

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 sind die Nutzungen gemäß § 6 BauNVO zulässig. Unzulässig sind, auch als Ausnahme,
- Gartenbaubetriebe nach § 6 (2) Nr. 6
 - Tankstellen nach § 6 (2) Nr. 7 und
 - Vergnügungsstätten nach § 6 (2) Nr. 8 sowie § 6 (3) BauNVO
- 1.2.2 Innerhalb der MI 1.1 - 1.5 wird im ersten Vollgeschoss (EG) der Hauptgebäude eine Wohnnutzung nach § 6 (2) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
Ausnahmen für Wohnnutzungen sind zulässig in Gebäuden mit Nutzflächen des ersten Vollgeschosses (EG) unter 100 m².
- 1.2.3 Innerhalb von MI 2 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 sind für Einzelhandelseinrichtungen nur zentrenrelevante Sortimente der Sortimentsgruppen 1.1 und 1.2 zulässig.
Unzulässig aus SG 1.2 sind Krafträder, Kraftradteile und -zubehör (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 wird der zulässige (immissionswirksame) flächenbezogene Schalleistungspegel/ 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 auf dem Marktplatz.
- 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 rückwärtig	0,8	II
MI 2 15m-Bereich	1,0	III
MI 2 rückwärtig	1,0	II
MI 3.1 15m-Bereich	1,0	III
MI 3.1 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 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 wird 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 „Verkehrsberuhigter Bereich“, „öffentlicher Parkplatz“ und „Marktplatz“ 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.

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. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 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.

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 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.

3.1.2 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.

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

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

3.2.2 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.