/3 der zugehörigen Fassadenbreite beträgt.

1.5 Verkehrsflächen

1.5.1 Der Einfahrtsbereich wird auf eine Breite von 4,50 m begrenzt. Weitere Anschlüsse an die öffentliche Verkehrsfläche sind nicht zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Werbeanlagen (§ 81 (1) Nr. 2 BbgBO)

2.1.1 Werbeanlagen innerhalb des Geltungsbereiches dürfen das Erdgeschoss des Gebäudes nicht überragen. Ihre Fläche darf nicht mehr als 5 v.H. der jeweiligen Fassadenfläche betragen.

2.2 Gebäude, Dächer (§ 81 (1) Nr. 1 BbgBO)

2.2.1 Dachform und Dachneigung sind mittels Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt. Von der festgesetzten Dachform und Dachneigung kann abgewichen werden für das BF 2a (Anbau an aufgehenden Wänden), wenn dies konstruktiv zur Herstellung von Anschlüssen an vorhandene Dach- und Wandflächen erforderlich ist.

2.2.2 Die Dachdeckung ist als Ziegeleindeckung mit kleinformatigen Tonziegeln in braunem bis einschließlich rotem Farbton bzw. als Reeteindeckung auszuführen.
Ausgenommen hiervon sind das BF 2a (Anbau) und der Carport.
Zulässig in BF 2a ist auch eine Dacheindeckung mit Metallprofiltafeln in Biberoptik oder Bitumenschindeln in Biberoptik, jeweils in braunem bis einschließlich rotem Farbton.
Zulässig für den Carport ist auch eine Dacheindeckung/ Dachabdichtung mit Profiltafeln oder Bitumenbahn in braunem bis einschließlich rotem oder in grauem oder in schwarzem Farbton.

2.2.3 Für Fassadenoberflächen ist Holz bzw. Sichtmauerwerk in braunem bis einschließlich rotem Farbton oder Putz als Sichtoberfläche zu verwenden. Materialien wie Stein und Keramik oder deren Kombination sind bis zu einem Anteil von 15 v.H. der jeweiligen Fassadenfläche zulässig.

2.2.4 Die Sockelhöhe für alle Gebäude wird auf maximal 45 cm über der mittleren Geländehöhe der jeweiligen Fassadenfläche begrenzt.

2.2.5 Fenster und Verglasungen sind rechteckig mit stehenden Formaten auszuführen.
Ab einer Fensterbreite bzw. Fensterhöhe von 60 cm sind glasteilende Sprossen, Stiele bzw. Riegel im Farbton des Rahmens einzuordnen.

2.3 Einfriedungen (§ 81 (1) Nr. 1 BbgBO)

2.3.1 Für die Fläche G8 - Weide ist eine Einfriedung als Weidezaun aus Holz (Pfosten, Untergurt, Obergurt) mit einer maximalen Höhe von 120 cm zulässig.

2.3.2 Für die Fläche G6 - Nutzgarten ist eine Einfriedung als Staketen-, Latten- oder Jägerzaun aus Holz mit einer maximalen Höhe von 150 cm zulässig.

2.3.3 Weitergehende Einfriedungen sind unzulässig.

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden

3.1.1 Das anfallende Niederschlagswasser ist
- auf den neu zu befestigenden Verkehrs-, Hof-, Stellplatz- und Terrassenflächen durch wasserdurchlässigen Aufbau direkt
- von Stall/ Unterstand und Carport in die angrenzenden Grünflächen

zur Versickerung zu bringen.

3.1.2 Das anfallende Niederschlagswasser der Gebäudedachflächen in den Baufeldern 1 bis 4 ist über Grundleitungen und Mulde bis zur Speicherlamelle (Folienspeicher mit einer Fläche von max. 350 m² und unterschiedlichen terrassenförmiger Zonierung, Sumpfzone (0 - 20 cm), Flachwasserzone (20 - 50 cm), Tiefwasserzone (50 - 180 cm) und naturnah ausgeformten Ufern) abzuführen, in der Speicherlamelle zu sammeln und als Brauchwasser wieder zu verwenden oder per Überlauf in die angrenzenden Grünflächen zur Versickerung zu bringen.

3.1.3 Die Befestigung der teilversiegelten Flächen von Zufahrten, Fahrwegen, Stellplätzen, befestigten Hofflächen und Wegen ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und mit einem maximalen Versiegelungsgrad gemäß Festsetzung 1.3.4 und 1.3.5 herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Betonierungen, Asphaltierungen und Fugenverguss sind unzulässig.

3.1.4 Innerhalb der als Streuobstwiese festgesetzten Fläche G1 sind 12 Obstbäume (Hochstamm mit Kronenansatz bei 160 bis 180 cm, 7cm STU) als Ersatz für die entfernten Obstbäume und als Biotopausgleich zu pflanzen.

3.1.5 Die festgesetzte Fläche G8 "Wiese/Weide" ist zur artenreichen extensiv genutzten Feuchtwiese/-weide zu entwickeln.

3.1.6 Die Bodenaufschüttungen
im Bereich G3 "Osthügel" mit einer maximal zulässigen Grundfläche der Aufschüttung von 300 m² und
im Bereich G7 "Westhügel" mit einer maximal zulässigen Grundfläche der Aufschüttung von 500 m²
sind in einer dem bestehenden Geländeverlauf folgenden bzw. angeglichenen Form herzustellen (flacher Auslauf, kein Böschungscharakter). Maximal zulässig ist eine Aufschütthöhe von 70 cm über Geländehöhe Bestand.

3.1.7 Im Gebäude BF2 und BF2a sind 2 Fledermausquartiere und 1 Schleiereulenkasten zu integrieren.

3.2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

3.2.1 Im Bereich der Grünfläche G3 sind 5 standortgerechte Laubbäume (3 x v., 14-16 cm STU) zu pflanzen und mindestens 50 m² Strauchfläche anzulegen.

3.2.2 Die Grünfläche G6 ist gärtnerisch mit Sträuchern, Blumen und Kräutern zu gestalten.

3.2.3 Im Bereich des Hofes ist ein Walnussbaum (Hochstamm, 3 x v., 12-14 cm STU) zu pflanzen.

3.2.4 Im Bereich der Grünfläche G2 ist eine Baumgruppe bestehend aus 3 Linden (Hochstamm, 3 x v., 14-16 cm STU) zu pflanzen.

3.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Gewässern

3.3.1 Die innerhalb der Grünfläche G1 dargestellten Bäume sind zu erhalten.

3.3.2 Die Gehölzsäume entlang der Gräben und die Gehölzstreifen (G9, G10) sind zu erhalten. Es sind insgesamt 8 standortgerechte Laubbäume (Hochstamm, 3 x v., 12 - 14 cm STU) zu pflanzen und mindestens 360 m² Strauchfläche anzulegen. Die Flächen G9 und G10 sind von Bebauung freizuhalten.

3.3.3 Für alle Pflanzmaßnahmen, die aufgrund grünordnerischer Festsetzungen durchgeführt werden, sind Bäume und Sträucher der Pflanzliste (Festsetzung 3.4) zu verwenden.

3.4 Pflanzenartenliste

Hochstämmige Obstgehölze:

Äpfel:
Alexander Lucas
Bitterfelder
Bohnapfel
Clapps Liebling
Coulons Renette
Cox Orange Renette
Freiherr von Berlesch
Geflammter Kardinal
Gelber Edelapfel
Graue Herbstrenette
Jacobs Lebel
Landsberger Renette
Winterrambur

Birnen:
Bunte Julibirne
Gellerts Butterbirne
Großer Katzenkopf
Gute Graue Neue Poiteau
Pastorenbirne
Petersbirne
Prinzessin Marainne
Rote Bergamotte
Gelbmöstler

Nussbäume: Walnuss

Kirschen:
Knorpelkirsche
Büttners Rote Knorpelkirsche
Große Knorpelkirsche
Große Prinzessinnenkirsche
Schneiders Späte

Zwetschen/Mirabellen:
Alexander Lucas
Hauszwetsche
Mirabelle von Nancy

Baumarten:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Betula pubescens	Moor-Birke
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Salix x rubens	Hohe Weide
Sorbus aucuparia	Nordische Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

Kletterpflanzen:

Akebia quinata	Akebie, Klettergurke
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Campsis radicans	Trompetenblume
Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Clematis spec.	Waldreben
Fallopia aubertii	Schlingknöterich
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Humuslus lupulus	Hopfen
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera spec.	Geißblatt-Arten
Wisteria sinensis	Blauregen

Straucharten

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaea	Gemeiner Spindelstrauch
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Faulbaum, Pulverholz
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Purgier-Kreuzdorn
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere
Rubus idaeus	Echte Himbeere
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Graue Weide
Salix myrsinifolia	Schwarz-Weide
Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Salix repens	Kriechweide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Vibrunum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche

HINWEISE (ohne Festsetzungscharakter)

H.1 **Bodenfunde** sind melde- und dokumentationspflichtig (BbgDSchG).
Sollten archäologische Maßnahmen notwendig werden, sind diese im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser des Bauvorhabens durchzuführen. Die Kosten dafür sind im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser des Vorhabens zu tragen (§ 7 Abs. 3 BbgDSchG). Dies ist bei entsprechenden finanziellen und terminlichen Planungen zu berücksichtigen.
Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, 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 (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).
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 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 14.12.1998. 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.3 Vorhandener **Mutterboden** ist gem. § 202 BauGB sowie nach DIN 18 300 und DIN 18 915 ordnungsgemäß zwischenzulagern und wiederzuverwenden.

H.4 Wasserrechtliche Erlaubnisse zur Ableitung bzw. Behandlung von **Schmutzwasser und Niederschlagswasser** sind entsprechend der gesetzlichen Erfordernisse im bauordnungsrechtlichen Verfahren bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen in und an Gewässern bedarf ebenfalls der Genehmigung der unteren Wasserbehörde.

H.5 Im Plangebiet vorhandene **Leitungs- und Kabelführungen** haben Bestandsschutz. Für alle baulichen Maßnahmen, insbesondere bei Erdarbeiten, sind die entsprechenden Sicherheits- und Abstandsforderungen nach geltenden technischen Vorschriften einzuhalten.

H.6 **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 Änderungen 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.

H7 Die Entnahme von Bäumen und Gehölzen ist auf allen Flächen ausschließlich außerhalb der Vegetations-, Brut- und Nistzeiten, also außerhalb des Zeitraumes vom 15. März bis zum 15. September zulässig.

H.8 Das Gebiet befindet sich im Bereich der **bergbaulichen Grundwasserabsenkung** und unterliegt somit dem Grundwasserwiederanstieg.

H.9 Im Gebiet besteht gemäß Lagerstättengesetz eine **Anzeige- und Dokumentationspflicht** bei geplanten Bohrungen, Erkundungen und Aufschlüssen gegenüber dem Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe.

H.10 Gemäß § 84 Abs. 6 ist an **Gewässern** 2. Ordnung beidseitig der Gewässer ein Gewässerschutzstreifen/ Unterhaltsstreifen von 5 m Breite einzuhalten. Der Gewässerschutzstreifen ist von Bebauung freizuhalten (ausgenommen hiervon sind gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässige Anlagen). Bepflanzungen an den Gewässern sind mit dem Unterhaltspflichtigen abzustimmen.

Rechtsgrundlagen (Stand: Februar 2009)

- Baugesetzbuch **(BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)
- Planzeichenverordnung 1990 **(PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Baunutzungsverordnung **(BauNVO)** in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz **(BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.05.2005 (BGBl. I, S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)
- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg - Brandenburgisches Naturschutzgesetz **(BbgNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.05.2004 (GVBl. I S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.10.2008 (GVBl. I S. 266)
- Gesetz über Umweltverträglichkeitsprüfung **(UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)
- 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 29.10.2008 (GVBl. I S. 266, 270)
- Brandenburgisches Wassergesetz **(BbgWG)** in der Neufassung vom 08.12.2004 (GVBl. I S. 50), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.04.2008 (GVBl. I S. 62)
- Brandenburgische Bauordnung **(BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2008 (GVBl. I S. 226)
- 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 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge **(Bundes- Immissionsschutzgesetz - BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)
- Waldgesetz des Landes Brandenburg **(LWaldG)** vom 20.04.2004 (GVBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.12.2008 (GVBl. I S. 367)
- Gemeindeordnung für das Land Brandenburg **(Gemeindeordnung - GO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.10.2001 (GVBl. I/01 S. 154), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 28.06.2006 (GVBl. I S. 74, 86)

- Gemeinsame Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg zur Verfahrensbeschleunigung bei Ausgliederung von Flächen aus Natur- schutz- und Landschaftsschutzgebietsverordnungen nach §§ 21 und 22 BbgNatSchG, die Gegenstand von städtebaulichen Satzungen sind **(VwV Ausgliederungsverfahren)** vom 30. Mai 1997 (ABl. S. 563)

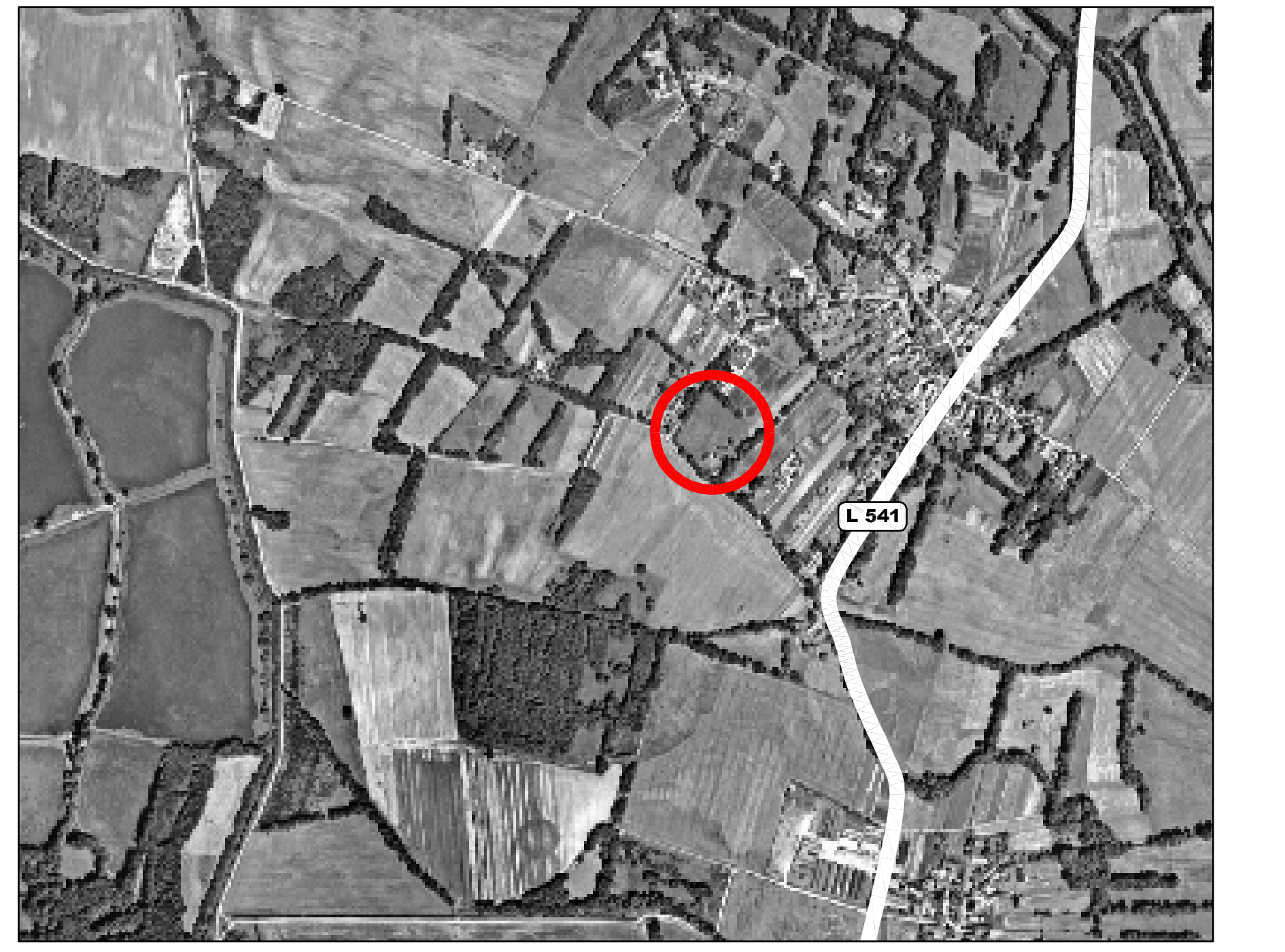
- **Erlass** des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz vom 9. Oktober 2008 zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft (ABl. 46/2008, S. 2527)

- **Erlass** - Gemeinsamer Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung (MUNR) und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr (MSWV) zum Verhältnis von Bauleitplanung und Landschaftsplanung vom 29.04.1997

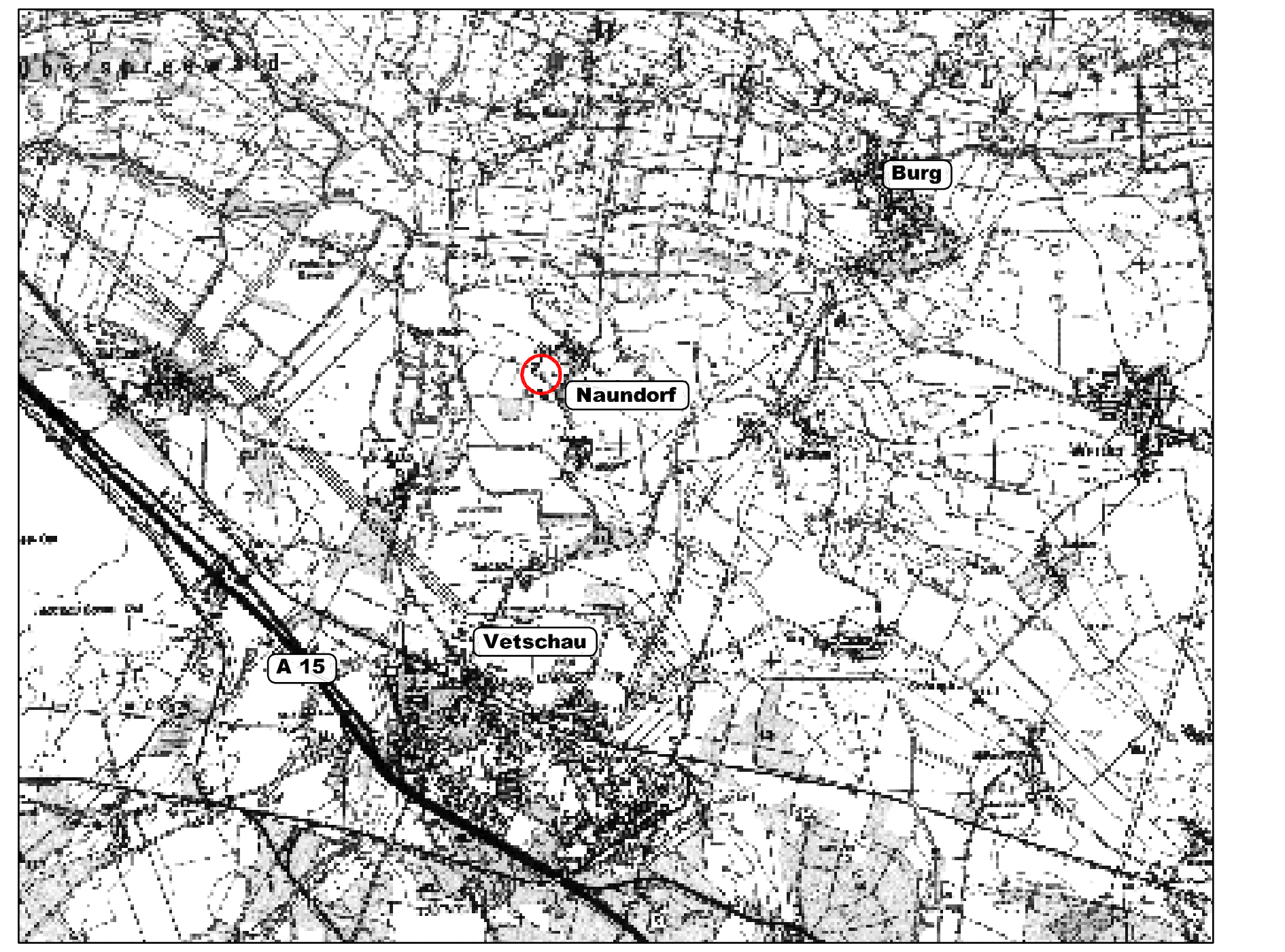
Nachrichtliche Übernahme

- Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Verordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zum Schutz von Bäumen, Hecken, Sträuchern und Feldgehölzen (**Gehölzschutzverordnung - GehölzSchVO/ LK OSL**) vom 06.03.2001 (Abl. LK OSL S. 12).

Lage im Ortsteil Naudorf



Übersicht



Stadt Vetschau/ Spreewald
OT Naundorf
Landkreis Oberspreewald-Lausitz (OSL)
Land Brandenburg

Vorhabensträger **Maren und Sven Lewerenz**
Hufelandstraße 21, 10 407 Berlin

Vorhabenbezeichnung **Vorhabensbezogener Bebauungsplan Nr. 03/2008**
der Stadt Vetschau/ Spreewald
"Spreewaldhof Lewerenz - Gesundheitstourismus in Naundorf"

BEBAUUNGSPLAN/ PLANSATZUNG

Amtlicher Lageplan **öbVI Dipl.-Ing. Wolfgang Schultz**
Madlower Hauptstraße 7, 03050 Cottbus
Lagesystem ETRS 89 / Höhensystem DHHN 92
(Örtliche Aufnahme: Februar/ März 2008)

Arbeitsstand **Satzungsfassung Juni 2009**

Planverfasser 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.osl@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 vom 08.05.2009)