

### TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 1.1 Geltungsbereich

1.1.1 Der Geltungsbereich umfasst vollständig die Flurstücke 765 und 596 und 48 der Flur 5 der Gemarkung Vetschau.

##### 1.2 Art der baulichen Nutzung

1.2.1 Die Art der baulichen Nutzung wird auf MU - Urbanes Gebiet - festgesetzt. Zulässig sind Nutzungen nach § 6a Abs. 1 und 2 BauNVO.

1.2.2 Die Nutzungen nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes - sind unzulässig. Abweichend hiervon sind der gewerblichen Hauptnutzung zugeordnete bzw. mit dieser im Nutzungszusammenhang stehende Einzelhandelsbetriebe mit einer Nutzfläche von jeweils bis zu 150m<sup>2</sup> und einer Nutzfläche von 300 m<sup>2</sup> insgesamt im MU 1.1 und MU 1.2 als Ausnahme zulässig.

1.2.3 Die Nutzungen nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 - Vergnügungsstätten und Tankstellen - sind auch als Ausnahme nicht zulässig.

1.2.4 Im Erdgeschoss sind alle im Baugebiet zulässigen Nutzungen allgemein zulässig. Der Anteil der Wohnnutzungen im Erdgeschoss wird dabei je Teilgebiet auf maximal 30 v.H. der jeweiligen Geschossfläche begrenzt. Als Ausnahme kann je Teilgebiet ein höherer Anteil an Wohnfläche je Erdgeschoss zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass bezogen auf das gesamte MU-Gebiet maximal 30 v.H. der verfügbaren Geschossfläche nicht überschritten wird. Oberhalb des Erdgeschosses sind nur Wohnungen zulässig.

1.2.5 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO für Kleintierhaltung sind unzulässig. Nebenanlagen in Form von befestigten Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Müllstandplätze) sowie technische Erschließungsanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.2.6 Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO sind zulässig.

1.2.7 Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Carports werden den Garagen im Sinne des § 12 BauNVO gleichgestellt.

##### 1.3 Maß der baulichen Nutzung

1.3.1 Festsetzung entfällt ersatzlos

1.3.2 Die Überschreitung der nach GRZ zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist in folgendem Umfang zulässig:  
 - um 0,2 auf 0,8 in MU 1.1  
 - um 0,3 auf 0,9 in MU 1.2  
 - um 0,1 auf 0,5 in MU 1.3.

1.3.3 Als die für die Ermittlung der GRZ/GFZ maßgebliche Grundstücksfläche wird festgesetzt die Fläche, die durch die Grenze des Baugebietes und durch die eingetragenen Linien des Planzeichens 15.14 der PlanZV innerhalb des Baugebietes begrenzt wird. Die GRZ/GFZ ist somit für die Teilbaugebiete MU 1.1 und MU 1.2 und MU 1.3 getrennt zu ermitteln.

1.3.4 In Dachräumen oberhalb des 3. Vollgeschosses sind keine Aufenthaltsräume zulässig.

1.3.5 Bezugshöhe für die zulässige Wandhöhe ist die bei Planaufstellung vorhandene Geländehöhe mit  
 - 60,35 m DHHN2016 in MU 1.1 und MU 1.2  
 - 60,90 m DHHN2016 in MU 1.3.

1.3.6 Innerhalb der privaten Verkehrsflächen sowie der privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind befestigte Flächen für Fahr- und Gehwege sowie Zufahrten und technische Anlagen zulässig  
 a) auf Flurstück 765 - bis maximal 1.400 m<sup>2</sup>  
 b) auf Flurstück 48 - bis maximal 300 m<sup>2</sup>.

##### 1.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

1.4.1 Es wird festgesetzt eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

1.4.2 Innerhalb des Baugebietes MU 1.2 ist eine Überbauung der Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zum Baugebiet MU 1.1 hin mit einer offenen Überdachung zulässig.

1.4.3 Eine Bauweise mit Unterkellerung ist unzulässig.

1.4.4 Festsetzung entfällt ersatzlos

##### 1.5 Verkehrsflächen

1.5.1 Die für die Nutzungen im Baugebiet MU gemäß Stellplatzsatzung für die Stadt Vetschau/ Spreewald notwendigen Stellplätze sind innerhalb der privaten Verkehrsfläche oder/und innerhalb des Baugebietes MU zu schaffen.

1.5.2 Die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gemäß Planeintrag wird für den Zweck „Stellplätze und Stellplatzbegrünung“ festgesetzt. Müllstandplätze und technische Erschließungsanlagen sind zulässig.

#### 1.6 Ver- und Entsorgungsanlagen

1.6.1 Festsetzung entfällt ersatzlos

1.6.2 Festsetzung entfällt ersatzlos

1.6.3 Festsetzung entfällt ersatzlos

1.6.4 Neu zu errichtende befestigte Flächen außerhalb von Gebäuden sind in anteilig luft- und wasserdurchlässigem Schichtenaufbau herzustellen. Zulässig ist ein Schichtenaufbau mit maximal 60% Versiegelungsgrad, sofern dem nicht gesetzliche Regelungen entgegenstehen.

#### 1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie Abstandsflächenrechte

1.7.1 R 01 - L  
 Innerhalb der privaten Verkehrsfläche und der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird das Recht zum Bau und Betrieb einer Kabelstrecke und einer Transformatorstation nebst Bau- und Auswuchsbeschränkung dauernd zugunsten des jeweiligen Versorgungsunternehmens Elektroenergie festgesetzt.  
 Die Festsetzung erfolgt ohne Planzeichen, jedoch mit Eintrag der Bezeichnung des Rechts.

1.7.2 R 02 - GF  
 Innerhalb der privaten Verkehrsfläche (Anteil auf Flurstück 765) werden Geh- und Fahrrechte zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Flurstücke 652 und 655 der Flur 5 der Gemarkung Vetschau dauernd zur Nutzung als Geh- und Fahrfläche festgesetzt.  
 Die Festsetzung erfolgt ohne Planzeichen, jedoch mit Eintrag der Bezeichnung des Rechts.

1.7.3 R 03 - GF  
 Innerhalb des Baugebietes MU werden Geh- und Fahrrechte zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Flurstücke 652 und 655 der Flur 5 der Gemarkung Vetschau in einer Breite von 4,00 m bis zum Anschluss an die private Verkehrsfläche und das Recht nach 1.7.2 dauernd zur Nutzung als Geh- und Fahrfläche festgesetzt.  
 Die Festsetzung erfolgt mit Planeintrag als Planzeichen 15.5 gemäß PlanZV und mit Bezeichnung des festgesetzten Rechts.

1.7.4 R 04 - AF  
 Innerhalb des Baugebietes MU wird ein Abstandsflächenrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Flurstücke 652 und 655 der Flur 5 der Gemarkung Vetschau in einer Breite von 7,50 m und einer Tiefe von 5,00 m festgesetzt.  
 Die Festsetzung erfolgt mit Planeintrag als Planzeichen 15.8 gemäß PlanZV und mit Bezeichnung des festgesetzten Rechts.

1.7.5 R 05 - L  
 Innerhalb des Baugebietes MU wird ein Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Flurstücke 652 und 655 der Flur 5 der Gemarkung Vetschau in einer Breite von 4,00 m dauernd zur Verlegung, Belassung und Unterhaltung von Entsorgungsleitungen für Schmutzwasser festgesetzt.  
 Die Festsetzung erfolgt mit Planeintrag als Planzeichen 15.5 gemäß PlanZV und mit Bezeichnung des festgesetzten Rechts.

1.7.6 R 06 - L  
 Innerhalb der privaten Verkehrsfläche werden Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Ver- und Entsorgungsunternehmen Schmutzwasser, Niederschlagswasser, Trinkwasser, Elektroenergie, Kommunikation und Erdgas dauernd zur Verlegung, Belassung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen, die der Ver- bzw. Entsorgung des Baugebietes MU dienen, festgesetzt.  
 Die Festsetzung erfolgt ohne Planzeichen, jedoch mit Eintrag der Bezeichnung des Rechts.

1.7.7 R 07 - GF  
 Innerhalb des auf Flurstück 765 der Flur 5 der Gemarkung Vetschau liegenden Teils der privaten Verkehrsfläche werden Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit dauernd zur Nutzung als Geh- und Fahrfläche festgesetzt.  
 Die Festsetzung erfolgt ohne Planzeichen, jedoch mit Eintrag der Bezeichnung des Rechts.

1.7.8 R 08 - GF  
 Innerhalb des auf Flurstück 48 der Flur 5 der Gemarkung Vetschau liegenden Teils der privaten Verkehrsfläche werden Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit dauernd zur Nutzung als Geh- und Fahrfläche festgesetzt.  
 Die Fahrrechte werden dabei, mit Ausnahme einer Nutzung durch Fahrzeuge der Feuerwehr, Rettungsdienste und Abfallentsorgung, auf die Nutzung als Radweg begrenzt.  
 Die Festsetzung erfolgt ohne Planzeichen, jedoch mit Eintrag der Bezeichnung des Rechts.

#### 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

##### 2.1 Werbeanlagen

2.1.1 Innerhalb des Baugebietes MU ist die Errichtung von Werbeanlagen bis zu einer Einzelfläche von insgesamt 5 v.H. der dazugehörigen Fassadenfläche bzw. freistehend bis jeweils 1,00 m<sup>2</sup> für Gewerbetreibende am Ort der Leistung zulässig.

2.1.2 Unzulässig sind Werbeanlagen mit grellem oder ständig wechselndem Licht.

##### 2.2 Gebäude, Dächer

2.2.1 Festsetzung entfällt ersatzlos

2.2.2 Festsetzung entfällt ersatzlos

2.2.3 Die Dachdeckung ist ab einer Dachneigung von 10° aufwärts als Ziegeldeckung (Farbton rot bis braun) oder als Metallprofildeckung (Farbton grau oder rot bis braun) zulässig. Grün- und Solardächer sind zulässig.

#### 2.3 Einfriedungen

2.3.1 Zulässig für Einfriedungen sind Stabgitterzäune aus Metall, Holzzäune ohne Sockel und in Hecken eingezogene Maschendrahtzäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,60 m. Für die Einfriedung von Abfallsammelanlagen sind auch Mauern aus Klinker oder verputztem Mauerwerk zulässig.

#### 3. Grünordnerische Festsetzungen

##### 3.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Nr. 25 a, b BauGB

3.1.1 Die im Plan gekennzeichneten Flächen mit Erhaltungsbindungen sind zu erhalten, aufzuwerten und in die bauliche Nutzung einzubeziehen.

3.1.2 Die mit Erhaltungsgebot belegte Eiche ist zu erhalten.

3.1.3 Sonstige vorhandene Bäume sind grundsätzlich zu erhalten. Fällungen sind zu lässig, zur Umstrukturierung von Zufahrten, Hof- und Stellplatzflächen. Abgehende bzw. zu fallende Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

3.1.4 Je 5 Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind anzurechnen. Bei Überbauung von Stellplätzen mit Solar-Carports sind die Baumpflanzungen für die betreffenden Stellplätze ersatzweise an anderen Standorten im Geltungsbereich des BP zulässig.

3.1.5 Die nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind zu begrünen.

3.1.6 Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt sowie Fassaden ohne Öffnungen ab einer Größe von 100 m<sup>2</sup> sind mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

<b>Stadt Vetschau/ Spreewald</b> <b>Landkreis Oberspreewald-Lausitz (OSL)</b> <b>Land Brandenburg</b>	
Vorhaben	<b>BEBAUUNGSPLAN (BP) Nr. 01/2018</b> <b>„Altstadt Wohnen I“</b>
Plan / Stand	<b>PLANDOKUMENT - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)</b> <b>Satzung (Juli 2022)</b>
Amtlicher Lageplan	Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur <b>Henry Behrends</b> 15907 Lübben (Spreewald), Mühlendamm 1 Telefon: (03546) 8550, mail: behrends.vb@t-online.de  Lagesystem ETRS 89 / Höheneinordnung DHHN 2016 Bestandsaufnahme Stand: 13.03.2019
Planverfasser	 Linnestr. 11a, 03050 Cottbus Tel.: 0355 - 430 32 80 mail: ib.kirchbichler@t-online.de  <b>Fassung Juli 2022</b>
	Unterlage <b>03.2</b>