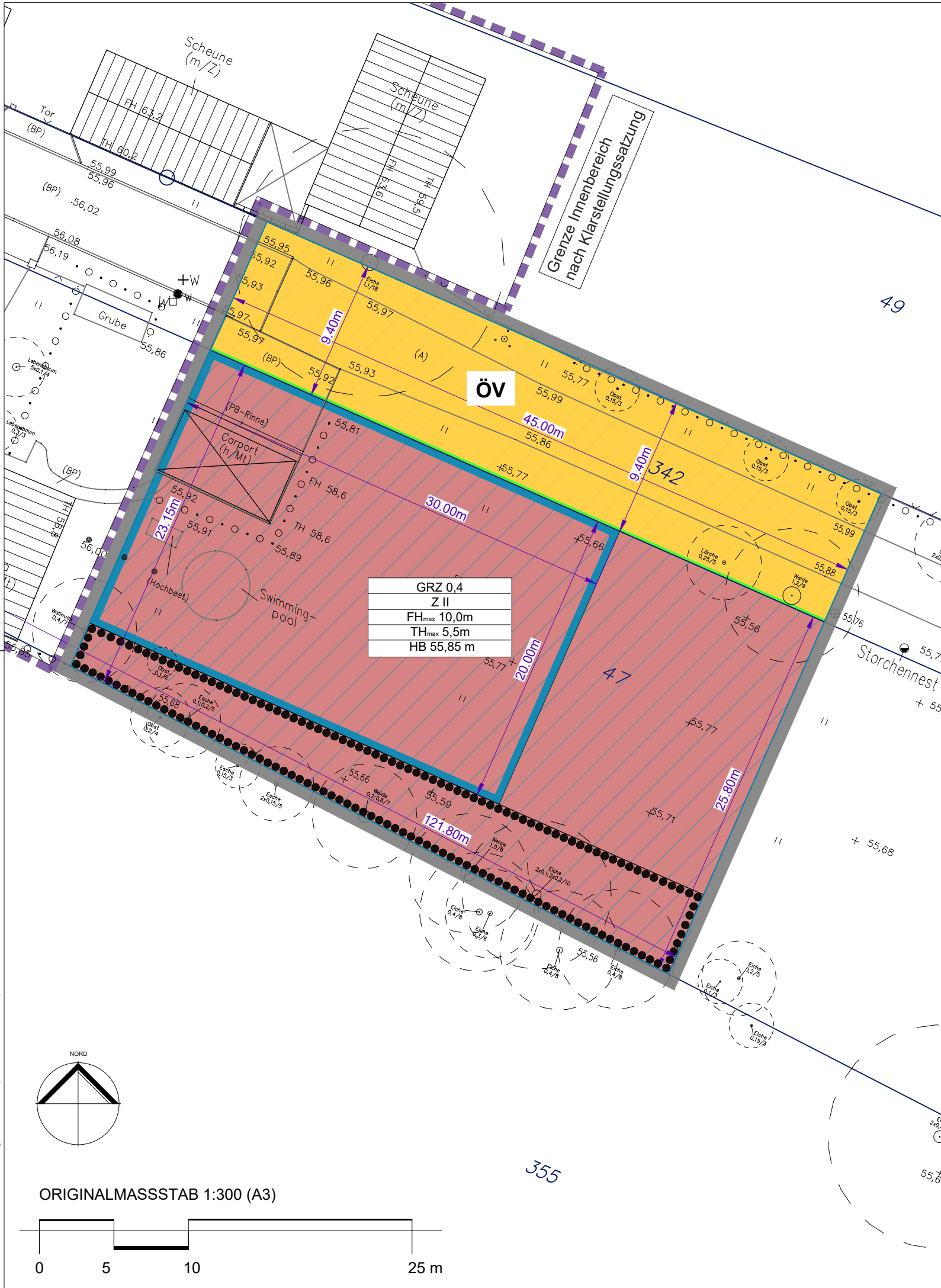




# PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung  
Allgemeines Wohngebiet  
§ 4 BauNVO  
(Festsetzung Nr. 1)

Maß der baulichen Nutzung / Gestaltungsfestsetzungen

|                         |                                     |
|-------------------------|-------------------------------------|
| GRZ 0,4                 | Grundflächenzahl als Höchstmaß      |
| Z II                    | Geschossigkeit als Höchstmaß        |
| FH <sub>max</sub> 10,0m | zulässige Firsthöhe als Maximalwert |
| TH <sub>max</sub> 5,5m  | zulässige Traufhöhe als Maximalwert |
| HB 55,85 m              | Höhenbezugspunkt                    |

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 23 BauNVO

Verkehrsflächen

Öv  
Öffentliche Straßenverkehrsfläche  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB und Abs. 6 BauGB

sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes  
§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

sonstige Erläuterungen

15,00m  
Bemaßung in Meter

Fläche im LSG „Biosphärenreservat Spreewald“ Zone III, auf der vorbehaltlich, der Zustimmung des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft, das Verbot der Errichtung oder wesentlichen Veränderung baulicher Anlagen, nicht mehr gilt

Planunterlage

Bestand: Gebäude und bauliche Anlagen

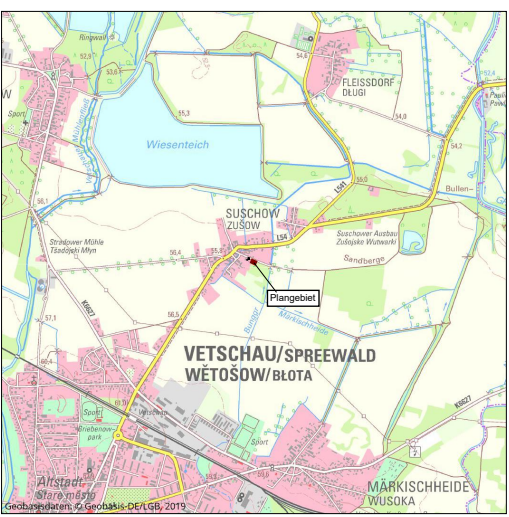
Bestand: Straßen und Wege

Bestand: Flurstücksgrenzen mit Nummern

Bestand: Standort Baum mit Art / Umfang / Höhe

Bestand: Zäune

Bestand: Hecken



# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Wohngebäude sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind allgemein zulässig.  
Die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften und Läden sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle gesundheitliche, sportliche und für soziale Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen sind unzulässig.
2. Die zulässige GRZ darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO benannten Anlagen um maximal 10 % überschritten werden.
3. Die in § 19 Abs. 4 BauNVO benannten Anlagen dürfen nicht innerhalb der Fläche mit der Bindung zum Erhalt von Bäumen errichtet werden.
4. Das Dach der Hauptnutzung ist als steilgeneigtes Satteldach mit der Frischrichtung parallel zur Straße und mit einer Dachneigung von mindestens 45 Grad auszubilden. Ausnahmsweise darf auf der von der Straße abgewandten Dachseite, über die gesamte Länge der Traufe, auf maximal 1/3 der Ortsganglänge die Dachneigung weniger als 45 Grad betragen (z.B. für Aufschieblinge oder aufgrund von anderen konstruktiven Besonderheiten oder Nutzungen). Die Dachdeckung ist mit keramischen nicht glänzenden Werkstoffen in den Farbtönen rot, braun und grau zu realisieren.
5. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit der Bindung für die Erhaltung von Bäumen, sind die vorhandenen Bäume zu Erhalten.

# HINWEIS UND VERMERKE

Baumaßnahmen auf den Flächen im Plangebiet sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden.

Bauliche Anlagen und Baumpflanzungen sind im Bereich von 15 m um den Horst des Weißstorchs so zu gestalten, dass ein ungehinderter Anflug von allen Seiten auf das Nest möglich ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Vorhabenplanung die jeweils rechtsverbindlichen kommunalen Satzungen zu beachten sind.

Gemäß § 54 BbgWG ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, schadlos zu versickern, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird.

Im Plangebiet sind Bäume und Gehölze vorhanden, die der Verordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zum Schutz von Bäumen und Hecken (Gehölz- SchVO LK OSL) unterliegen.

# RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017, BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 G v. 27.3.2020 I 587 (Nr. 14)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39])

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

# Stadt Vetschau/Spreewald Ortsteil Suschow

# Bebauungsplan Nr. 02/2018 "Suschow-Wohnen"

Satzung Fassung März 2020

Plangeber  
vertreten durch  
**Stadt Vetschau**

Schlossstraße 10  
**03226 Vetschau / Spreewald**

Planungsbüro  
**WOLFF**  
stadtplanung - architektur GbR

Bonnasenstr. 18/19 03044 Cottbus  
tel (0355) 70 04 57 fax 70 04 90  
www.planungsbuero-wofft.de  
info@planungsbuero-wofft.de