

# Stadt Vetschau / Spreewald

Bebauungsplan Nr. 04/2008  
„Am Kulturhaus“



Fassung August 2015

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Planungsziele</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Rechtsverbindliche Festsetzungen</b> .....	<b>2</b>
2.1	Geltungsbereich.....	2
2.2	Verkehrsflächen.....	2
2.3	Art der baulichen Nutzung .....	3
2.4	Maß der Nutzung .....	3
2.5	Überbaubare Fläche.....	3
2.6	Sonstige Festsetzungen .....	3

## 1 Planungsziele

Die Stadt Vetschau / Spreewald will die Versorgungsfunktion der Innenstadt stärken, indem ein Lebensmittelmarkt mit einem Voll-Sortiment an Waren des täglichen Bedarfs innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt angesiedelt wird.

Die Realisierung des Projektes bietet die Chance, das ehemalige Kulturhaus, welches als Ruine das Ortsbild beeinträchtigt, zu beseitigen.

Mit der Entwicklung des Standortes kann die Anbindung der Kleinen Bahnhofstraße an die W.-Pieck-Straße verbessert werden, indem sie zukünftig rechtwinklig anbindet. Daneben besteht die Möglichkeit, ausreichend Parkmöglichkeiten für den städtischen Friedhof zu schaffen.

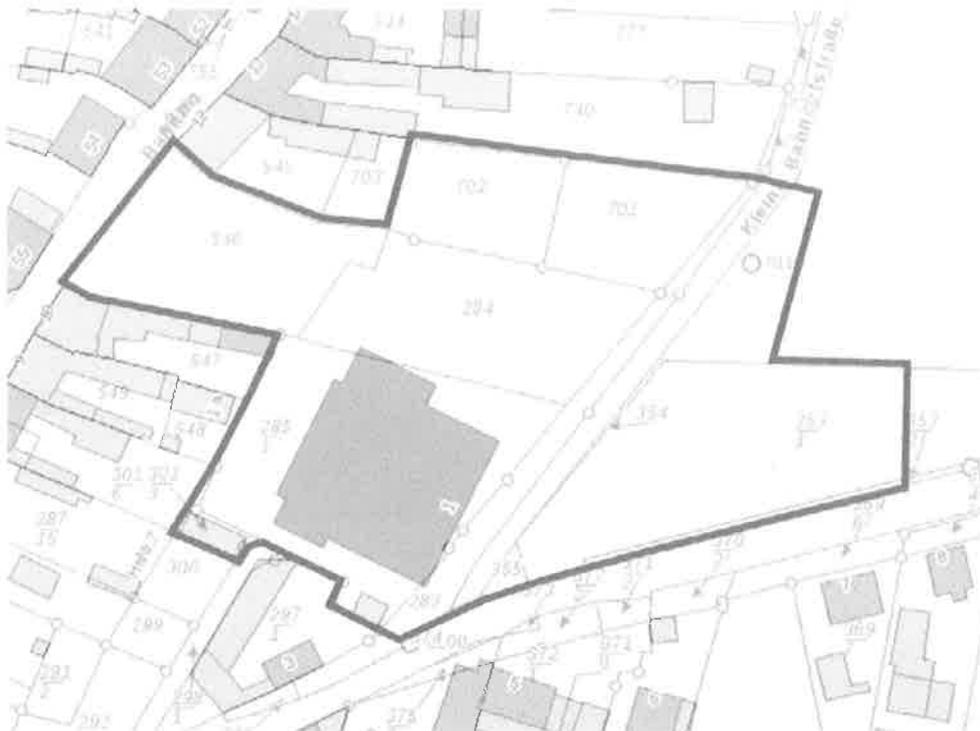


Vorhabenplan

## 2 Rechtsverbindliche Festsetzungen

### 2.1 Geltungsbereich

Geltungsbereich B-Plan



Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte weitgehend entsprechend den Flurstücksgrenzen.

Das Plangebiet wird wie im Bild dargestellt begrenzt:

### 2.2 Verkehrsflächen

Zu den Verkehrsflächen (Festsetzung gem. §9 Abs. 1 Nr. 11) zählen die privaten und öffentlichen Flächen für den fließenden und ruhenden Verkehr.

Daneben kann ein B-Plan u. a. den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen regeln.

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks wird über die neu zu erstellende Anbindung der Kleinen Bahnhofstraße an die W.-Pieck-Straße sowie direkt über die W.-Pieck-Straße gesichert.

Die entsprechenden Flächen werden, soweit sie im Geltungsbereich liegen, als **öffentliche Straßenverkehrsfläche (ÖV)** festgesetzt.

Daneben grenzt das Plangebiet im Westen unmittelbar an die Bahnhofstraße.

Die Verkehrsflächen werden von den Baugrundstücken und den übrigen Flächen durch die (in der Regel neu zu bildende) **Straßenbegrenzungslinie** abgegrenzt. Sie bildet die Flurstücksgrenze zwischen der privaten Baufläche und dem Straßengrundstück.

Die Darstellung der Verkehrsfläche ist also nicht mit der Fahrbahn identisch sondern umfasst den gesamten Straßenraum einschließlich Gehbahn und Straßenbegleitgrün. Details innerhalb der Verkehrsfläche / des Straßengrundstücks (wie die Aufteilung in Fahr- oder Gehbahn, Straßenbegleitgrün o. dgl.) regelt der B-Plan nicht.

Südlich des Friedhofs ist ein öffentlicher Parkplatz für die Besucher vorgesehen. Die entsprechende Fläche wird als **öffentliche Verkehrsfläche mit der**

Zweckbestimmung Parkplatz festgesetzt.

## 2.3 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Im vorliegenden Fall kommt nur die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet nach §11 BauNVO in Frage. *Sonstiges Sondergebiet*

Sonstige Sondergebiete sind dann festzusetzen, wenn sich ein solches Gebiet von den Gebieten nach §§2-10 wesentlich unterscheidet (durch die baulichen Anlagen oder die besondere Nutzung). Derartige Gebiete sind auf einen bestimmten Zweck ausgerichtet, der auch einer organisatorischen Zusammenfassung bedarf.

Der §11 Abs. 2 BauNVO zählt beispielhaft einige sonstige typische Sondergebiete auf. Unter anderem werden Ladengebiete und Gebiete für Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandel benannt. Die Aufzählung ist nicht abschließend.

Im vorliegenden Fall wird das Baugebiet als **Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (SO Handel)** zeichnerisch festgesetzt. *Zweckbestimmung*

**Zulässig sind: (1) Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.600 m<sup>2</sup> mit einem Angebot an Lebensmitteln als Hauptsortiment und ein Zusatzangebot an sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten auf einer Verkaufsfläche von maximal 160 m<sup>2</sup> (Randsortiment), (2) sonstige Einzelhandelsbetriebe und Läden mit einer Verkaufsfläche von bis zu 500 m<sup>2</sup>, (3) Dienstleistungsbetriebe, (4) Betriebe des Nahrungsmittelhandwerks, (5) Sonstige Handwerksbetriebe, (6) Schank- und Speisewirtschaften, (7) Räume für freie Berufe sowie (8) Stellplätze für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf.**

*Textliche Festsetzung  
Art der Nutzung*

## 2.4 Maß der Nutzung

Der Überbauungs- bzw. (indirekt) der Versiegelungsgrad wird im Plangebiet durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gesteuert. Für das SO-Gebiet wird eine **GRZ von 0,8** festgesetzt, was der Obergrenze des § 17 BauNVO für derartige Baugebiete entspricht. *Grundfläche*

Die dritte Dimension der Bebauung wird durch das Festsetzen der maximal zulässigen Gebäudehöhe (OK) begrenzt. Im vorliegenden Fall wird eine Höhe von 8,5 m über dem vorhandenen Gelände gewählt. *Höhe*

Da noch keine exakte Vermessung vorliegt kann der Höhenbezug (noch) nicht exakt angegeben werden. *Höhenbezug*

## 2.5 Überbaubare Fläche

Entsprechend dem Gestaltungsplan wird im Plangebiet mit Hilfe einer geschlossenen **Baugrenze** ein Bereich bestimmt, der mit den notwendigen Gebäude(n) bebaut werden darf (Baufenster).

Auf ein zweites Baufenster (z. B. für einen Drogeriemarkt) wird verzichtet.

Die übrigen Flächen nehmen die Nebenanlagen, insbesondere die Stellplätze auf.

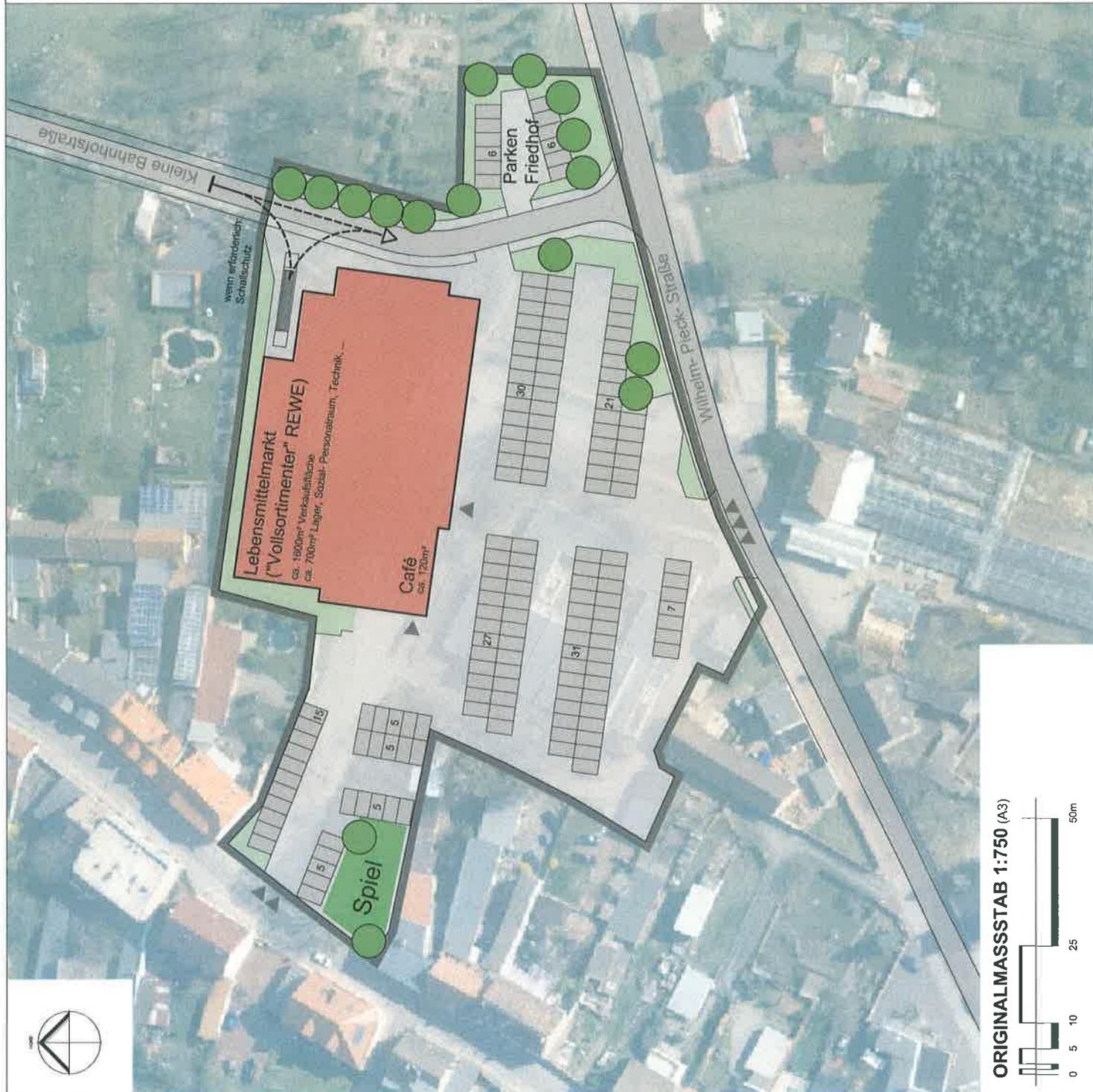
## 2.6 Sonstige Festsetzungen

Nahe der Bahnhofstraße wird der bestehende und aufzuwertende Spielplatz als **Öffentliche Grünfläche (ÖG)** mit der Zweckbestimmung **Spielplatz** festgesetzt. *Grünflächen*

Auch die Flächen, die östlich der zu verlegenden Kleinen Bahnhofstraße liegen, werden als Grünfläche festgesetzt.

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

-  Gebäudefläche
-  Straßenfläche
-  Grünflächen
-  Stellplätze
-  Bäume (Option)
-  Grundstückszufahrt
-  Eingang Gebäude
-  Geltungsbereich



Stadt  
**Vetschau/Spreewald**

**Bebauungsplan**  
**"Am Kulturhaus"**

Stand August 2015  
Gestaltungsplan Variante 7

Planungsbüro  
**WOLFF**  
architektur - stadt und dorfbauung

Stadt  
Vetschau/Spreewald  
Bauamt

Schlossstraße 10  
03119 Vetschau/Spreewald

Büroleitet: 18 119 03044 GÖTTSCHEW  
Tel (0355) 70 04 57 Fax 70 04 90  
www.planungsbuero-wolff.de  
info@planungsbuero-wolff.de

ORIGINALMASSSTAB 1:750 (A3)

