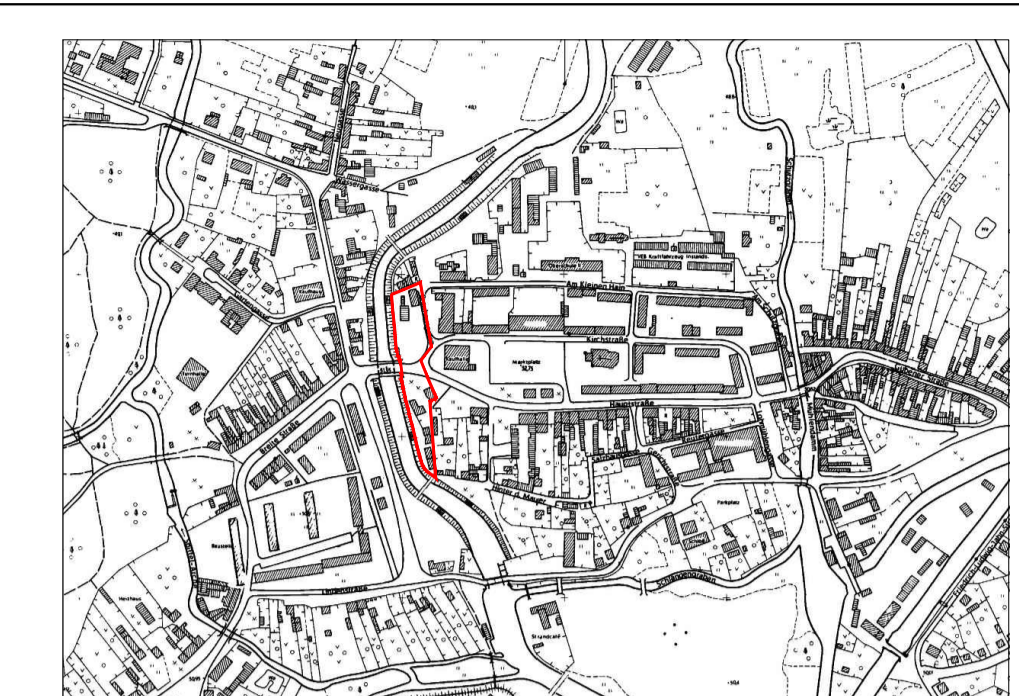


# Bebauungsplan Nr. 1e 1. Änderungsverfahren

# Stadt Lübben (Spreewald)



Übersichtskarte

### Geltungsbereich

für das Gebiet nördlich und südlich des Brückenplatzes zwischen den Straßen „Am Kleinen Hain“ und „Hinter der Mauer“ sowie zwischen dem östlichen Spreeufer und den Straßen Brauhausgasse und Badergasse.

- ### Zeichenerklärung
- Art der baulichen Nutzung**
- MI 1** Mischgebiet (gewerblich geprägter Teil)
  - MI 2** Mischgebiet (wohngepprägter Teil)
- Maß der baulichen Nutzung**
- III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- g** geschlossene Bauweise
  - Baulinie**
  - Baugrenze**

- Verkehrsfläche**
- Straßenbegrenzungslinie
  - Straßenverkehrsfläche
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

- öffentliche Grünflächen**
- Zweckbestimmung: Öffentlicher Uferwanderweg

- Sonstige Festsetzungen**
- St** Stellplätze
  - Abgrenzung unterschiedlicher trauf- und giebelständige Gebäudeausrichtung
  - Grenze des räuml. Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- Nachrichtliche Übernahme**
- D** Baudenkmal

Zeichenerklärung	
Kontingenz (Stützgerüst)	Geländehöhe
Einrichtungsgrenze	Böschung
Flurgrenze	Röhre
Flurstücksgrenze	Neuer
gekoppelte Flurstücksgrenze	Stützmauer
Schiefergraben	Hecke
Bahnübergang	Lochbau
überirdische Leitung	Nachbau
unterirdische Leitung	Baumkumpf
Schiffhaus (L - Deking - F - Fermente X - Wasser - S - Gas)	Selbst
Schiller (St. Wasser - A Schiller - P. Gas Schiller - P. Wasser)	Nachrichtliche Leuchte
Biergartenpunkt	Stahlschmiedelampe
Gully/Straßenablauf	Stahlströmestütze Leuchte
Schichtbau	inhalt.
Schichtverlebung	Schichtstrunk
Schicht ruck	Gruppenputz
Schicht ruck	Röhrenputz
Schicht ruck	GR - Stütz
Schicht ruck	Vergessene
Schicht ruck	Vegetation
Schicht ruck	Strahlenbegrenzer
Schicht ruck	Für Erdbeerdüngung
Schicht ruck	Für Fernerleuchtung
Schicht ruck	Für Gasversorgung
Schicht ruck	Für Wasserversorgung
Schicht ruck	

Lage- und Höhenplan Lübben (Spreewald) Bebauungsplan Nr. 1e 'Innenstadt'		
Genode	Lübben (Spreewald)	Blatt: 1/1
Gemarkung	Lübben	
Flur	2, 3	
Stand: 15.08.2014		Maßstab 1 : 500



## Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
  - Im Mischgebiet 1 sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten bis zu einer Größe von 100 m<sup>2</sup> zulässig, sofern sie sich ausschließlich im 1. Vollgeschoss und in der ersten Ebene unterhalb der Geländeoberfläche befinden. Dies gilt nicht für Spielhallen, jede Art von Sexshows sowie für Einrichtungen zur Schaustellung von Personen; Einrichtungen dieser Art sind unzulässig.  
Im Mischgebiet 2 sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig.
  - Im Mischgebiet 1 und 2 sind sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO nur zulässig, sofern es sich nicht um Bordelbetriebe, Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sowie jegliche Art von Sexshows handelt; Einrichtungen dieser Art sind unzulässig.
  - Im Mischgebiet 1 und 2 sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 5, 6 und 7 BauNVO allgemein zulässige Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
  - Im Mischgebiet 1 (Mischgebietteil mit überwiegend gewerblicher Nutzung) ist oberhalb des ersten Vollgeschosses mindestens ein Vollgeschoss für Wohnzwecke zu nutzen; bei Betrieben des Beherbergungsgewerbes kann der Wohnanteil ausnahmsweise entfallen.
  - Im Mischgebiet 2 (Mischgebietteil mit überwiegend Wohnnutzung) ist oberhalb des ersten Vollgeschosses ausschließlich Wohnnutzung zulässig. In den Geschossen oberhalb des ersten Vollgeschosses kann eine andere Nutzung ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Zweckbestimmung eines überwiegend wohngenutzten Mischgebiets erhalten bleibt.
- Maß der baulichen Nutzung**
  - Der Flächeninhalt der überbaubaren Grundstücksfläche in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 entspricht der zulässigen Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen.
    - Die Traufhöhe darf in den folgenden Bereichen den jeweiligen Minimal- bzw. Maximalwert über dem Niveau der Straßenoberkante, bezogen auf die Gebäudemitte, nicht unter- bzw. überschreiten:
      - Flächen a2, a3 und b2, b3: minimal 7,4 m, maximal 7,8 m
      - Badergasse MI 1: minimal 6,0 m, maximal 8,0 m
      - Badergasse MI 2: minimal 3,5 m, maximal 5,0 mFür die Flächen a1 und b1 wird die folgende maximale Traufhöhe bezogen auf eine Geländehöhe von 51,9 m über NHN festgesetzt: 6 m  
Für den "Hexenturm" im MI 1, für den keine maximale Zahl der Vollgeschosse festgesetzt ist, wird die folgende maximale Traufhöhe bezogen auf eine Geländehöhe von 50,0 m über NHN festgesetzt: 10,2 - 11,2 m
- Weitere Arten der Nutzung**
  - In den Mischgebieten sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen (St) zulässig.
  - In den Mischgebieten 1 und 2 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Einfriednungen.
- Gestalterische Festsetzungen**
  - Bei Gebäuden mit mehr als 1 zulässigem Vollgeschoss ist das jeweils oberste zulässige Vollgeschoss im Dachraum auszubilden. Die Dächer sind als symmetrische Sattel-, Waln- oder Zeltedächer mit einer Neigung zwischen 30° und 50° auszubilden. Die Dachneigung hat sich an benachbarte Gebäude anzupassen, eine Abweichung ist um maximal 5° zulässig. Die Traufhöhe darf um maximal 1,00 m gegenüber der Nachbarbebauung differieren, falls es sich nicht bezüglich der Höhenentwicklung um Nachbargebäude unterschiedlicher Geschosshöhe handelt. Dachüberstände am Giebel und an der Traufe sind bis maximal 0,50 m zulässig. Für die Eindeckung sind naturrote bis mittelbraune und graue Pfannen, Falz- oder Biberschwanzziegel zu verwenden.  
Diese Festsetzung gilt nicht für die überbaubaren Grundstücksflächen a1-a3 und b1-b3. Für das bestehende Gebäude Badergasse 1 sowie für eine baugleiche Wiederherstellung des Gebäudes sind die Sätze 1, 2, 3 und 6 dieser Festsetzung nicht anzuwenden.
  - Fensterflächen, insbesondere Schaufenster, sind durch Kämpfer oder Sprossen zu unterteilen. Diese Festsetzung gilt nicht für die überbaubaren Grundstücksflächen a1-a3 und b1-b3.
  - Wandöffnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses dürfen in ihrem Verhältnis zu den geschlossenen Wandflächen nicht überwiegen. Sie müssen allseitig von Wandflächen umschlossen sein. Diese Festsetzung gilt nicht für die überbaubaren Grundstücksflächen a1-a3 und b1-b3.
  - Rolläden sind nur zulässig, wenn sie nicht über den Außenputz vorstehen und im geöffneten Zustand nicht sichtbar sind. Markisen sind straßenseitig nur im ersten Vollgeschoss zulässig, sofern sie farblich mit der Fassade abgestimmt sind. Glänzende Materialien sind unzulässig.
  - Für die farbliche Gestaltung der Fassaden sind ausschließlich helle bis mittlere Erdtöne und gebrochenes Weiß zu verwenden. Bei Ziegelmauerwerk sind unglasierte naturrote bis ockergelbe Steine zu verwenden. Riemchenverkleidungen und plattenartige Verkleidungen sind unzulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für die überbaubaren Grundstücksflächen a1-a3 und b1-b3.
  - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und im ersten Vollgeschoss zulässig. Schriftzüge sind direkt auf die Fassade anzubringen; großflächige Leuchttäfer über Fensterbreite sind nicht zulässig. Einzelne Ausleger sind bis zu 90 cm Breite und 65 cm Höhe zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für die überbaubaren Grundstücksflächen a1-a3 und b1-b3.
  - In den überbaubaren Grundstücksflächen a1-a3 und b1-b3 sind Dächer als symmetrische Satteldächer auszubilden. In den Flächen a2, a3, b2 und b3 darf die Dachneigung zwischen 40° und 50°, in den Flächen a1 und b1 darf die Dachneigung zwischen 55° und 60° betragen. Der Dachüberstand an der Traufe darf maximal 0,5 m betragen und die Traufkante ist massiv herzustellen. Holz- oder Metallverkleidungen an der Traufkante sind unzulässig.
  - In den überbaubaren Grundstücksflächen a1-a3 und b1-b3 sind Zwerggiebel und Dachkerker nur zulässig, wenn sie einen Abstand von mindestens 1 m und maximal 2 m vom Dachfirst und vom Ortgang einhalten. Dachgauben sind zulässig, wenn sie einen Abstand von mindestens 1,5 m vom Ortgang und mindestens 1,3 der Dachhöhe vom Dachfirst einhalten.  
Pro Gebäude ist je Dachseite nur eine Form der Dachaufbauten zulässig, die gleich groß sein müssen. Mischungen aus Dachkerkern, Zwerggiebeln und Dachgauben auf einer Gebäudeseite sind unzulässig. Bei Gebäuden mit mehr als einem Dachaufbau muss der Abstand zwischen den einzelnen Aufbauten mindestens 1,5 m betragen.  
Die Neigung von Zwerggiebeln und Dachkerkern muss mindestens 50° und maximal 65° betragen. Bei Dachgauben in den Flächen a1, a3, b1 und b3 müssen die Dachgaubenzufuhren auf einer Höhe liegen. In den Flächen a2 und b2 können die Dachgauben auch in 2 übereinander liegenden Ebenen angeordnet sein. Die Gesamtlänge aller Dachgauben eines Gebäudes darf maximal die Hälfte der Gebäudelänge betragen, jede einzelne Gaube darf eine Länge von maximal 7,5 m nicht überschreiten.
  - In den überbaubaren Grundstücksflächen a1-a3 und b1-b3 sind für die Dacheindeckung naturrote bis rotbraune Pfannen, Falz- oder Biberschwanzziegel zu verwenden. Betonsteine sowie glänzende, glasierte oder geflamme Dachmaterialien sind unzulässig.
  - In den überbaubaren Grundstücksflächen a1-a3 und b1-b3 sind Dachflächenfenster mit einer Größe von maximal 0,9 x 1,5 m zulässig. Sie dürfen nicht die Höhe der Gaubenzufuhren unterschreiten.
  - In den überbaubaren Grundstücksflächen a1-a3 und b1-b3 sind Schornsteine ausschließlich auf der Seite, die der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandt ist, zulässig.
  - In den überbaubaren Grundstücksflächen a1-a3 und b1-b3 sind Fenster in einem stehenden Format auszuführen. Zulässig sind Holzfenster und Aluminiumfenster, Kunststofffenster sind ausnahmsweise zulässig. Fensterglieber sind nur glasieblend zulässig.
  - In den überbaubaren Grundstücksflächen a1-a3 und b1-b3 dürfen Wandöffnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses in ihrem Verhältnis zu den geschlossenen Wandflächen nicht überwiegen. Sie müssen allseitig von einer mindestens 0,8 m breiten Wandfläche umschlossen sein. Schaufenster im 1. Vollgeschoss dürfen eine Öffnungsfläche von maximal 60% der Fassadenfläche des 1. Vollgeschosses einnehmen.
  - In den überbaubaren Grundstücksflächen a2, a3, b2 und b3 sind Fassaden in Putz auszuführen. Die Verwendung von Klinker, für den Sockelbereich auch Naturstein, ist ausnahmsweise zulässig. Fassadenoberflächen aus glänzendem Material, Kunststoff, Riemchen und plattenartige Verkleidungen sind unzulässig.

- In den überbaubaren Grundstücksflächen a1-a3 und b1-b3 sind für die farbliche Gestaltung der Fassaden ausschließlich helle Erdtöne, gebrochenes Weiß, helles gelb sowie helle naturrote Farben zu verwenden. Die Verwendung von mehr als 2 unterschiedlichen Farben an einem Gebäude ist nur ausnahmsweise zulässig.
  - In den überbaubaren Grundstücksflächen a1 und b1 sind die Fassaden des 1. Vollgeschosses in Klinker mit roter, rotbrauner oder rotbrauner Farbe auszuführen. Die darüber liegenden Geschosse sind zu verputzen.
  - In den überbaubaren Grundstücksflächen a1-a3 und b1-b3 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und im ersten Vollgeschoss oberhalb des Schaufensters zulässig. Schriftzüge sind einseitig und in Einzelbuchstaben direkt auf die Fassade in einer Höhe von maximal 0,5 m anzubringen. Einzelne Ausleger sind bis zu 0,65 m Breite und 0,65 m Höhe zulässig.
  - In den überbaubaren Grundstücksflächen a1 und b1 müssen Gebäude giebelständig errichtet werden. In den überbaubaren Grundstücksflächen a2, a3, b2 und b3 müssen Gebäude traufständig errichtet werden.
  - Übernahme landesrechtlicher Vorschriften**

Die nachfolgende zur Wahrung der bauhistorischen Bedeutung sowie der Wiederherstellung der erhaltenen Eigenart der Lübbener Innenstadt erforderliche, nach § 89 Abs. 2 BbgBO notwendige örtliche Bauvorschrift zur Reduzierung der Abstandsflächen wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 10 Satz 1 und 2 BbgBO als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.
  - Anstatt der erforderlichen Abstandsflächen werden solche mit geringerer Tiefe festgesetzt. Es gelten die durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten Gebäudeabstände. Die Reduzierung der Abstandsflächen ist zulässig bis maximal
    - 0,35 H am Kleinen Hain
    - 0,3 H zwischen den denkmalgeschützten Gebäuden der ehem. Abwasserpumpstation am Stadtplatz
    - 0,25 H in der Badergasse
    - 0,15 H zwischen MI 1 und MI 2 - für den Baukörper im MI 1
    - 0,25 H zwischen MI 1 und MI 2 - für den Baukörper im MI 2
    - 0,45 H zwischen MI 2 und MI 2
  - Hinweise**
    - Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Richtfunkstelle der Deutschen Telekom. Bauwerke einer Höhe von über 15,00 m über Grund sind mit dem zuständigen Unternehmensträger abzustimmen.
    - Der Geltungsbereich ist Teil eines Bereiches, der ein Bodendenkmal im Sinne des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes ist.
    - Die Verwendung der in der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügten Pflanzliste wird empfohlen.
    - Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
    - Bei baubedingten Grundwasserhaltungsmaßnahmen sind Versickerungen des gehobenen Grundwassers nicht ausgeschlossen, so dass erhöhte Aufwendungen entstehen können. Entsprechend des Sanierungsstands der bekannten Grundwasserkontamination können sich Auflagen im Baugenehmigungsverfahren ergeben. Die vorhandenen Grundwasserstellen sind zu erhalten. Sollte das aufgrund einer Überbauung (Gebäude) nicht möglich sein, sind Ersatzstellen zu errichten (§ 15 BBodSchG).
    - Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmeerklärungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).
- Verfahrensvermerke**
- Katastervermerk  
Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.
- Lübben (Spreewald), den ..... Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Satzungsbeschluss  
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
- Lübben (Spreewald), den ..... Der Bürgermeister
- Ausfertigung  
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
- Lübben (Spreewald), den ..... Der Bürgermeister
- Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses  
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung am ..... im Amtsblatt "Lübbener Stadtanzeiger" Nr. .... Die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, kann der Bekanntmachung entnommen werden. In der Bekanntmachung ist auch auf die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und auf die Falligkeit und das Erlöschen von Entscheidungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.  
Der Bebauungsplan ist am Tage der Bekanntmachung am ..... in Kraft getreten.
- Lübben (Spreewald), den ..... Der Bürgermeister
- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I, S. 954)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08, S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I / 10, Nr. 39)

Die dargestellten Flurstücksgrenzen wurden aus der antiken Liegenschaftskarte übernommen.