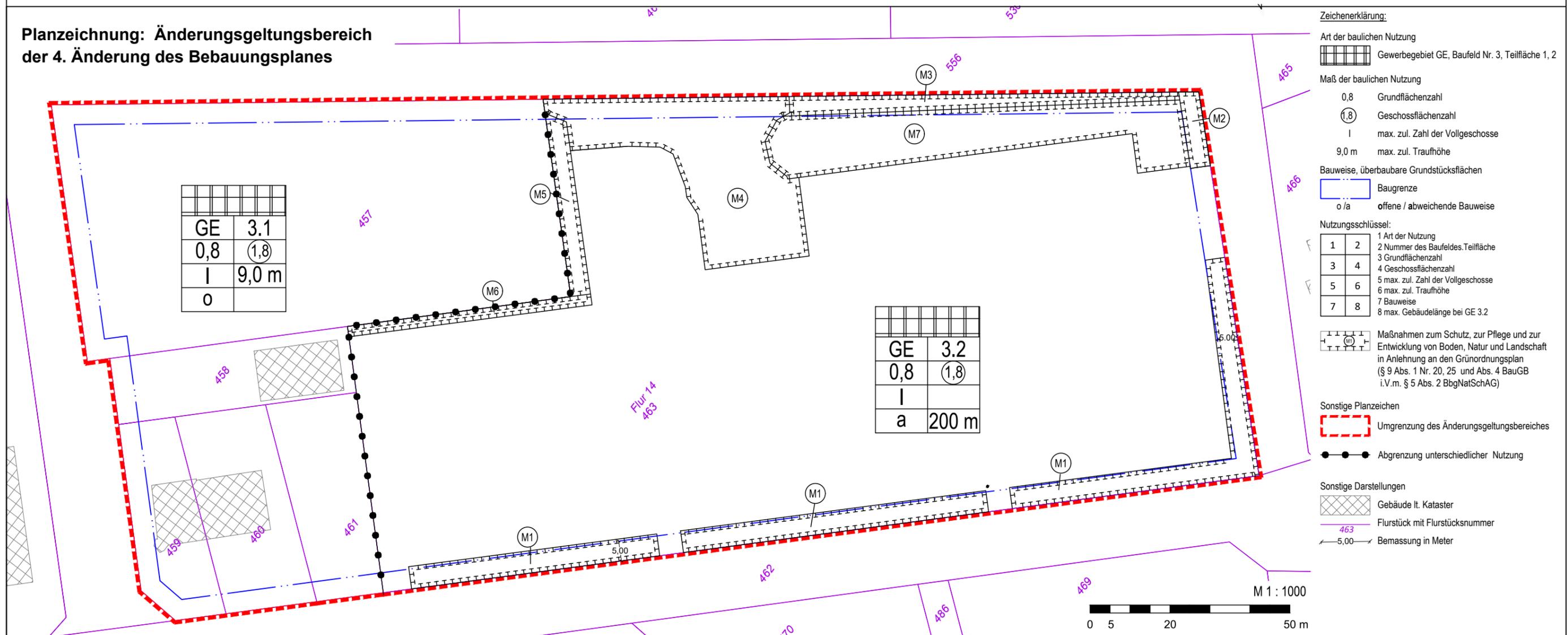


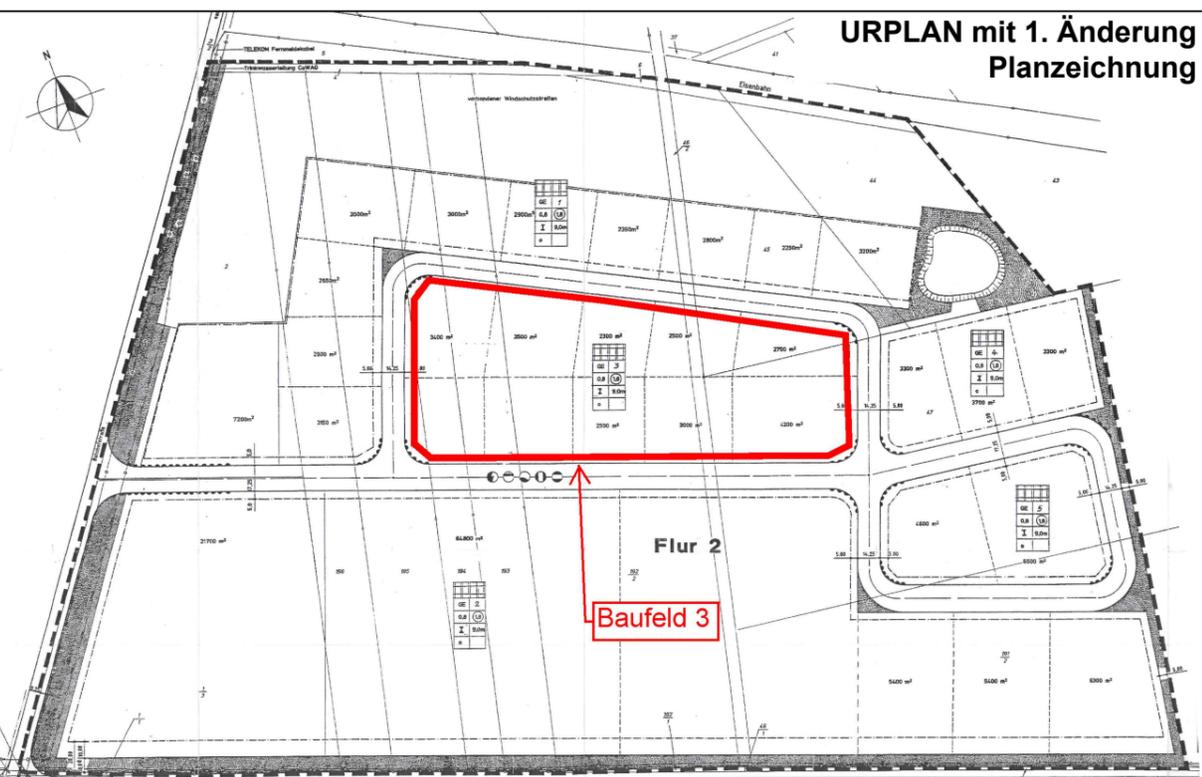
# Bebauungsplan Nr. 1/91 "Gewerbegebiet" Stadt Vetschau (Spreewald), Ortsteil Raddusch 4. vereinfachte Änderung

Planzeichnung: Änderungsgeltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes



- Zeichenerklärung:**
- Art der baulichen Nutzung  
 [Symbol] Gewerbegebiet GE, Baufeld Nr. 3, Teilfläche 1, 2
- Maß der baulichen Nutzung  
 0,8 Grundflächenzahl  
 (1,8) Geschossflächenzahl  
 I max. zul. Zahl der Vollgeschosse  
 9,0 m max. zul. Traufhöhe
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen  
 [Symbol] Baugrenze  
 o/a offene / abweichende Bauweise
- Nutzungsschlüssel:  

1	2	1 Art der Nutzung
2	3	2 Nummer des Baufeldes, Teilfläche
3	4	3 Grundflächenzahl
4	5	4 Geschossflächenzahl
5	6	5 max. zul. Zahl der Vollgeschosse
6	7	6 max. zul. Traufhöhe
7	8	7 Bauweise
8		8 max. Gebäudelänge bei GE 3.2
- [Symbol] Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Anlehnung an den Grünordnungsplan (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 4 BauGB i.V.m. § 5 Abs. 2 BbgNatSchAG)
- Sonstige Planzeichen  
 [Symbol] Umgrenzung des Änderungsgeltungsbereiches  
 [Symbol] Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Sonstige Darstellungen  
 [Symbol] Gebäude lt. Kataster  
 [Symbol] Flurstück mit Flurstücksnummer  
 [Symbol] Bemassung in Meter



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**  
**Sachlicher Geltungsbereich**  
 Die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1-91 "Gewerbegebiet" der Stadt Vetschau (Spreewald) Ortsteil Raddusch gilt ausschließlich gemeinsam mit dem URPLAN in Kraft getreten am 20.05.1994 und der 1. vereinfachten Änderung vom 05.12.2000.

Alle durch die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes für den Änderungsgeltungsbereich nicht geänderten Festsetzungen des URPLANES und der 1. Änderung gelten unverändert fort. Die unverändert gültigen Festsetzungen des URPLANES sind dem URPLAN-Dokument zu entnehmen.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung umfasst die Baufelder GE3.1 und GE3.2. Für das Baufeld GE 3.1 gelten die Festsetzungen des URPLANES unverändert fort.

**Für das Baufeld GE3.2, Flurstück 463, geänderte Festsetzungen:**  
 Für das Baufeld GE3.2, im Urplan Baufeld 4, ab 1. Änderung Baufeld 3, wird die abweichende Bauweise festgesetzt.

Die Gebäudelänge darf 200 m nicht überschreiten.

Die max. Traufhöhe für die Gewächshäuser wird auf 5,00 m festgesetzt. Für sonstige bauliche Anlagen mit einer max. Gebäudelänge von 50 m ist eine Traufhöhe von max. 9,00 m zulässig.

**Grünordnerische Festsetzungen:**  
 Mind. 20% der Grundstücksfläche sind zu begrünen. Maximal 30% der zu begrünenden Fläche darf mit Rasen angesät werden. Die restlichen 70% müssen flächig mit einheimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.

Auf den Maßnahmenfläche sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umzusetzen:  
 M1 - 3 m breite Anpflanzung von niedrigwachsenden Sträuchern (einreihig, Pflanzabstand: 0,75 m) mit vorgelagerter Versickerungsfläche  
 M2 - Anpflanzung einer 3reihigen Strauchhecke (Reihenabstand: 1,50 m, Pflanzabstand: 1,00 m)  
 M3 - Erhalt der Baum-Strauchhecke, Schließung von Lücken und Vorpflanzung von Sträuchern  
 M4 - Erhalt, Pflege und Aufwertung des vorhandenen Gehölzbestandes, Zurückdrängung invasiver Arten, Baum-Strauch-Vorpflanzungen  
 M5 - Anpflanzung einer 3reihigen Baum-Strauchhecke (Reihenabstand: 1,50 m, Pflanzabstand: 1,00 m Sträucher, 8,00 m von Baum zu Baum in der Mittelreihe)  
 M6 - Anpflanzung einer 1reihigen Strauchhecke (Pflanzabstand: 0,50 - 0,75 m)  
 M7 - Erhalt und Aufwertung und Entwicklung von Trockenrasen = 1302 m<sup>2</sup>

Zusätzlich zur festgesetzten Maßnahmenfläche M7 sind innerhalb des Baufeldes 3.2 mindestens 615 m<sup>2</sup> Trocken-/Magerrasen anzulegen, zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten.

Entlang der innerbetrieblichen Erschließungsstraße / Feuerwehrzuegung sind 10 Bäume in der Qualität H3xMDB mit StU 12 - 14 cm zu pflanzen (Standortfestlegung im Zuge der Baugenehmigung).



**Stadt Vetschau (Spreewald) Oberspreewald-Lausitz (OSL) Land Brandenburg**

**Bebauungsplan Nr. 1/91 "Gewerbegebiet" der Stadt Vetschau (Spreewald) Ortsteil Raddusch 4. vereinfachte Änderung**

**(Stand April 2022)**

Stand Kataster (ALKIS): 06.09.2021  
 Plot 22.04.2022