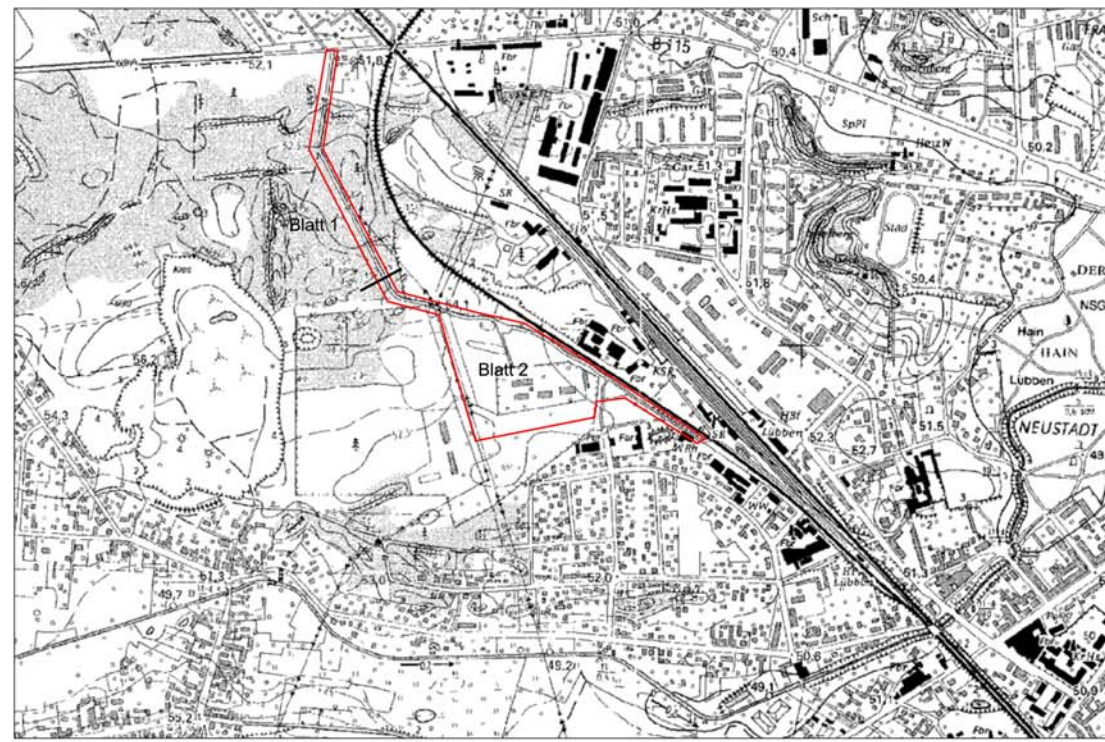


# Bebauungsplan Nr. 15 "Sport- und Freizeitzentrum Majoransheide" - Teil A / 1. Änderung; bestehend aus 2 Blättern

# Stadt Lübben (Spreewald)



Übersichtskarte M 1:10.000

### Geltungsbereich

Für das Gelände des städtischen Festplatzes, Teilflächen des ehem. Tanklagers östlich der Hochpennungseilung sowie für die Verkehrsbindung zwischen der Bundesstraße 115 (Berliner Chaussee) und dem Bahnübergang zur Straße Majoransheide in der Spreewaldstadt Lübben

## Blatt 1 von 2

### Zeichenerklärung

#### Art der Nutzung

- Sondergebiet
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche

#### Maß der baulichen Nutzung

- GRZ = 0,5
- OK = 66,0 m
- BM = 800 m²

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze

#### Sonstige Festsetzungen

- 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 Nutzungsarten
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Flächen mit Bindungen für Pflanzungen und für die Erhaltung
- Öberirdische Hochpennungsleitung

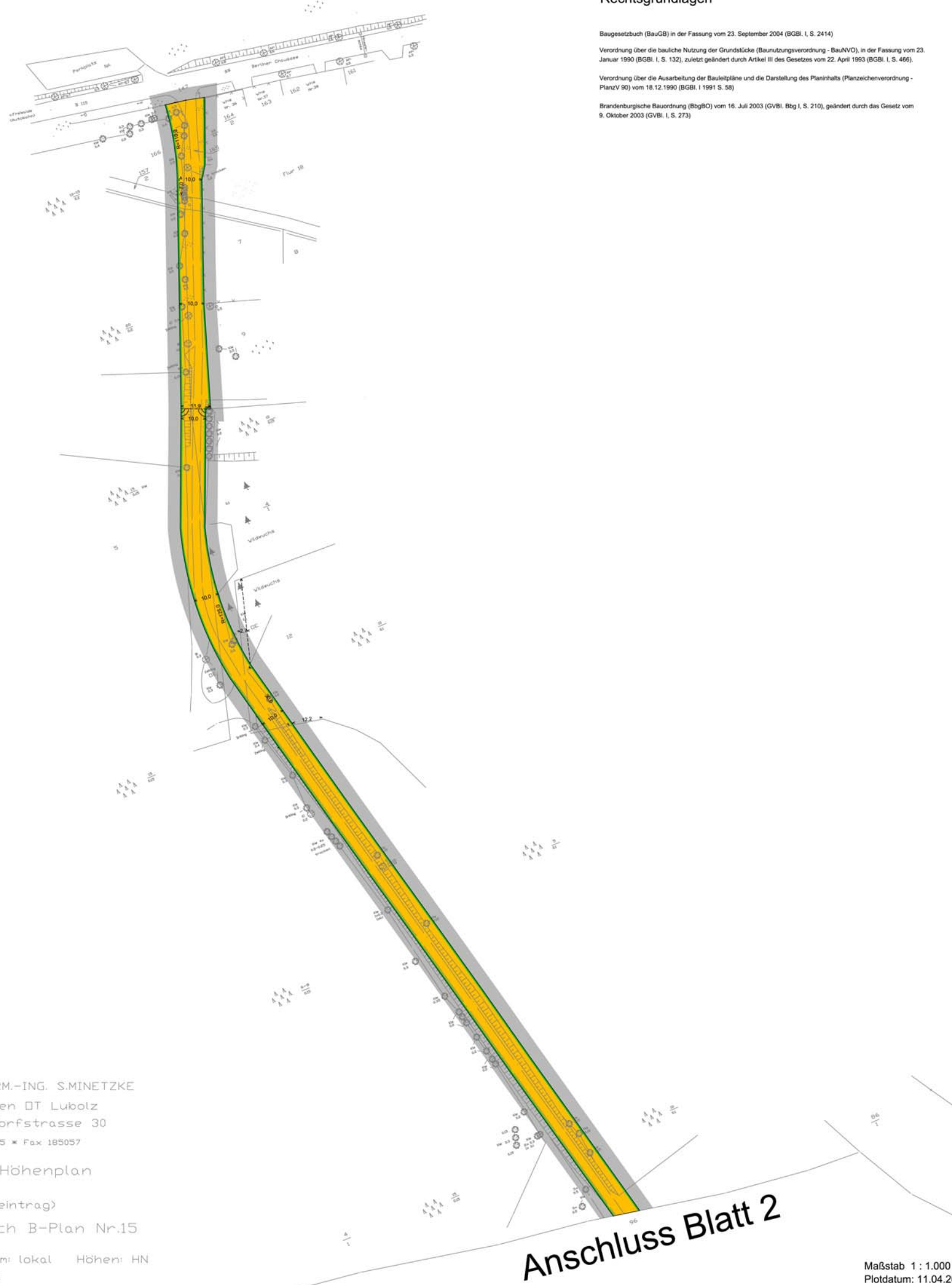
#### Nachrichtliche Übernahme

- Wasserschutzzone

Zeichenerklärung	
	Geltungsbereich
	Sondergebiet
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Öffentliche Grünfläche
	private Grünfläche
	Baugrenze
	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 Nutzungsarten
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Flächen mit Bindungen für Pflanzungen und für die Erhaltung
	Öberirdische Hochpennungsleitung
	Wasserschutzzone

ÖFFENTL.best.VERM.-ING. S.MINETZKE  
15907 Lübben OT Lubolz  
Lubolzer Dorfstrasse 30  
Tel.03546/185055 • Fax 185057

Lage - u. Höhenplan  
(n.Grenzzeitrag)  
Geltungsbereich B-Plan Nr.15  
Koordinatensystem: lokal Höhen: HN  
Datum: Juli 1999



### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundfläche (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)  
Verordnung über die Anarbeitung der Bauvorschriften und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 96)  
Brandenburgische Bauordnung (BauBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. Btg. I S. 210), geändert durch das Gesetz vom 9. Oktober 2003 (GVBl. I S. 273)

### Textliche Festsetzungen

- #### Art der baulichen Nutzung
- Das Sondergebiet "Festplatz" dient vorwiegend der Durchführung von nicht wesentlich störenden Freizeilveranstaltungen.  
Zulässig sind:
    - Ein Festplatz
    - Sonstige bauliche Anlagen, die im Zusammenhang mit der Nutzung als Festplatz stehen
    - Stellplätze
  - Das Sondergebiet "Sport- und Freizeitzentrum" dient vorwiegend der Unterbringung von Sport- und Freizeileistungen.  
Zulässig sind:
    - Anlagen für sportliche Zwecke, die einer Genehmigung nach § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nicht bedürfen
    - die ihnen zugehörigen Büroläume, Einzelhandelseinrichtungen für den Verkauf von Sportbekleidung und -geräten und gastronomische Einrichtungen
    - Sauna, Solarium und MassageAusnahmeweise können Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen zugelassen werden.
- #### Nutzungsmaß / Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche
- Als Bezugshöhe für die Geländebearbeitung im Geltungsbereich wird eine Geländeoberfläche von 62,5 m über NN festgesetzt.
  - Auf der Fläche A-B-C-D-J-A sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO unzulässig im Sondergebiet "Sport- und Freizeitzentrum" sind Stellplätze und Garagen auch auf anderen nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- #### Verkehrflächen
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
  - Die Fläche A-B-C-D-J-A ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer zu belasten. Innerhalb der Fläche ist zwischen der Linie A-J-D und der Linie B-C ein 1,5 bis 3 m breiter Weg anzulegen.
- #### Grünordnerische Festsetzungen
- Innerhalb der Fläche A-B-C-D-J-A ist pro angefangene 50 m² ein Schwarzkiefer (*Pinus sylvestris*) mit einer Höhe von mindestens 225 cm oder eine Stieleiche (*Quercus robur*) mit einem Stammumfang von mehr als 18 cm zu pflanzen. Vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 18 cm können auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.
  - Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und weitere 13 Stieleichen (*Quercus robur*) mit einem Stammumfang von mehr als 18 cm zu pflanzen. Zur Anlage eines maximal 3 m breiten Weges können Ausnahmen von der Erhaltungsbindung einzelner Bäume zugelassen werden.  
Innerhalb der Fläche sind insgesamt 210 Sträucher der folgenden Arten zu pflanzen: Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Besenröster (*Cytisus scoparius*), Spindelstrauch (*Euonymus europaeus*), Faulbaum (*Fraxinus alnus*), Gemeiner Wacholder (*Juniperus communis*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Waldgelbblat (*Lonicera periclymenum*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*) oder Hundrose (*Rosa canina*).
  - In der Fläche H-J-K-L-H sind als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft die vorhandenen Trockenmauerstrukturen in der Weise zu entwickeln, dass eine zusammenhängende Trockenmauer entsteht.
  - Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist auf den Flurstücken Nr. 29/9 (Teilfläche des neuen Flurstückes 29/3, 7/7 und 7/8) auf einer Straßenseite eine Baumreihe aus Stieleichen (*Quercus robur*) mit einem Stammumfang von mehr als 18 cm zu pflanzen. Der Abstand der Bäume in einer Reihe darf im Mittel höchstens 10 m betragen.
  - In den Sondergebieten ist pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein Baum mit einem Stammumfang von mehr als 18 cm zu pflanzen. Dabei sind Bäume der Arten Hängebuche (*Betula pendula*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Winterlinde (*Tilia cordata*), oder Waldkiefer (*Pinus sylvestris*) zu verwenden. Vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 18 cm können auf diese Festsetzung angerechnet werden. Die nach der Festsetzung zur Stellplatzbegrünung zu pflanzenden Bäume können auf diese Festsetzung nicht angerechnet werden.
  - Ebenenartige Stellplätze sind durch Pflanzflächen zu gliedern. Je angefangene vier Stellplätze ist ein Baum mit einem Stammumfang von mehr als 18 cm in einer mindestens 8 m großen Pflanzreihe zu pflanzen. Dabei sind Bäume der Arten Hängebuche (*Betula pendula*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*) oder Winterlinde (*Tilia cordata*) zu verwenden.
  - Fensterlose Außenwände von mehr als 50 m² Größe sowie Außenwände von Garagen und von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind je angefangene 50 m² Außenwandfläche mit mindestens einer rankenden, kletternden oder schlingenden Pflanze zu begrünen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; bei Abgang ist Ersatz zu leisten.
  - Eine Befestigung von Gehwegen und Stellplätzen ist in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenversiegelung, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
  - In der öffentlichen Grünfläche ist an der Grenze zum östlich angrenzenden Flurstück 29/13 eine etwa 5 m breite Abpflanzung mit Bäumen und Sträuchern in einem Abstand von 2 x 2 m vorzunehmen. Dabei sind Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 18 cm der Arten Hängebuche (*Betula pendula*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Winterlinde (*Tilia cordata*), oder Waldkiefer (*Pinus sylvestris*) und Sträucher der Arten Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Besenröster (*Cytisus scoparius*), Spindelstrauch (*Euonymus europaeus*), Faulbaum (*Fraxinus alnus*), Gemeiner Wacholder (*Juniperus communis*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Waldgelbblat (*Lonicera periclymenum*) oder Hundrose (*Rosa canina*).
  - Innerhalb der Fläche EFGHE sind unter der Straße mindestens zwei Querungshilfen für Amphibien mit einem Durchmesser von mehr als 80 cm einzubauen.
- #### Immissionsschutz
- Innerhalb der privaten Grünfläche ist ein mindestens 2 m hoher Erdwall anzulegen. Pro angefangene 200 m² privater Grünfläche ist ein Baum mit einem Stammumfang von mehr als 18 cm zu pflanzen. Dabei sind Bäume der Arten Hängebuche (*Betula pendula*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Winterlinde (*Tilia cordata*), oder Waldkiefer (*Pinus sylvestris*) zu verwenden. Vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 18 cm können auf diese Festsetzung angerechnet werden.  
Pro 10 m² Grünfläche ist ein Strauch der folgenden Arten zu pflanzen: Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Besenröster (*Cytisus scoparius*), Spindelstrauch (*Euonymus europaeus*), Faulbaum (*Fraxinus alnus*), Gemeiner Wacholder (*Juniperus communis*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Waldgelbblat (*Lonicera periclymenum*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*) oder Hundrose (*Rosa canina*).
- #### Sonstige Festsetzungen
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.
  - Das Sondergebiet Festplatz ist gegenüber angrenzenden Flächen durch eine Einfriedung in Form von Hecken und/oder Drahtzäunen abzugrenzen.
- #### Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
- Der Geltungsbereich ist Bestandteil der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes "Majoransheide".
  - Teilflächen innerhalb der Fläche H-J-K-L-H sowie im Sondergebiet "Sport- und Freizeitzentrum" sind geschützte Flächen gemäß Brandenburgischem Naturschutzgesetz.

### Verfahrensvermerke

- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.  
Lübben, den .....  
Der Bürgermeister
- Die Aufstellung des Änderungsverfahrens Nr. 15 - 1 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 ist am ..... von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden. Der Beschluss wurde örtlich bekannt gemacht.  
Lübben, den .....  
Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden sind gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB mit den Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Lübben, den .....  
Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung ist am ..... von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen und zur Auslegung bestimmt worden. Die einzelnen Beschlüsse wurden örtlich bekannt gemacht.  
Lübben, den .....  
Der Bürgermeister
- Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und die Begründung des Bebauungsplanentwurfs, hat gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.  
Lübben, den .....  
Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrische Eindeutigkeit der Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
Lübben, den .....  
Vermessungsstelle
- Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden sind am ..... von der Stadtverordnetenversammlung geprüft worden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Lübben, den .....  
Der Bürgermeister
- 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 geteilt.  
Lübben, den .....  
Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, ist am ..... von der zuständigen Verwaltungsbehörde genehmigt worden.  
Lübben, den .....  
Der Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserweiternden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..... erfüllt. Das wurde am ..... von der höheren Verwaltungsbehörde bestätigt.  
Lübben, den .....  
Der Bürgermeister
- Die Erstellung 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 ..... örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, sowie auf die Rechtsrügen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Einlösung von Entscheidungsgenerätsen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.  
Lübben, den .....  
Der Bürgermeister