

TEIL B: Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst vollständig die Flurstücke 76/2 und 109/1 sowie teilweise die Flurstücke 75/1 und 93/3 der Flur 1 der Gemarkung Ogrosen. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist mit dem Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes identisch.

1.2 Innerhalb des Gebietes GE sind zulässig:
Gewerbebetriebe des Metall- und Stahlbaus mit Gebäuden und baulichen Anlagen einschließlich notwendiger Nebenanlagen sowie Anlagen der technischen Ver- und Entsorgung.

Zusätzlich wird festgesetzt für die Fläche GE 1:
Innerhalb der Gebäude 4 und 5 sowie deren Erweiterungen sind zulässigdie Lagerung und der Transport von Metallbau- und Stahlbauerzeugnissen, die allgemeine Nutzung als Lager und als Garage für Betriebsfahrzeuge.
Innerhalb der Außenanlagen sind zulässig die Lagerung (Freilagerflächen) und der Transport von Metallbau- und Stahlbauerzeugnissen sowie Stellplätze.

Zusätzlich wird festgesetzt für die Fläche GE 2:
Innerhalb der Gebäude 1 und 3 sowie deren Erweiterungen sind zulässig die Lagerung und der Transport von Metallbau- und Stahlbauerzeugnissen, die allgemeine Nutzung als Lager sowie die Nutzung als Werkhalle zur Herstellung und Bearbeitung von Metallbau- und Stahlbauerzeugnissen.
Innerhalb des Gebäudes 2 sowie dessen Erweiterungen sind zulässig Nutzungen als Büro- und Verwaltungsgebäude, Sozial- und Sanitärräume.
Innerhalb der Außenanlagen sind zulässig die Lagerung (Freilagerflächen) und der Transport von Metallbau- und Stahlbauerzeugnissen sowie Stellplätze.
Im Bereich der Freilagerfläche 1 ist zulässig die Errichtung und der Betrieb eines fahrbaren Portalkranes mit einer Kranbahnlänge bis 40 m, einer Breite der Krananlage bis max. 50 m und einer Höhe der Krananlage bis max. 12 m
(Lage gemäß Eintrag in Planzeichnung).

1.3 Garagen nach § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze nach § 12 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Carports werden den Garagen im Sinne von § 12 BauNVO gleichgesetzt.

1.4 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind ausschließlich Nebenanlagen zulässig, die der Lagerung und dem Transport sowie der technischen Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen. Gebäude sind unzulässig. Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung sind unzulässig.

1.5 Innerhalb des Gebietes GE sind Dachsolaranlagen zum Zweck der Solarthermie und der Photovoltaik zulässig.

1.6 Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundfläche (GR), der Anzahl der Vollgeschosse (VG) und der Gesamthöhe (OK) als Höchstmaß festgesetzt für GE1 + GE2 = GE insgesamt:
Zulässige Grundfläche Gebäude: GR_G 4.000 m²
Zulässige Grundfläche Nebenanlagen/befestigte Flächen: GR_{NA} 11.400 m²
Anzahl der Vollgeschosse: VG 1
Gesamthöhe Gebäude: OK_G 85,00 m
Gesamthöhe Krananlage: OK_K 86,40 m
Bezugspunkt für die zulässigen Gesamthöhen ist das Höhensystem DHHN 92.

1.7 Die Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO der Grundfläche nach Festsetzung 1.6 ist unzulässig.

1.8 Die zulässige Gesamthöhe der Gebäude darf durch technisch erforderliche Abgas- bzw. Schornsteinanlagen, Lüftungsanlagen und Dachsolaranlagen bis zu einem Höchstmaß von 1,0 m überschritten werden. Eine weitere Überschreitung ist als Ausnahme zulässig, wenn dies zur Einhaltung technischer Vorschriften erforderlich ist.

1.9 Festgesetzt wird eine abweichende Bauweise.
Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge auch über 50 m hinaus.

1.10 Die Zufahrt zum Gebiet GE wird auf eine Breite von 7,00 m zuzüglich technisch erforderlicher Radien begrenzt. Zulässig ist die mit Planzeichen 6.4 PlanzV festgesetzte Hauptzufahrt aus Richtung Süden.

1.11 Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind von Bebauung freizuhalten. Für die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche LR1 ist in das Grundbuch von Vetschau für die Gemarkung Ogrosen, Flur 1, Flurstück 75/1, die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Leitungsrecht) zugunsten des Versorgungsträgers in 15,00 m Breite (jeweils 7,50 m beidseitig der Leitungsachse) und ca. 45,00 m Länge dauernd zur Verlegung, Belassung und Unterhaltung von Versorgungsfreileitungen der Stromversorgung einzutragen.

1.12 Die Schallimmissionsprognose der Eurofins Umwelt Ost GmbH (Stand 28.05.2015) wird Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Anlage 01.5).
Alle technischen Vorgaben und Rahmenbedingungen der Schallimmissionsprognose sind zu beachten. Die Einhaltung der in der Prognose festgelegten Schallschutzmaßnahmen und -bedingungen sowie der immissionschutzrelevanten Nutzungen gemäß Festsetzung 1.2 in Übereinstimmung mit der Prognose ist im Rahmen des jeweiligen bauordnungsrechtlichen Verfahrens nachzuweisen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 **Einfriedungen (§ 81 (1) BbgBO)**
Für die Einfriedung des Gewerbegrundstückes sind zulässig Stabgitterzäune und Wellgitterzäune aus Stahl bis zu einer Gesamthöhe von 2,00 m im Farbton grün, braun oder anthrazit.

2.2 **Werbeanlagen (§ 81 (1) Nr. 2 BbgBO)**
Zulässig zum Zweck der Eigenwerbung sind
max. eine Werbeanlage mit einer Fläche von max. 4,0 m² und
max. zwei Werbeanlagen mit einer Fläche von max. 1,0 m².
Werbeanlagen an Gebäuden dürfen das jeweilige Gebäude nicht überragen.

2.3 **Stellplätze (§ 81 (4) BbgBO)**
Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Vetschau/ Spreewald wird für das Gebiet GE die Anzahl der notwendigen PKW- Stellplätze auf 1 Stellplatz je 600 m² Nutzfläche (Gebäude) oder je 1 Arbeitskraft festgesetzt. Es ist der jeweils höhere, sich aus der Berechnung ergebende Wert anzusetzen.

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Für die gemäß Festsetzung 1.6 zulässigen und auf GR-NA anzurechnenden befestigten Flächen wird festgesetzt:
Neu zu versiegelnde Flächen (max. 7.265 m²) sind mit einem Versiegelungsgrad von 100 % zulässig
- mit Schotter oder Asphaltfräsgut als Unterbau und
- mit einer Nutzschticht aus Asphaltfräsgut oder Asphaltdeckschicht oder Betonpflaster.
Vorhandene befestigte Flächen aus Betonpflaster (335 m²) sind bei Ersatz wasser- und luftdurchlässig mit Betonpflaster wiederherzustellen (Versiegelungsgrad max. 70 %).
Vorhandene befestigte Flächen aus Ortbeton (3.800 m²) sind bei Ersatz wasser- und luftdurchlässig mit Betonpflaster herzustellen (Versiegelungsgrad max. 70 %).

3.2 Im Bereich GE 1 und GE 2 sind die vorhandenen begrünten Flächen zu erhalten oder gleichwertig zu ersetzen und aufzuwerten. Unbefestigte bzw. nicht überbaute Flächen sind dauerhaft (mindestens als Rasenflächen) zu begrünen. Flächenanteil an GE mind.= 800 m².

3.3 Im Plangebiet sind insgesamt 10 Nisthilfen für Schwalben sowie 6 Nisthilfen für Eulen oder Turmfalken anzubringen und jährlich zu reinigen. Die Standorte der Anbringung sind mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

3.4 Der Gehölzbestand im Bereich G1 ist zu erhalten, abgehende Gehölze sind zu ersetzen. Zusätzlich sind im Bereich G1 in unmittelbarer Nähe zu den Stellflächen 2 Bäume zu pflanzen (1 Baum je 4 Stellplätze).

3.5 Im Bereich G3 sind Bäume zu erhalten. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.
Es sind 4 Bäume (Pflanzqualität Hochstamm, StU 12 - 14 cm) in Reihe zu pflanzen.

3.6 Als Ausgleich für die Bodenneuversiegelung, den Biotopverlust und zur landschaftsgerechten Eingrünung sind im Geltungsbereich folgende Pflanzmaßnahmen festgesetzt:
G2: 3-reihige freiwachsende Baum-Strauch-Hecke mit 8 Straucharten und beidseitigem vorgelagertem Saum
Gesamtbreite: 7 m, Reihenabstand 1,50 m, Abstand zwischen den Sträuchern 1,00 - 1,20 m, Gehölzdichte (ohne Saum): 0,9 Gehölze/m², Baumenteil (hochstämmige Obstbäume) 6 %;
Pflanzung im Dreiecksverband
G2a: Bepflanzung mit Sträuchern (8 Arten) mit einer maximalen Wuchshöhe von 3,0 m im Dreiecksverband, Gehölzdichte (ohne Saum): 0,8 Gehölze/m²,
Zusätzlich sind im Bereich G2/G2a 4 Kleinstrukturen (Lesesteinhaufen, Reisighaufen, Stubben) mit einer Mindestfläche von je 5 m² anzulegen.

3.7 Ungegliederte Fassaden (Gebäude 1 und Gebäude 3) sind mit mindestens 3 Kletterpflanzen/Gebäudeseite zu begrünen.

3.8 Für alle Pflanzmaßnahmen, die aufgrund grünordnerischer Festsetzungen durchgeführt werden, sind Bäume und Sträucher der Pflanzliste (Festsetzung 3.9) zu verwenden.

3.9 Pflanzartenliste

Bäume
Birke (Betula pendula)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Eingriffliche Weißdorn (Crataegus monogyna)
Eisbeere (Sorbus torminalis)
Esche (Fraxinus excelsior)
Feldahorn (Acer campestre)
Feldulme (Ulm minor)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Mehlbeere (Sorbus aria)
Silberweide (Salix alba)
Stieleiche (Quercus robur)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Weichsel (Prunus mahaleb)
Wildapfel (Malus sylvestris)
Wildbirne (Pyrus communis)
Winterlinde (Tilia cordata)
Weißdorn zweigr. (Crataegus laevigata)

Sträucher
Brombeere (Rubus fruticosus)
Filzrose (Rosa tomentosa)
Frühe Traubenkirsche (Prunus padus)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
Grauweide (Salix cinerea)
Heckenrose (Rosa corymbifera)
Himbeere (Rubus idaeus)
Hundsrose (Rosa canina)
Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Sal-Weide (Salix caprea)
Schlehe (Prunus spinosa)
Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Strauchhasel (Corylus avellana)
Wein-Rose (Rosa rubiginosa)
Weißdorn eingr. (Crataegus monogyna)
Weißdorn zweigr. (Crataegus laevigata)

Kletterpflanzen
Gemeine Waldrebe (Clematis vitalba)
Gemeiner Efeu (Hedera helix)
Gemeiner Hopfen (Humulus lupulus)
Wald-Geißblatt (Lonicera periclymenum)

Nichtheimische Kletterpflanzen
Baumwürger (Celastrus orbiculatus)
Blauregen (Wisteria sinensis)
Clematis (Clematis Hybriden)
Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)
Kletterrose (Rosa spec.)
Schlingknöterich (Fallopia aubertii)
Wilder Wein (Parthenocissus)
Weinrebe (Vitis spec.)

HINWEISE (ohne Festsetzungscharakter)

H.1 Im Plangebiet sind derzeit keine klassifizierten **Bodendenkmale** im Sinne des BbgDenkmalSchG registriert. Es besteht jedoch die begründete Vermutung, dass noch nicht aktenkundig gewordene Bodendenkmale im Boden verborgen sind. Bei erdbewegenden Maßnahmen ist eine Erlaubnis mit beurteilungsfähigen Unterlagen schriftlich bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG). Es wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich im gesamten Geltungsbereich bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden können.
In diesem Fall sind nachfolgende Festlegungen im Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz zu beachten:
- Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem BLDAM (Außenstelle Cottbus) oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis OSL anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).
- Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
- Funde sind ablieferungspflichtig (§ 12 BbgDSchG).
- Sollten umfangreiche archäologische Maßnahmen notwendig werden, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser des Vorhabens zu tragen (§ 7 Abs. 3 BbgDSchG). Dies ist bei entsprechenden finanziellen und terminlichen Planungen zu berücksichtigen.

H.2 Nach Abgleich mit der 7. Ausgabe der aktualisierten Kampfmittel-Verdachtskarten vom Mai 2014 wurde für das Plangebiet keine Kampfmittelbelastung festgestellt. 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 Genehmigungsverfahren zuständige Behörde.

H.3 Im ausgewiesenen Plangebiet sind nach Prüfung im Altlastenkataster des Landes Brandenburg (ALKAT) **keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen** bekannt.

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

H.5 Der Geltungsbereich des VBP befindet sich in keinem festgesetzten **Wasserschutzgebiet** und in keinem festgesetzten **Überschwemmungsgebiet** im Landkreis OSL.

H.6 Wasserrechtliche Erlaubnisse zur Ableitung bzw. Behandlung von **Schmutzwasser** und **Niederschlagswasser** sind entsprechend der gesetzlichen Erfordernisse im bauordnungsrechtlichen Verfahren bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Das Niederschlags- wasser wird über private Entwässerungsanlagen innerhalb des Plangebietes sowie über öffentliche Entwässerungsanlagen außerhalb des Plangebietes bis in den Graben L 122/1 (Gewässer II. Ordnung) eingeleitet. Die technische Lösung ist im Entwässerungsplan als Anlage zum Bebauungsplan dokumentiert. Für die öffentlichen Entwässerungsanlagen außerhalb des Plangebietes besteht Anzeigepflicht gegenüber der unteren Wasserbehörde. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer ist eine Wasserrechtliche Entscheidung der unteren Wasserbehörde sowie die Zustimmung des Wasser- und Bodenverbandes erforderlich.

H.7 Im Plangebiet vorhandene **Leistungs- und Kabelführungen** haben Bestandsschutz. Für alle baulichen Maßnahmen, insbesondere bei Erdarbeiten, sind die entsprechenden Sicherheits- und Abstandsforderungen nach geltenden technischen Vorschriften einzuhalten. Die Belange einer eventuellen Umverlegung der mit Leitungsrecht LR 1 gesicherten Oberleitung der Stromversorgung sind in Verantwortlichkeit des Vorhabensträgers mit dem Versorgungsunternehmen zu klären.

H.8 Zuständig für die **Abfallentsorgung** ist der Entsorgungsfachbetrieb. Die Vorgaben des Fachbetriebes betreffend die Abfallbeseitigung sowie die Einrichtung von Abfallsammelpätzen sind einzuhalten.

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 Das Plangebiet liegt außerhalb einer noch aktuell wirkenden **bergbaulich bedingten Grundwasserbeeinflussung** . Schwankungen des Grundwasserspiegels, die Bildung von schwebendem Grundwasser und die flurnahen Grundwasserstände sind zu berücksichtigen.

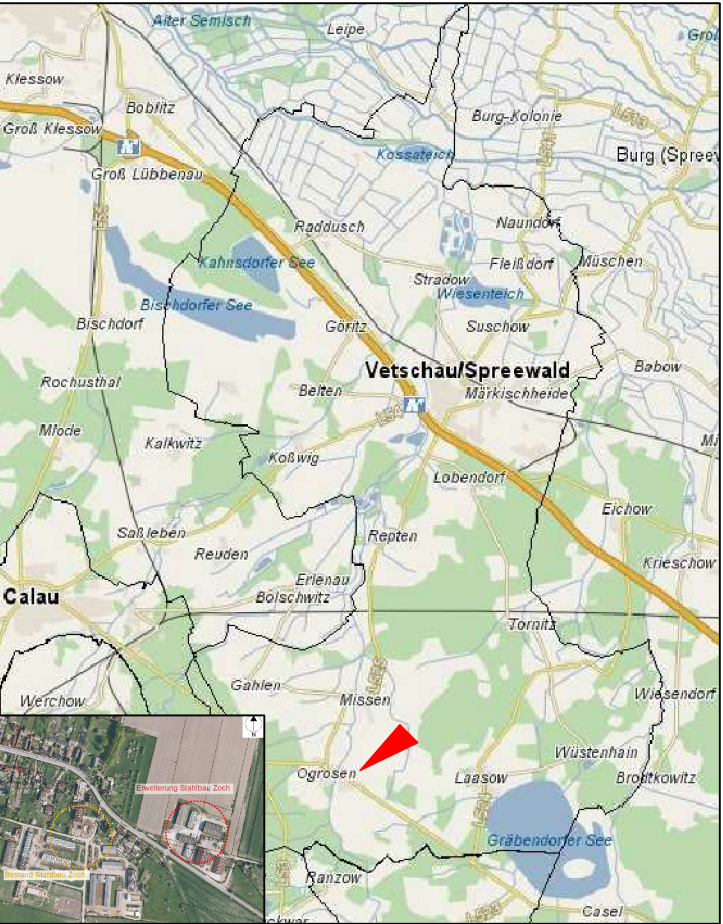
H.11 **Nist- und Brutplätze sowie Lebensstätten** besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten, insbesondere von geschützten Vogelarten sind zu schützen. Dies gilt insbesondere für die Änderung und den Abriss von Gebäuden, die Inanspruchnahme von Gehölzen und bei Baumfällungen sowie der Abtrag von Bodenaufschüttungen.
Zur Gewährleistung der Belange des Artenschutzes sind folgende Regelungen zu berücksichtigen:
- Ausschlussfrist für Aufschlussarbeiten (Eingriffe in Bäume und Gehölze, großflächige Erdarbeiten) für den Zeitraum 01. März bis 30. September
- Änderung und Abriss von Gebäuden nur nach vorheriger Prüfung auf Nist- und Brutplätze sowie Lebensstätten geschützter Arten.
Sofern Lebensstätten von besonders geschützten Arten betroffen sind, ist die weitere Verfahrensweise direkt mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

H.12 Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Verordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zum Schutz von Bäumen und Hecken (**GehölzSchVO** LK OSL). Eingriffe in geschützte Gehölze bedürfen der Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde.

H.13 Für **Gehölzpflanzungen** ist der Erlass des MLUV zur Sicherung gebietsheimischer Herkunft bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft zu beachten. Danach ist bei allen Gehölzpflanzungen, die im Rahmen von Ersatzpflanzungen und von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 15 BNatSchG (Eingriffskompensation) vorgenommen werden, grundsätzlich Pflanzgut gebietsheimischer Gehölze zu verwenden.

H.14 Als Ausgleich für die Bodenneuversiegelung und den Biotopverlust im Plangeltungsbereich sind an **externen Standorten** (siehe Unterlage 02.4) für je 100 m² Vollversiegelung
- 100 m² Fläche vollzuentsiegeln bzw. 200 m² teilzuentsiegeln oder
- 200 m² flächige Gehölzanpflanzungen bzw. 3-reihige Gehölzstreifen (analog G2, G2a) oder
- 200 m² Streuobstwiesen (1 Obstbaum/100 m²) oder
- 300 m² Ackerrandstreifen mit Mindestbreite von 15 m anzulegen oder
- 2 Bäume (Hochstamm 3xy StU 12 - 14 cm) zu pflanzen (Anlage von Flurgehölzen) oder
- Anbringen von 24 Nistquartieren für Höhlen-/Halbhöhlenbrüter incl. Pflege .
Der Vollzug der externen Ausgleichsmaßnahmen ist durch einen Kompensationsvertrag mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde bzw. durch Aufnahme in den Durchführungsvertrag zum VBP rechtlich zu sichern.

H.15 **Erforderliche Monitoringmaßnahmen**, insbesondere zu externen Ausgleichsmaßnahmen, sind im Kompensationsvertrag mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde bzw. durch Aufnahme in den Durchführungsvertrag festzulegen.



Vorhaben-
bezeichnung

Stand

Amtlicher
Lageplan

Planverfasser

Stadt Vetschau/ Spreewald
Landkreis Oberspreewald-Lausitz,
Land Brandenburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.02/2013
"Entwicklung Betriebsstandort Alter Laasower Weg"
OT Ogrosen

Satzungsfassung März 2016 (Teil B)

ÖBVI Dipl.-Ing. Henry Behrends
Mühlendamm 1, 15907 Lübben (Spreewald)
Tel.: 03546-8550, Fax: 03546-8510, e-Mail: behrends.vb@t-online.de

Lagesystem ETRS 89 / Höheneinordnung DHHN 92
(Stand Kataster: 20.11.2014 örtliche Aufnahme: 18.11.2014)

Planungsgemeinschaft
Lange + Kirchbichler
BÜRO COTTBUS : LINNESTR. 11A, 03050 COTTBUS
TEL./FAX: 0355 - 430 32 80 / 81, MAIL: B.KIRCHBICHLER@T-ONLINE.DE

(Plot vom 15.03.2016)

Unterlage
03