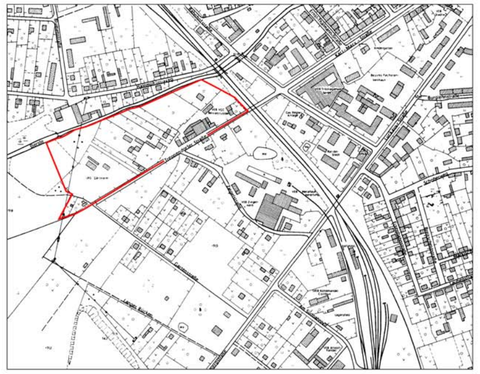
Bebauungsplan Nr. 12

Stadt Lübben



Übersichtskarte M 1:5.000

Geltungsbereich

für das Gelände zwischen der Berste, der bahneigenen Fläche (südwestliche Grenze des Flurstückes 16/2) zwischen Berste und Böschungskante der Bahnanlage, der Böschungskante der Bahnanlage, der Treppendorfer Straße bis in Höhe der westlichen Abgrenzung des Flurstückes 3/1, der westlichen Flurstücksgrenze dieses Flurstückes, einer ca. 14 Meter langen Linie entlang der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 2 in Richtung Berste und der lotrechten Verbindung zur Berste in der Spreewaldstadt Lübben

Rechtsgrundlagen

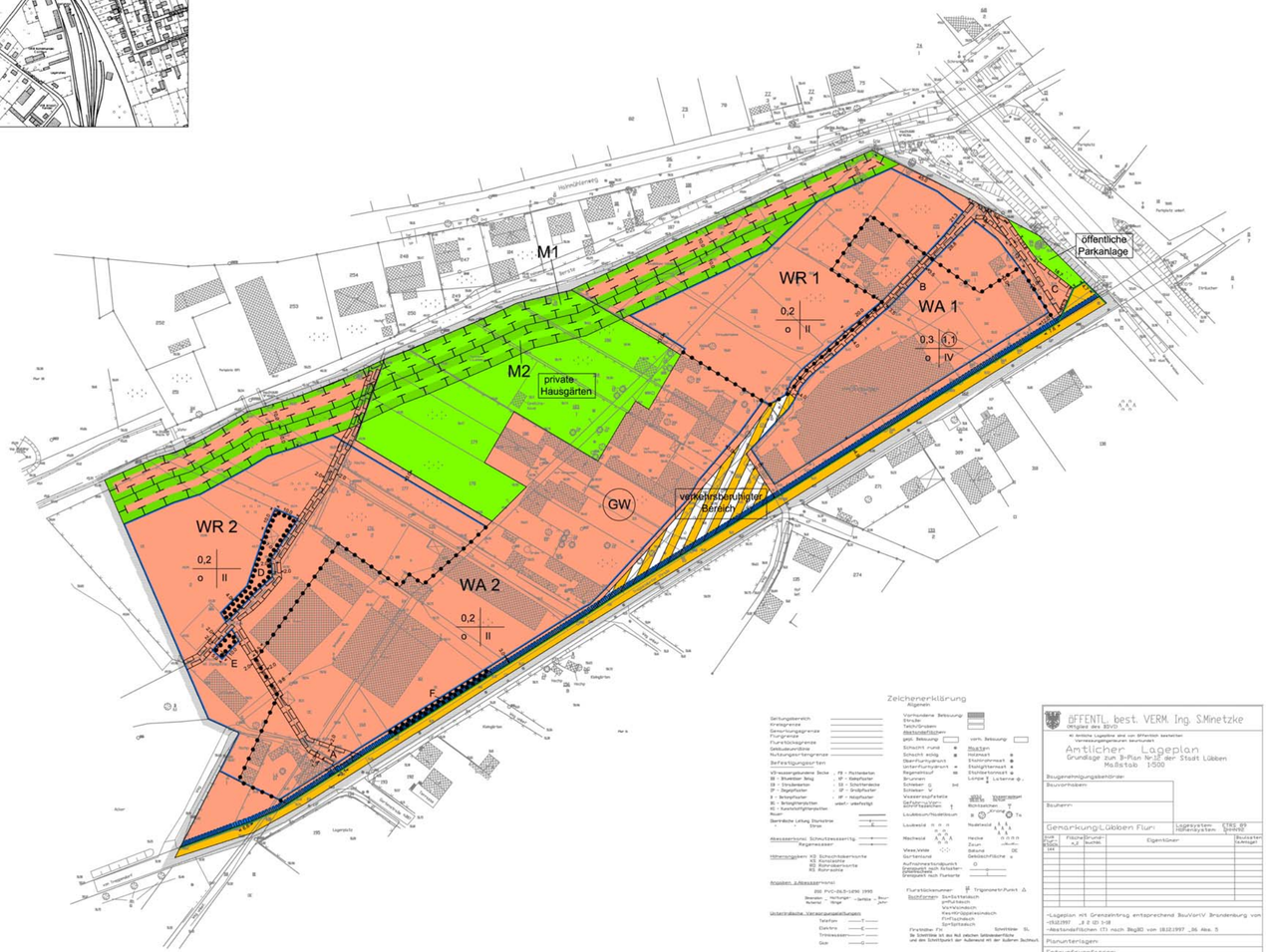
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I, S. 1818/1824). Auf Grund § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde das Verfahren nach dem BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I, S. 2850/2852) durchgeführt.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel III des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. Bbg I, S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. Dezember 2005 (GVBl. I, S. 267)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757; 2797), geändert durch das Gesetz vom 24. Juni 2005 (BGBl. I S. 1794); Aufgrund § 25 Abs. 2 UVPG wurde das UVPG in der vor dem 03. August 2001 geltenden Fassung angewendet.



Zeichenerklärung

Art der Nutzung

- WR — Reines Wohngebiet
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- öffentliche Straßenverkehrsfläche / Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- Grünfläche mit Zweckbestimmung

Maß der baulichen Nutzung

- 0,2 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
- IV — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- (1,1) — Geschossflächenzahl als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

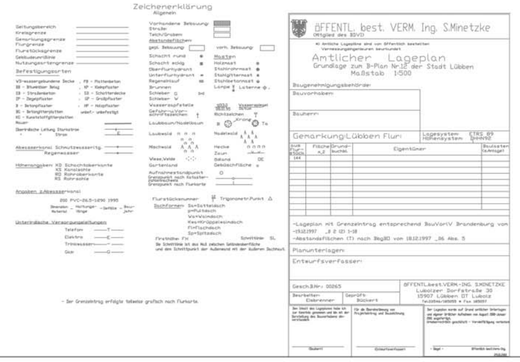
- Baugrenze
- o — offene Bauweise

Sonstige Festsetzungen

- A — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Nutzungsmaße
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Flächen mit Bindungen für Pflanzungen und für die Erhaltung

Nachrichtliche Übernahme

- GW — Wasserschutzzone



Maßstab 1 : 1.000
Plotdatum: 20.02.2006

N

0 10 20 30 50

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Weitere Arten der Nutzung

2.1 In den Baugebieten sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

3.1 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu 80 vom Hundert überschritten werden.

3.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 können abweichend von der festgesetzten Bauweise ausnahmsweise Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer maximalen Länge von 73,5 m zugelassen werden.

3.3 Die Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind hinter der Baugrenze in voller Tiefe überbaubar.

3.4 In den reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 sowie im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn es sich hierbei um ein Geschoss in einem Dachraum handelt, das ein Vollgeschoss ist. Die Grundfläche des zusätzlich zulässigen 3. Vollgeschosses darf eine Höhe von 2,30 m gemessen von der Oberkante seines Fußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut auf maximal 2/3 der Grundfläche des Gebäudes überschreiten.

3.5 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist bei Gebäuden mit 4 Vollgeschossen das 4. Vollgeschoss als Dachraum auszubilden. Die Grundfläche des 4. Vollgeschosses darf eine Höhe von 2,30 m, gemessen von der Oberkante seines Fußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut auf maximal 2/3 der Grundfläche des Gebäudes überschreiten.

4. Sonstige Festsetzungen

4.1 Die Fläche A ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des für die Entwässerungsanlage zuständigen Trägers zu belasten.
Die Bepflanzung der Fläche A und die Überbauung innerhalb der überbaubaren Fläche ist zulässig, wenn die Entwässerungsfunktion nicht beeinträchtigt wird.

4.2 Die Fläche B ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher der anliegenden Grundstücke sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die Bepflanzung der Fläche B ist zulässig, wenn die Erschließungsfunktion nicht beeinträchtigt wird.

4.3 Die Fläche C ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher der an die Fläche B anliegenden Grundstücke, mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
Die Bepflanzung der Fläche C ist zulässig, wenn die Erschließungsfunktion nicht beeinträchtigt wird.

5. Grünordnerische Festsetzungen

5.1 Innerhalb der Flächen D, E und F mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind die vorhandenen heimischen Baum- und Strauchhecken zu erhalten.

5.2 Die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" ist mit 7 hochstämmigen und großkronigen Laubbäumen mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm gemessen in 1 m Höhe in einer Reihe zu bepflanzen.

5.3 In den reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 sind auf den Baugrundstücken die gemäß der zulässigen Überbauung zuzüglich der zulässigen Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und pro angefangenen 150 m² mit einem Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm gemessen in 1 m Höhe oder einem Obstbaum mit einer Mindeststammhöhe von 160 - 180 cm zu bepflanzen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.
Die Festsetzung gilt nicht für die Flächen, für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt sind.

5.4 Die Fläche M 1 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als bepflanzter Uferstreifen der Hartholzaue zu entwickeln. Die grundstücksanteilige Fläche für Wege darf 10 % nicht überschreiten. Die anteiligen Grundstücksflächen sind jeweils mit standorttypischen struktur- und artenreichen Feldgehölzen, Hecken und Bäumen sowie Stauden- und Kletterpflanzen zu bepflanzen. Dabei sind folgende Pflanzen zu verwenden:
Baumarten

Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)	Alnus incana (Grauerle)	Fraxinus excelsior (Gem. Esche)
Prunus padus (Trauben-Kirsche)	Quercus robur (Stiel-Eiche)	Salix caprea (Sal-Weide)
Salix fragilis (Knack-Weide)	Ulmus minor (Feld-Ulme)	Ulmus laevis (Flatter-Ulme)

Strauecharten

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	Corylus avallana (Wald-Hasel)	Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	Viburnum opulus (Gem. Schneeball)	

Gehölze, die nicht den Arten der Hartholzaue zugerechnet werden können, sind zu entfernen.

5.5 Die Fläche M 2 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als extensive Wiese zu entwickeln. Die grundstücksanteilige Fläche für Wege darf 10 % nicht überschreiten.

5.6 In den Baugebieten ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
Diese Festsetzung gilt nicht für die Flächen A, B und C, für die Fahrrechte zugunsten der zuständigen Unternehmensträger festgesetzt werden.

6. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

6.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen folgendes bewertetes Luftschalldämmmaß (R'w, res nach DIN 4109, November 1989) aufweisen:

Entfernung des Gebäudes von der Bahntrasse	Gebäudeseite	Erf. resultierendes Schalldämm-Maß (dB(A)) für Außenbauteile von Wohn und Schlafräumen
unter 70 m	NO - Fassade NW - Fassade SO - Fassade	45 40 40
unter 120 m	NO - Fassade NW- Fassade SO - Fassade SW - Fassade	40 40 40 35
bis zu 220 m	NO - Fassade SO - Fassade	35 35

6.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sowie im reinen Wohngebiet WR 1 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes die Grundrisse der Wohnungen innerhalb der überbaubaren Flächen, die zur Bahn ausgerichtet sind, so orientiert sein, dass mindestens 1 Aufenthaltsraum, bei der Wohnungen mit mehr als 2 Aufenthaltsräumen mindestens 2 Aufenthaltsräume auf der lärmabgewandten Seite liegen.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Der Geltungsbereich ist Bestandteil der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes der Wasserfassung Brunnenstraße des Wasserwerkes Lübben.

2. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

3. Zur Umsetzung der textlichen Festsetzungen Nr. 5.2 und 5.3 wird die Verwendung der in der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügten Pflanzliste empfohlen.

Verfahrensvermerke

1. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.

Lübben, den .....

.....
Der Bürgermeister

2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist am ..... von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden. Der Beschluß wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Lübben, den .....

.....
Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Die Bürger wurden auf den Veranstaltungen vom ..... und ..... über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet.

Lübben, den .....

.....
Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit den Schreiben vom ..... und ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Lübben, den .....

.....
Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung ist am ..... und ..... von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen und zur Auslegung bestimmt worden. Die einzelnen Beschlüsse wurden ortsüblich bekannt gemacht.

Lübben, den .....

.....
Der Bürgermeister

6. Die 1. öffentliche Auslegung des Planentwurfs, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, und die Begründung des Bebauungsplanentwurfs, hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

Lübben, den .....

.....
Der Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der 1. öffentlichen Auslegung geändert worden. Aus diesem Grund wurde ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 3 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt. Die von den Änderungen betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden zur Stellungnahme aufgefordert.

Lübben, den .....

.....
Der Bürgermeister

8. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der Durchführung der 1. öffentlichen Auslegung sowie eines vereinfachten Änderungsverfahrens erneut geändert worden. Aus diesem Grund wurde gemäß § 3 Abs. 3 BauGB eine erneute Offenlage durchgeführt. Die 2. öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

Lübben, den .....

.....
Der Bürgermeister

9. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mehrfach geändert worden. Die Änderungen wurden am ..... und am ..... von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Die Beschlüsse wurden ortsüblich bekannt gemacht.

Lübben, den .....

.....
Der Bürgermeister

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

Lübben, den .....

.....
Vermessungsstelle

11. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind am ..... und am ..... von der Stadtverordnetenversammlung geprüft worden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Lübben, den .....

.....
Der Bürgermeister

12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, ist gemäß § 10 BauGB in der Stadtverordnetenversammlung am ..... als Satzung beschlossen worden. Die Begründung wurde gebilligt.

Lübben, den .....

.....
Der Bürgermeister

13. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, ist am ..... von der zuständigen Verwaltungsbehörde genehmigt worden.

Lübben, den .....

.....
Der Bürgermeister

14. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom ..... erfüllt. Das wurde am ..... von der höheren Verwaltungsbehörde bestätigt.

Lübben, den .....

.....
Der Bürgermeister

15. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Lübben, den .....

.....
Der Bürgermeister

16. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Lübben, den .....

.....
Der Bürgermeister