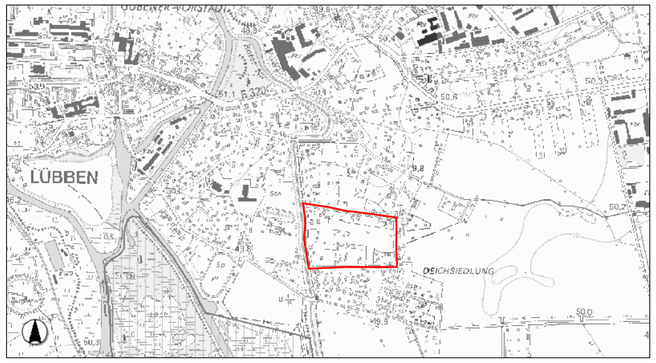
Bebauungsplan Nr. 18 "Mehlansgasse - Teilplan Fliederweg"

Stadt Lübben (Spreewald)

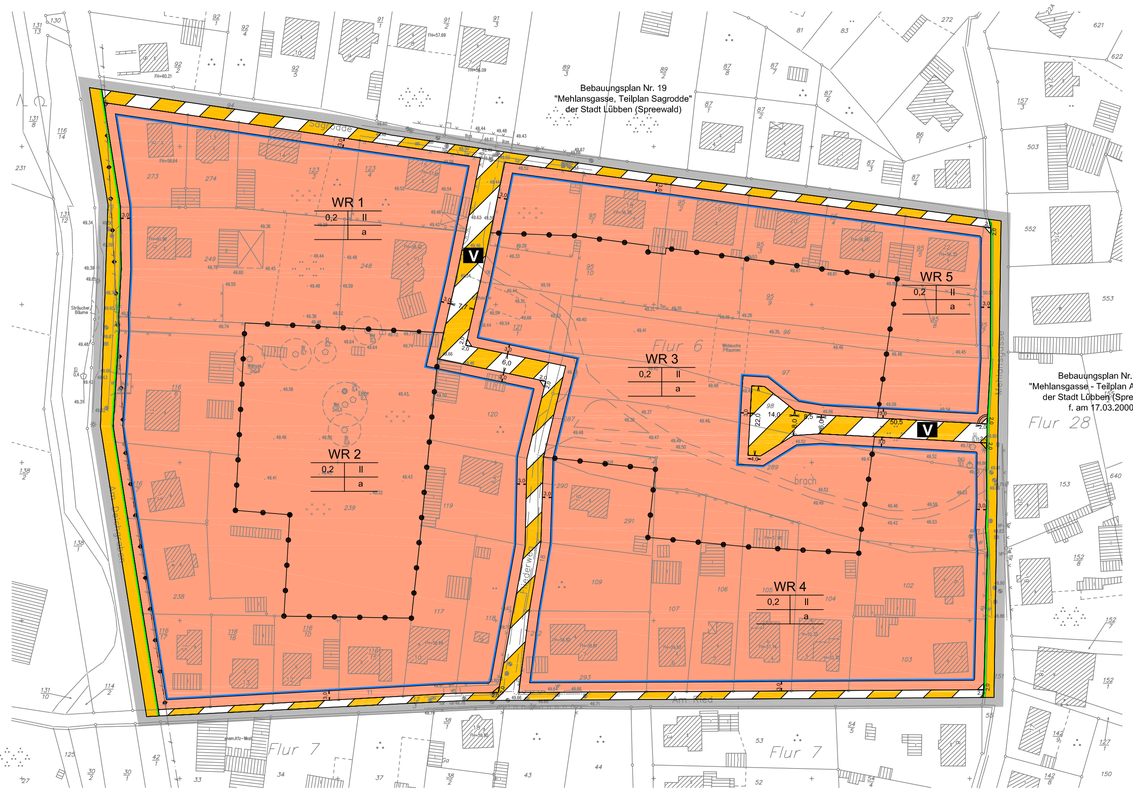


Übersichtskarte

Maßstab 1 : 10.000

Geltungsbereich

für das Gelände zwischen den Straßen Mehlansgasse, Am Ried, Am Deichgraben und Sagrodde in der Spreewaldstadt Lübben.



ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WR — Reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,2 — Grundflächenzahl als Höchstmaß

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

V — Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Straßenbegrenzungslinie

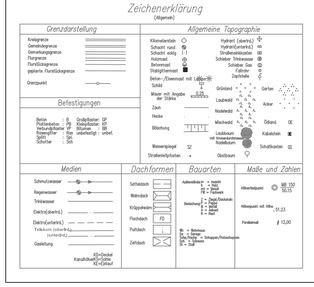
Hauptversorgungsleitungen

oberirdische 20 kV-Leitung

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

1.1
Im reinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zum Erreichen einer Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden.

1.2
Im reinen Wohngebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, die eine Länge von maximal 20,0 m nicht überschreiten. Bei der Ermittlung der Gebäudelänge sind angebaute Garagen und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nicht mitzuzählen.

1.3
Im reinen Wohngebiet ist abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn das unterste Vollgeschoss im Mittel nicht mehr als 1,80 m über die Geländeoberfläche hinausragt.
In diesem Fall darf das oberste Vollgeschoss über höchstens zwei Drittel seiner Grundfläche eine Höhe von 2,3 m, gemessen von der Oberkante seines Fußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut, überschreiten.

1.4
Im reinen Wohngebiet sind Garagen und Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

2. Grünfestsetzungen

2.1
In den reinen Wohngebieten WR 2 und WR 3 sind die Befestigungen von Wegen und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn andere Nutzungshindernisse entgegenstehen.

2.2
In den reinen Wohngebieten WR 2 und WR 3 sind je angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm zu pflanzen. Zusätzlich sind auf den nicht bebauten Grundstücksflächen 15 % der Fläche mit mehrreihigen Hecken oder flächig gepflanzten Laubgebüschen in einer Pflanzdichte von 1 St. / m² mit heimischen Gehölzarten zu bepflanzen. Bei Pflanzungen wird die Verwendung von Arten gemäß der beigefügten Pflanzliste empfohlen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind vorhandene Bäume und Sträucher einzurechnen, sofern diese den festgesetzten Mindestanforderungen entsprechen.

3. Sonstige Festsetzung

3.1
Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

4. Übernahmen landesrechtlicher Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

4.1
In den reinen Wohngebieten WR 1, WR 4 und WR 5 sind die Befestigungen von Wegen und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn andere Nutzungshindernisse entgegenstehen.

4.2
Die Dachneigung von Gebäuden muss mindestens 10° betragen. Dächer müssen so errichtet werden, dass mindestens zwei Dachflächen aufeinander treffen.

Pflanzliste

Obstbäume

Malus domestica	Kulturapfel
Prunus avium-kultivare	Süßkirsche
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Prunus cerasus	Sauerkirsche
Prunus domestica	Pflaume
Pyrus communis	Kultur-Birne

Sträucher:

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata oder Cr. Monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schwarzdorn, Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera agg.	Artengruppe Hecken-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Pyrus praster agg.	Wild-Birne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme
Ulmus x hollandica	Bastard-Ulme
Taxus baccata	Eibe

HINWEIS

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Katastervermerk
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 planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lübben, den ....
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2. Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Lübben, den ....
Der Bürgermeister

3. Ausfertigung
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Lübben, den ....
Der Bürgermeister

4. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung am ..... im Amtsblatt "Lübbener Stadtanzeiger". Die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit seiner Begründung und der zusammenfassenden Erklärung 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 von Verfahrens- und Formvorschriften, von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan ist am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Lübben, den ....
Der Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)

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) in der Fassung vom 16. Juli 2003 (GVBl. I, S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2008 (GVBl. I, S. 172)

Maßstab 1 : 1.000

0 10 20 30 50

N