



Erschließungsleitungen:
Die Leitungen für Trinkwasser, Gas, Elektro und Telekommunikation werden im Graben der Schmutzwasserleitung verlegt (unter Beachtung der Mindestabstände).



PLANZEICHENERKLÄRUNG [PlanZV]

I. Festsetzungen
[Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 und 7 BauNVO]

- Art der baulichen Nutzung [gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauNVO, § 1 bis 11 der BauNVO]
 - 1.1 Sondergebiete, die der Erholung dienen [§10 BauNVO] SO Ferien
- Maß der baulichen Nutzung [gem. § 16, 17 und 18 BauNVO]
 - 2.1 Geschossflächenzahl [GFZ] 0,25
 - 2.2 Grundflächenzahl [GRZ] 0,25
 - 2.3 Zahl der Vollgeschosse I
 - 2.4 Höhe baulicher Anlagen [FH] 5,5m über Gelände

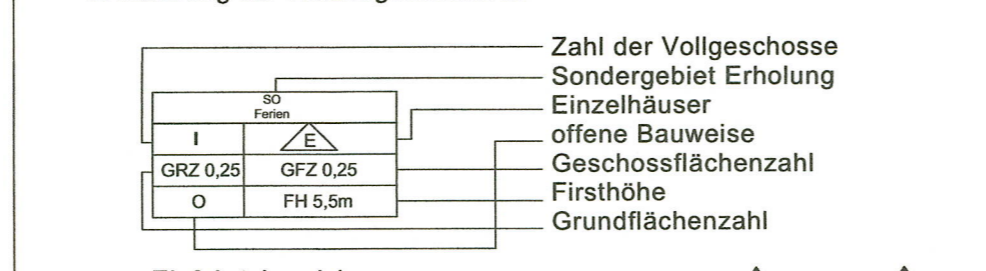
- Bauweise, Baugrenze [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, §§ 22 und 23 BauNVO]
 - 3.1 offene Bauweise
 - 3.2 Einzelhäuser
 - 3.3 Baugrenze

- Sonstige Planzeichen
 - 4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauNVO)
 - 4.2 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauNVO)

- Flächen für die Wasserwirtschaft
 - 5.1 Versickerungsflächen gemäß hydrogeologischem Gutachten und DWA-M-153-Nachweis für versiegelte Flächen
 - 5.2 Stellplätze einschließlich Zufahrt

II. Darstellung ohne Normcharakter

Erläuterung der Nutzungsschablone



- III. Darstellung der Plangrundlage (Auszug)**
 - Flurstücksnummer 198
 - Flurstücksgrenze / Grenzpunkt geplant
 - Kompensationsfläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN [BauGB, BauNVO]

- Art der baulichen Nutzung gem. § 10 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - 1.1 Sondergebiet gem. § 10 Abs. 1 BauNVO
Zulässig sind Nutzungen gem. § 10 Abs. 4 BauNVO.
Es sind maximal 4 Ferienhäuser mit einer Grundfläche von maximal je 60 m² zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB
 - 2.1 Die maximalen GRZ und GFZ und die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse sind in der Nutzungsschablone festgesetzt.
Nach § 54 Abs. 3 BbgWG ist die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten.
- Stellplätze und Garagen
 - 3.1 Carports und Garagen sind nicht zulässig.
 - 3.2 Stellplätze einschließlich der Zufahrten sind wassergebunden auszuführen
 - 3.3 Entsprechend der Festlegungen in 1.1 beträgt die Zahl der notwendigen Stellplätze 4.
- Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
 - 4.1 Die Schmutzwässer sind in das auf dem Flurstück vorhandene Abwassersystem einzuleiten. Sämtliche anfallenden Schmutzwässer sind in der im Plan dargestellten geplanten abschlosslosen Sammelgrube zu sammeln. Diese Grube ist durch ein zertifiziertes Fachunternehmen vertraglich gesichert regelmäßig zu leeren.

Dazu ist die abwasserbeseitigungspflichtige Körperschaft (Trink- und Abwasserzweckverband Luckau (TAZV) in das Verfahren einzubeziehen. Nach schriftlicher Erklärung des TAZV zur Unmöglichkeit des Anschlusses an das zentrale Entsorgungnetz kann die Sammelgrube in Betrieb genommen werden.
 - 4.2 Niederschlagswasser:
Das von den Dachflächen anfallende unverschmutzte Regenwasser ist vollständig auf dem Plangebiet zu versickern. Zisternen für die Speicherung des Regenwassers und zur Retention von Starkregen sind empfohlen. Der Bau und Betrieb der Niederschlagsentwässerungssysteme haben nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DWA Arbeitsblatt A 138) zu erfolgen.

Das lagespezifische Baugrundgutachten zur Versickerungsfähigkeit vom 04.11.2024 ist die örtliche Grundlage für hydrogeologische Versickerungsanlagen.

Gemäß den Technischen Empfehlungen des Gutachtens ist eine Mulden- oder Flächenversickerung durchzuführen.

Die Flächenversickerung hat in ausreichendem Abstand zu den baulichen Anlagen linienhaft zu erfolgen und muss begrünt sein.
 - 4.3 Trinkwasser:
Die Trinkwasserversorgung soll über eine zentrale Trinkwasserversorgung erfolgen.
Es ist zwingend ein Versorgungsvertrag abzuschließen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 20 BauGB
 - 5.1 Maßnahmen gemäß Eingriffs- und Ausgleichsplanung
Die Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft wird im Rahmen der folgenden Maßnahme ausgeglichen werden:
"Pflanzung der Obstbäume auf dem Flurstück 198, Flur 2, Gemarkung Zauche"
Im südlichen Teil des Flurstücks 198 (außerhalb vom Planungsgebiet) soll die Baumpflanzung so gestaltet werden, dass sich eine Streuobstwiese entwickelt:
a) Lage der Maßnahme - Flurstück 198, Flur 2, Gemarkung Zauche,
b) Fläche der Maßnahme - ca. 1350 m²,
c) Pflanzung von min. 12 Obstbäumen,
d) Pflanzabstand - min. 10,0 m,
e) Baumarten
- Hochstämme: Apfelbäume (Malus spec.):
- Boskoop, Klarapfel, Gravensteiner,
- Minister Hammerstein, Herrnhut
- Hochstämme: Birnbäume (Pyrus spec.):
- Williams Christ, Gute Luise

5.2 Artenschutz gemäß §44 BNatSchG
Für alle künftigen baulichen Maßnahmen und Vorhaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Einhaltung und Umsetzung der Vorhaben des Artenschutzes des Bundesnaturschutzgesetzes sicherzustellen.

5.3 Forstwirtschaftliche Festlegungen
Die Lagerung von Baumaterial und Erdaushub in angrenzenden Waldflächen ist untersagt. Veränderungen und Schädigung am angrenzenden Baumbestand sind auszuschließen. Befahrung bzw. Benutzung der angrenzenden Waldfläche in Zusammenhang mit der Baumaßnahme ist untersagt. Die gesetzlichen Bestimmungen des vorbeugenden Waldbrandschutzes sind einzuhalten. Abweichungen von der bestehenden Planung sind unverzüglich mit dem Forstamt Dahme - Spreewald abzustimmen.



SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbst, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Durchführungsvertrag.

1. Es ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde Kasel-Golzig und dem Vorhabenträger abzuschließen, welcher den Vorhabenträger zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Kasel-Golzig hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ferienhausgebiet Zauche" in seiner öffentlichen Sitzung am als Satzung beschlossen.

Kasel-Golzig, den
- AUSFERTIGUNG
Es wird bestätigt, dass der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan "Ferienhausgebiet Zauche" der Gemeinde Kasel-Golzig, bestehend aus
- der Planzeichnung vom
- den textlichen Festsetzungen vom
- der Begründung vom
- dem Umweltbericht vom
dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats der Gemeinde Kasel-Golzig vom zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Kasel-Golzig, den
- Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Ferienhausgebiet Zauche" der Gemeinde Kasel-Golzig wurde mit der Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde, Landkreis Dahme-Spreewald, Bauordnungsamt, Bauleit- und strategische Planung vom AZ: erteilt.

Königs Wusterhausen, den

Landkreis Dahme-Spreewald
Bauordnungsamt,
Bauleit- und strategische Planung
- Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Ferienhausgebiet Zauche" der Gemeinde Kasel-Golzig erfolgte durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Unterspreewald am In der Bekanntmachung wurde auf die Stelle, bei der der Plan auf die Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt wird, sowie auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften und auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) und die Fälligkeiten / das Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen.

Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

Kasel-Golzig, den

Kasel-Golzig, den

Stefan Eghbalian
Bürgermeister

KATASTERVERMERK

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege, Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Kasel-Golzig, den

Kasel-Golzig, den

Stefan Eghbalian
Bürgermeister

	CITY CONCEPT LEIPZIG GMBH INFRASTRUKTURENTWICKLUNG STANDORTAKQUISITION INGENIEURWESEN ARCHITEKTUR	
	Bauleitplan	Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ferienhausgebiet Zauche" Kasel-Golzig, Ortslage Zauche
Vorhabenträger	Robert Wille Zauche 20, Kasel-Golzig	
Planinhalt	Vorhaben- und Erschließungsplan	
City Concept Leipzig GmbH Bauwerkplanung Dr.-Ing. Andreas Große	Papierformat 841x594 A1	Plannummer 02
Bearbeiterin Bachelor of Arts, B.A. - Architektur Jenny Heumann	Datum 12.12.2024	Maßstab 1:500