Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB Nr. 01/2011 „Stadtmitte" der Stadt Vetschau/ Spreewald

im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung gem. § 13a BauGB

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Vetschau/ Spreewald hat am 08.09.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01/2011 „Stadtmitte" (als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a (2) BauGB) gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.
Der Beschluss wurde am 17.09.2011 im Amtsblatt für die Stadt Vetschau/ Spreewald öffentlich bekannt gemacht.

Vetschau, 12.06.2013
Ort, Datum — Siegel, Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle und der Landkreis OSL sind mit Schreiben vom 29.11.2011 beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert worden.

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in Form einer Offenlage des Planvorentwurfes vom 26.03.2012 bis einschließlich 27.04.2012. Die Offenlage wurde am 17.03.2012 im Amtsblatt für die Stadt Vetschau/ Spreewald öffentlich bekannt gemacht.

4. Die von der Planung berührten Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.03.2012 gem. § 2 (2) und § 4 (1) BauGB früh zeitig beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Vetschau, d. 12.06.2013
Ort, Datum — Siegel, Bürgermeister

5. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Vetschau/ Spreewald hat am 25.10.2012 den Entwurf des Bebauungsplan und Begründung (Stand Juni 2012) gebilligt und die Offenlage des 1. Entwurfs nebst Begründung beschlossen.

Vetschau, d. 12.06.2013
Ort, Datum — Siegel, Bürgermeister

6. Die Offenlage wurde am 15.12.2012 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 07.01.2013 bis einschließlich 08.02.2013 während der Dienststeilen öffentlich ausgelegen.

7. Die von der Planung berührten Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 22.11.2012 über die Offenlage informiert und zur Stellungnahme aufgefordert.

Vetschau, d. 12.06.2013
Ort, Datum — Siegel, Bürgermeister

8. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Vetschau/ Spreewald hat die eingegangenen Stellungnahmen der Bürger, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange in ihrer Sitzung am 11.06.13 gem. § 1 (7) BauGB geprüft, behandelt und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Vetschau, d. 12.07.2013
Ort, Datum — Siegel, Bürgermeister

9. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Vetschau/ Spreewald hat am 11.04.13 den Bebauungsplan (Stand: April 2013), 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 Tag gebilligt.

Vetschau, d. 12.07.2013
Ort, Datum — Siegel, Bürgermeister

10. Eine Genehmigung der Satzung zum Bebauungsplan durch die höhere Verwaltungsbehörde ist gem. § 10 (2) BauGB nicht erforderlich, da der Bebauungsplan gem. § 8 (2) Satz 1 aus dem rechtswirksamen FNP entwickelt wurde.

Vetschau, d. 12.07.2013
Ort, Datum — Siegel, Bürgermeister

11. Die Satzung zum Bebauungsplan (Stand: April 2013) bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Vetschau, d. 12.07.2013
Ort, Datum — Siegel, Bürgermeister

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung, 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 22.07.2013 im Amtsblatt für die Stadt Vetschau/ Spreewald bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Rechtsfolgen der Nichtbeachtung der Verletzung von Verfahrensvorschriften und auf die Bekanntmachung 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.

Vetschau, d. 22.07.2013
Ort, Datum — Siegel, Bürgermeister

13. **Satzungsvermerk**
Satzung der Stadt Vetschau/ Spreewald über den Bebauungsplan Nr. 01/2011„Stadtmitte":
Auf der Grundlage von § 10 (1) BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Vetschau/ Spreewald den Bebauungsplan Nr. 01/2011 "Stadtmitte", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), für das Gebiet, welches begrenzt wird durch:
- die festgesetzte Teilungslinie südlich von Kirchstraße, Markt und Cottbuser Straße im Süden,
- die festgesetzte Teilungslinie westlich des Marktes im Westen,
- die festgesetzte Teilungslinie nördlich der Berliner Straße im Norden und
- die festgesetzte Teilungslinie östlich der Richard- Hellmann- Straße im Osten

als Satzung beschlossen.
Die Satzung hat den Stand April 2013.
Geltungsbereich: Gemarkung Vetschau, Flur 5, 57, 172, 173, 709, 740/3, 74/2, 74/1, 75, 76, 77, 78, 79, 67, 66, 65, 652, 64, 63, 62, 61, 60, 59, 58, 170/2, 169, 530, 167/1, 167/2, 734, 528, 670, 527, 526, 138/1, 525, 524, 523, 522, 521, 137, 488, 520, 70, 71, 73/3, 72, 73/4, 73/1, 73/5, 73/6, 73/7 und 73/8 ganz oder teilweise.

Vetschau, d. 12.07.2013
Ort, Datum — Siegel, Bürgermeister

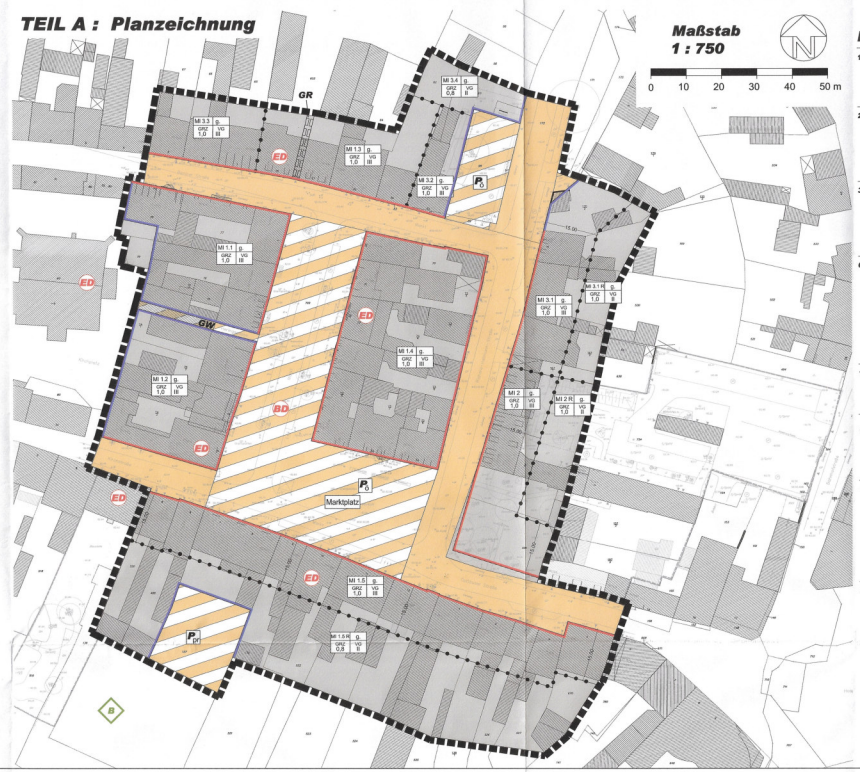
14. **Katastervermerk**
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich der Satzung dem Stand vom 15.7.2013.

Vetschau, 15.7.2013
Ort, Datum — Vermessungsstelle

Liegenschaftskarte des Kataster- und Vermessungsamtes: Stadt Vetschau/Spreewald
Höhenbezug: DHHN 92, Lagebezugssystem: ETRS 89
(Vervielfältigungserlaubnis erteilt gem. § 3 (2) VermLiegG)

Rechtsgrundlagen (Stand 04-2013)

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90) 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 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95)
- **Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (BbgNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.05.2004 (GVBl. I S.350) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2010 (GVBl. I Nr. 28 S. 1) ab dem 01.06.2013 ersetzt durch das
- **Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/2013, Nr. 3)
- **Gesetz über Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 vom 21.01.2013 (GVBl I S. 95)
- **Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Pläne und Programmen im Land Brandenburg** (BbgUVPG) von 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. Teil I Nr. 9, S. 215 ff.)
- **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 Absatz 30 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 Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.06.2012 (GVBl. I S. 1421)
- **Verordnung des Landkreises Oberspreewald - Lausitz** zum Schutz von Bäumen, Hecken, Sträuchern und Feldgehölzen (**GehölzschutzverordnungVO**) vom 06.03.2001, ABl. LK OSL Nr. 3/2001 S. 12)
- Erlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz vom 09.10.2008 zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft (ABl. 46/2008, S. 2527 ff)
- **Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf)** vom 18.12.2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19], S.286), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.03.2013 (GVBl. I/13, [Nr. 9])



Legende/Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
- MI 1.1 — Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO mit Nummer
- MI 1.5 R — R = Rückwärtiger Teil des MI 1.5

2. Maß der baulichen Nutzung
- GRZ 1,0 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
- VG III — Anzahl Vollgeschosse als Höchstmaß
- MI 1.1 g GRZ 1,0 VG III — Nutzungsschablone in allen MI

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- g. — geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

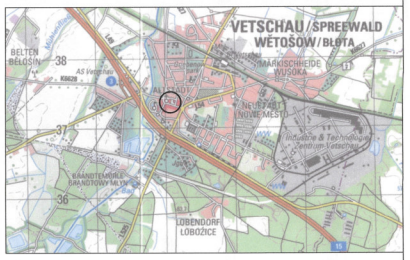
6. Verkehrsflächen
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Marktplatz — Marktplatz
- P pr — Parkplatz (ö - öffentlich oder pr - privat)
- GW — Gehweg Heringsgasse

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- B — Biotopschutz

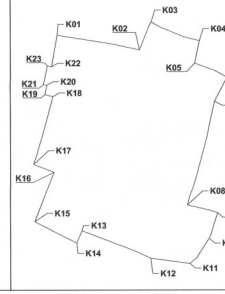
14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
- BD — Bodendenkmalsbereich (gesamtes Plangebiet)
- ED — Einzeldenkmal

15. Sonstige Planzeichen
- mit Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechten zu belastende Flächen
- GR - Gehrechte, GFR- Geh- und Fahrrechte
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art bzw. Maß der baulichen Nutzung
- 15.00 — Bemassung in Metern

20. Hinweise zur Planunterlage (Bestand)
- 4.32 — Flurstücksgrenze mit Nummer
- eingemessener Laubbaum/Nadelbaum
- 27.61 — Höhenangabe (Bestandsvermessung) im Bezugssystem DHHN 92
- Gebäudebestand



Koordinaten des Geltungsbereiches Lagesystem ETRS 89



Punkt	Koordinate X	Koordinate Y
K01	3436063	5737453
K02	3436131	5737441
K03	3436140	5737464
K04	3436180	5737449
K05	3436176	5737430
K06	3436203	5737418
K07	3436192	5737399
K08	3436170	5737314
K09	3436194	5737307
K10	3436187	5737286
K11	3436172	5737265
K12	3436140	5737270
K13	3436083	5737292
K14	3436079	5737282
K15	3436045	5737300
K16	3436080	5737341
K17	3436043	5737347
K18	3436080	5737403
K19	3436053	5737405
K20	3436055	5737412
K21	3436052	5737413
K22	3436059	5737427
K23	3436055	5737428

TEIL B: Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Geltungsbereich

1.1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ganz oder teilweise die Flurstücke 57, 172, 173, 709, 74/3, 74/2, 74/1, 75, 76, 77, 78, 79, 67, 66, 65, 652, 64, 63, 62, 61, 60, 59, 58, 170/2, 169, 530, 167/1, 167/2, 734, 528, 670, 527, 526, 138/1, 525, 524, 523, 522, 521, 137, 488, 520, 70, 71, 73/3, 72, 73/4, 73/1, 73/5, 73/6, 73/7 und 73/8 der Flur 5 der Gemarkung Vetschau.

1.2 Art der baulichen Nutzung

1.2.1 Innerhalb der als Mischgebiet festgesetzten Flächen MI 1.1 bis MI 3.4 sowie MI 1.5 R, MI 2 R und MI 3.1 R sind die Nutzungen gemäß § 6 BauNVO zulässig. Unzulässig sind, auch als Ausnahme:
- Gartenbaubetriebe nach § (2) Nr. 6
- Tankstellen nach § (2) Nr. 7 und
- Vergnügungsstätten nach § (2) Nr. 8 sowie § 6 (3) BauNVO

1.2.2 Innerhalb der MI 1.1 bis MI 1.5 und MI 1.5 R wird im ersten Vollgeschoss (EG) der Hauptgebäude eine Wohnnutzung ausgeschlossen.
Ausnahmen für Wohnnutzungen sind zulässig in Gebäuden mit Nutzflächen des ersten Vollgeschosses (EG) unter 100 m² und in Gebäuden, in denen gewerbliche Nutzungen nicht zulässig sind.

1.2.3 Innerhalb von MI 2 und MI 2 R sind im ersten Vollgeschoss zulässig Einzelhandelsbetriebe bis maximal 800 m² Nettoverkaufsfläche. In allen sonstigen MI sind zulässig Einzelhandelsbetriebe bis 400 m² Nettoverkaufsfläche.

1.2.4 Innerhalb der MI 1.1 bis MI 3.4 sowie MI 1.5 R, MI 2 R und MI 3.1 R sind für Einzelhandelseinrichtungen nur zentrenrelevante Sortimente der Sortimentsgruppen 1.1 und 1.2 sowie Augenoptiker (WZ-Nr. 52.49.3) zulässig.
Unzulässig aus SG 1.2 sind Krafträder, Kraftradteile und -zubehör (WZ-Nr. 50.40.3).
Bezug ist die Sortimentsliste aus Anlage 1 zum Runderlass Nr. 23/1/2007 des MIR Brandenburg vom 10.04.2007 (Einzelhandelserlass).

1.2.5 Innerhalb der MI 1.1 bis MI 3.4 sowie MI 1.5 R, MI 2 R und MI 3.1 R wird der zulässige (immissionswirksame) flächenbezogene Schallleistungspegel/ Beurteilungspegel für Nutzungen festgesetzt auf 50 dB(A) nachts 22 - 6 Uhr und an Samstagen, Sonn- und Feiertagen sowie auf 60 dB(A) tags bzw. zu allen übrigen Zeiten. Überschreitungen sind zulässig für nicht ständige öffentliche Märkte und öffentliche kulturelle Veranstaltungen.

1.2.6 Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO sind innerhalb der Baugebiete zulässig hinter der Hauptbebauung, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.
Ausnahmen sind zulässig für seitliche und rückseitige Flächen innerhalb MI 1.4.
Carports werden den Garagen im Sinne von § 12 BauNVO gleichgestellt.

1.2.7 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind innerhalb der Baugebiete zulässig hinter der Hauptbebauung, jedoch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.
Ausnahmen sind zulässig für seitliche und rückseitige Flächen innerhalb MI 1.4.
Notwendige Erschließungsanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

1.3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

Baugebiet		GRZ Höchstmaß	VG Höchstmaß
MI 1.1 -1.4; MI 3.2; MI 3.3		1,0	III
MI 1.5	15m-Bereich	1,0	III
MI 1.5 R	rückwärtig	0,8	II
MI 2	15m-Bereich	1,0	III
MI 2 R	rückwärtig	1,0	II
MI 3.1	15m-Bereich	1,0	III
MI 3.1 R	rückwärtig	1,0	II
MI 3.4		0,8	II

1.3.2 Als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche aus der GRZ wird festgesetzt die Grundstücksfläche (Baugrundstück), die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt und als Baugebiet festgesetzt ist.

1.3.3 In den Teilen von Baugebieten mit VG III sind 4 Vollgeschosse im Einzelfall zulässig zum Erhalt des baulichen Bestandes mit 4 Vollgeschossen oder sofern das 4. Vollgeschoss als ausgebautes Dachgeschoss ausgeführt wird.
In den Teilen von Baugebieten mit VG II sind 3 Vollgeschosse im Einzelfall zulässig zum Erhalt des baulichen Bestandes mit 3 Vollgeschossen oder sofern das 3. Vollgeschoss als ausgebautes Dachgeschoss ausgeführt wird.

1.4 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche

1.4.1 Für die Baugebiete MI 1.1 bis MI 3.4 sowie MI 1.5 R, MI 2 R und MI 3.1 R wird die geschlossene Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO festgesetzt.

1.4.2 Baulinien und Baugrenzen sind per Planeintrag festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenze ist als Ausnahme zulässig bis zu einer maximalen Tiefe von 1,00 m, wenn die Breite des Bauteils unter 1/3 der zugehörigen Fassadenbreite beträgt.

1.4.3 Eine Überbauung der Heringsgasse über die festgesetzte Baugrenze hinaus ist zulässig ab dem 2. Vollgeschoss zur Anpassung an den Baubestand/ die historische Bausubstanz.

1.5 Verkehrsflächen

1.5.1 Der öffentliche Straßenraum Heringsgasse ringsum als öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit dem Zweck „Geh- und Radweg" festgesetzt.

1.5.2 Der öffentliche Straßenraum zwischen MI 1.1, 1.2, 1.4 und 1.5 gemäß Planeintrag wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit dem Zweck „Marktplatz" und „öffentlicher Parkplatz" festgesetzt.

1.5.3 Der öffentliche Straßenraum Flurstücke 57 + 58 + 59 gemäß Planeintrag wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit dem Zweck „öffentlicher Parkplatz" festgesetzt. Zulässig sind Stellplätze für PKW und Bus.

1.5.4 Der Teil des privaten Grundstückes Flurstück 137 gemäß Planeintrag wird als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit dem Zweck „privater Parkplatz" festgesetzt zur Errichtung von PKW- Stellplätzen für private gewerbliche Nutzungen und private Wohnnutzungen. Die Zufahrt ist aus Richtung Marktplatz und entsprechend der technischen Vorschriften durch den Eigentümer zu sichern.

1.6 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

1.6.1 Im Bereich des Flurstückes 652 wird gemäß Planeintrag ein Gehrecht festgesetzt zugunsten der Allgemeinheit in einer Breite von 3,0 m.

2. Grünordnerische Festsetzungen

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

2.1.1 Das anfallende Niederschlagswasser der Gebäude und der befestigten Flächen außerhalb von Gebäuden ist entsprechend der technischen Möglichkeiten vorrangig vor der Einleitung in das öffentliche Kanalnetz
- durch wasserdurchlässigen Aufbau direkt oder
- in angrenzende Grünflächen zur Versickerung zu bringen oder
- als Brauchwasser zu nutzen.

2.1.2 Die Befestigung von Zufahrten, Fahrwegen, Stellplätzen, befestigten Hofflächen und Wegen innerhalb der Baugebiete MI und der Parkplätze ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und mit einem maximalen Versiegelungsgrad von 60% herzustellen.
Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Betonierungen, Asphaltierungen und Fugenverguss sind unzulässig.

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

2.2.1 Gehölzbestände und Grünflächen außerhalb von bebauten bzw. zu bebauenden Flächen sind zu erhalten und in die bauliche Nutzung einzubeziehen.

2.2.2 Stellplatzanlagen sind durch den Errichter der Stellplätze mit einheimischen standortgerechten Bäumen zu bepflanzen (Pflanzung 1 Baum je 5 Stellplätze).
Bei Überbauung von Stellplätzen mit Solar- Carports sind die Baumpflanzungen für die betreffenden Stellplätze ersatzweise an anderen Standorten im Geltungsbereich des BP zulässig.

Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)

H.1 Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des klassifizierten **Bodendenkmalbereiches** 80164 „Altstadt/ Stadtkern Vetschau" (detaillierte Angaben siehe Planbegründung). Die bodendenkmalpflegerische Kontrolle der Erdarbeiten sowie die archäologische Dokumentation angetroffener Bodendenkmale ist in organisatorischer und finanzieller Verantwortung vom Veranlasser der Maßnahme durchzuführen (§ 9 (3) BbgDSchG). **Denkmalrechtliche Erlaubnisse** gem. § 9 (1) BbgDSchG sind grundsätzlich erforderlich. Im Verfahren ist dann über Art und Umfang von archäologischen Dokumentationen und Bergungen zu entscheiden. **Bodenfunde** sind melde- und dokumentationspflichtig.
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 OSL 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 Im Plangebiet sowie im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragene **Einzeldenkmale**. Für Maßnahmen an Einzeldenkmalen selbst sind **denkmalrechtliche Erlaubnisse** erforderlich. Belange des Umgebungsschutzes können berührt sein. Das Erfordernis einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bei Maßnahmen benachbart zu Einzeldenkmalen ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

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 14.12.1998. 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.4 Vorhandener **Mutterboden** ist gem. § 202 BauGB sowie nach DIN 18 300 und DIN 18 915 ordnungsgemäß zwischenzulagern und wiederzuverwenden.

H.5 Wasserrechtliche Erlaubnisse zur Ableitung bzw. Behandlung von **Schmutzwasser und Niederschlagswasser** sind entsprechend der gesetzlichen Erfordernisse im bauordnungsrechtlichen Verfahren bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Für Versickerungsanlagen ist der Nachweis der Versickerungsfähigkeit zu führen.
Benutzungen von Gewässern (Entnahme von Grundwasser, Einbringen von festen Stoffen in das Grundwasser usw.) bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Die erlaubnisfreie Grundwasserentnahme für **Brunnen** unterliegt der Anzeigepflicht. Der Bau eines Brunnens ist bei der unteren Wasserbehörde einen Monat vor Beginn der Errichtung anzuzeigen.
Grundwasserabsenkungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Das erforderliche Verfahren nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist zu beachten.
Erdaufschlussarbeiten mit Einfluss auf das Grundwasser sind einen Monat vor Beginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
Der **Umgang mit wassergefährdenden Stoffen** ist der unteren Wasserbehörde einen Monat vorher anzuzeigen.

H.6 Im Plangebiet vorhandene Grundwassermessstellen und Anlagen der Vermessung (Höhenfestpunkte, Trigonometrische Punkte) sowie **Leitungs- und Kabelführungen** aller Ver- und Entsorgungsnetze haben Bestandsschutz.
Für alle baulichen Maßnahmen, insbesondere bei Erdarbeiten, sind die entsprechenden Sicherheits- und Abstandsforderungen nach geltenden technischen Vorschriften einzuhalten.

H.7 Zuständig für die **Abfallentsorgung** ist der KAEV „Niederlausitz". Die Vorgaben betreffend die Abfallbeseitigung sowie die Einrichtung von Abfallsammelplätzen sind beim Entsorgungsträger einzuholen.

H.8 Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Verordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zum Schutz von Bäumen, Hecken, Sträuchern und Feldgehölzen (GehölzSchVO/ LK OSL). Eingriffe in **geschützte Gehölze** bedürfen der Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde.

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). Notwendige Ausnahmen bedürfen der Genehmigung der zuständigen uNB.

H.10 Bei Gehölzpflanzungen im Geltungsbereich sind vorzugsweise Arten der Anlage 1 zum Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft und Arten der Anlage 3 zur GehölzSchVO/LKOSL zu verwenden.

H.11 Abrissarbeiten und Rodungen dürfen nur außerhalb des Zeitraumes 01.03. - 30.09. eines jeden Jahres stattfinden. Ausnahmen sind möglich, wenn festgestellt wurde, dass keine belegten **Nist- und Brutplätze** vorhanden sind. Werden Nester bzw. Bruten gefunden, ist
- bei Fledermäusen durch den Artenschutzfachmann eine fachgerechte Umsetzung durchzuführen
- bei Vögeln mit den Abrissarbeiten zu warten, bis die Jungvögel ausgeflogen sind.

Gebäude sind vor Abriss ganzjährig auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren und belegten Nistplätzen von geschützten Vogelarten zu untersuchen. Gleiches gilt für Bäume, die zur Fällung vorgesehen sind. Notwendige Ausnahmen bedürfen der Genehmigung der zuständigen uNB.

H.12 Die Vorgaben gemäß Hinweis H.11 sind, soweit sie nicht durch fachgesetzliche Regelungen gesichert sind, anderweitig zu sichern
- durch Aufnahme in den städtebaulichen Vertrag (für Grundstücke im Eigentum der Stadt vor ihrer Privatisierung und, soweit dies rechtlich möglich ist, für Grundstücke in Privatbesitz)
- oder durch Aufnahme in fachrechtliche Genehmigungen.

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 Plangebiet liegt außerhalb einer noch aktuell wirkenden bergbaubedingten **Grundwasseranflussung**. Der Grundwasserwiederanstieg ist abgeschlossen. Schichtenwasserbildungen sind möglich und zu beachten.

H.14 Im gesamten Plangebiet gilt die Gestaltungssatzung „Altstadt" der Stadt Vetschau/ Spreewald vom 09.09.1999, bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Vetschau/ Spreewald am 15.08.2003.

Stadt Vetschau/ Spreewald
Landkreis Oberspreewald-Lausitz, Land Brandenburg

Vorhabenbezeichnung: **Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB Nr. 01/2011 „Stadtmitte"**

Stand: **Satzungsfassung April 2013**

Amtlicher Lageplan: **Vermessungsbüro Blume (öbVI) Cottbuser Straße 10, 03226 Vetschau/ Spreewald Lagesystem ETRS 89 / Höhensystem DHHN 92** (Örtliche Aufnahme 26.01.2012)

Planverfasser: Planungsgemeinschaft Lange + Kirchbichler
BÜRO COTTBUS | LEIPZIGER STRASSE 45A, 03046 COTTBUS
TEL./FAX: 0355 - 430 32 80 / 81, MAIL: IB.KIRCHBICHLER@T-ONLINE.DE

(Plot vom 15.04.2013)