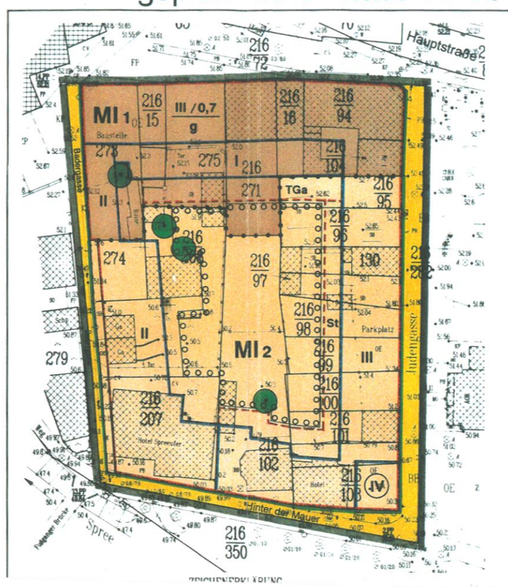
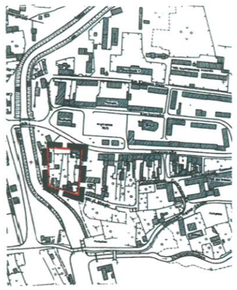
Bebauungsplan Innenstadt Nr. 1b

Stadt Lübben



Übersichtskarte



Geltungsbereich :

das Gelände zwischen Hauptstraße, Judengasse, Hinter der Mauer und Badergasse

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- MI 1 — Mischgebiet (gewerblich geprägter Teil)
- MI 2 — Mischgebiet (durch Wohnnutzung geprägter Teil)

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Maß der baulichen Nutzung

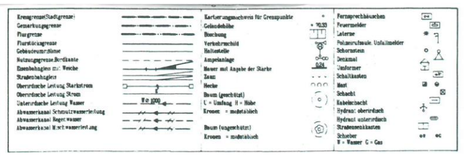
- 0,7 — Grundflächenzahl
- III (IV) — Anzahl der Vollgeschosse Höchstmaß / zwingend

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

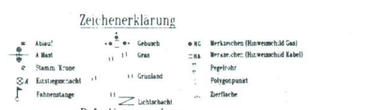
- g — geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

Sonstige Planzeichen

- St — Stellplätze
- TGa — Tiefgaragen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Geltungsbereichsgrenze
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
- Bindung für die Erhaltung



Zeichenerklärung



Befestigungsarten

A	- Acker	KP	- Klinkerpflaster	RGST	- Rasengittersteine
BB	- Bituminoser Belag	MO	- Mosaik	S	- Sand
CV	- City Verbund	MKS	- Mansfelder Kupferschlacke	SB	- Strassenbeton
FP	- Feldpflaster	OL	- Oelland	SO	- Schotter
GP	- Grosspflaster	PB	- Plattenbeton	ZP	- Zierpflaster

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I1997, S. 2141 / 1998 I S. 137); Auf Grund § 233 Abs. 1 BauGB wurde das Verfahren nach dem BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I, S. 2076) durchgeführt.
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 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. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Neufassung vom 25.März 1998 (GVBl. Bbg I Nr. 8 S. 82)
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I, Nr. 66, S. 2994); Auf Grund § 243 Abs. 2 BauGB wurde die Eingriffsregelung nach dem BnatSchG in der bis zum 31. Dezember 1997 geltenden Fassung weiter angewendet (BGBl. I, S. 889, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 18. August 1997, BGBl. I 1997, S. 2081, 2110).
Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) vom 25. Juni 1992 (GVBl. Bbg I, S. 208), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 1997 (GVBl. Bbg I 1997, S. 124).
Brandenburgisches Gesetz zur Durchführung des Baugesetzbuches (BbgBauGBG) vom 10. Juni 1998 (GVBl. I, Nr. 9, S. 126).

Die eingetragenen Katastergrenzen wurden aus der amtlichen Flurkarte graphisch übertragen.
Sie entsprechen daher nur deren Lagegenauigkeit und sind im Sinne des Vermessungs- u. Liegenschaftsgesetzes keine wiederhergestellten Grenzen.

Lagesystem : lokal
Die Höhen beziehen sich auf HN .

Lage- und Höhenplan
mit eingetragenen Katastergrenzen
Stadt Lübben Planungsgebiet 1b

Gemarkung Lübben
Maßstab 1 : 500
Flurbereich | Blatt
Bearbeitungsstand ohne

Ingenieur- und Vermessungsbüro
Dr - Ing
Uwe Kraatz VDV
Grundbergstraße 5 14476 Golm Tel. 0331/ 50 11 44 Fax 0331/ 50 11 43
Messung vom 08/98
angefertigt nach eigener Messung: i.V. Böhnisch

N

0 5 10 15 25

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Mischgebiet 1 und 2 sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten bis zu einer Größe von 120 m² 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.

1.2 Im Mischgebiet 1 und 2 sind sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO nur zulässig, sofern es sich nicht um Bordellbetriebe, Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sowie jede Art von Sexshows handelt; Einrichtungen dieser Art sind unzulässig.

1.3 Im Mischgebiet 1 und 2 sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen unzulässig.

1.4 Im Mischgebiet 1 (Mischgebietsteil 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.

1.5 Im Mischgebiet 2 (Mischgebiet 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 Mischgebietes erhalten bleibt; bei Betrieben des Beherbergungsgewerbes kann der Wohnanteil ausnahmsweise entfallen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Der Flächeninhalt der überbaubaren Grundstücksfläche im MI 2 entspricht der zulässigen Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen.

2.2 Im Mischgebiet 1 und 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um nicht mehr als 20 % überschritten werden.

2.3 Die Traufhöhe darf in den folgenden Bereichen die jeweiligen Minimal- bzw. Maximalwerte über dem Niveau der Straßenoberkante, bezogen auf die Gebäudemitte, nicht unter- bzw. überschreiten:
Hauptstraße, Judengasse und Hinter der Mauer: minimal 6,50 m, maximal 8,00 m;
Badergasse, im zweigeschossig bebaubaren Bereich: minimal 5,00 m, maximal 7,00 m;
an der Ecke Judengasse/Hinter der Mauer, im viergeschossig zu bebauenden Bereich: minimal 11,50 m, maximal 13,00 m.

3. Weitere Arten der Nutzung

3.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen (St, TGa) zulässig. Entlang der Hauptstraße sind straßenseitig Garagen unzulässig.

3.2 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

4. Gestalterische Festsetzungen

4.1 Dächer sind als symmetrische Sattel-, Walm- oder Zeltdächer mit einer Neigung zwischen 30° und 50° auszubilden. Die Dachneigung hat sich an benachbarte Gebäude anzupassen. Die Traufhöhe darf um maximal 1,00 m gegenüber der Nachbarbebauung differieren, falls es sich nicht bezüglich der Höhenentwicklung um Nachbargebäude unterschiedlicher Geschossigkeit handelt. Dachvorsprünge 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.

4.2 Fensterflächen, insbesondere Schaufenster, sind durch Kreuze, Sprossen oder Pfeiler zu unterteilen. Glasbausteine sind unzulässig.

4.3 Wandöffnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses dürfen in ihrem Verhältnis zu den geschlossenen Wandflächen nicht überwiegen. Sie müssen allseitig von Wandfläche umschlossen sein.

4.4 Rolläden sind nur zulässig, wenn sie nicht über den Außenputz vorstehen und im geöffneten Zustand nicht sichtbar sind. Markisen sind straßenseitig nur im Erdgeschoß zulässig, sofern sie sich harmonisch in die Fassade einfügen. Glänzende Materialien sind unzulässig.

4.5 Für die farbliche Gestaltung der Fassaden sind ausschließlich helle Erdfarbtöne und gebrochenes Weiß zu verwenden. Bei Ziegelmauerwerk sind unglasierte naturrote bis ockergelbe Steine zu verwenden. Für Sockelbereiche sind gegenüber den Fassaden dunklere Farbtöne zu verwenden. Riemchenverkleidungen und plattenartige Verkleidungen sind unzulässig.

4.6 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und in der Erdgeschoßzone zulässig. Schriftzüge sind direkt auf die Fassade anzubringen; großflächige Leuchtträger über Fensterbreite sind nicht zulässig. Einzelne Ausleger sind bis zu 90 cm Breite und 65 cm Höhe zulässig.

5. Grünordnerische Festsetzungen

5.1 Auf den Baugrundstücken ist innerhalb der Fläche zum Anpflanzen pro angefangenen 100 m² Innenhoffläche mindestens ein kleinkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Der vorhandene Baumbestand ist auf diese Festsetzung anrechenbar. Die Anlage von Wegen und Terrassen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau ist bis zu einem maximalen Flächenanteil von 25 % zulässig.

5.2 Dachflächen von Tiefgaragen sind mit einer mindestens 0,50 m mächtigen Erdabdeckung zu versehen und auf mindestens 80 % der Fläche zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen oder Beleuchtungsflächen.

5.3 Innerhalb der Judengasse sind mindestens drei kleinkronige Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

5.4 Innerhalb der Fläche für Stellplätze (St) ist pro angefangenen 4 Stellplätzen ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

6. Übernahme landesrechtlicher Vorschriften

Die nachfolgende zur Wahrung der bauhistorischen Bedeutung sowie der Wiederherstellung der erhaltenswerten 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 festgesetzten Grenzabstände. Die Reduzierung der Abstandsflächen ist zulässig bis maximal

0,24 H in der Badergasse,
0,45 H in der Judengasse im dreigeschossig zu bebauenden Bereich,
0,3 H in der Judengasse im viergeschossig zu bebauenden Bereich,
0,35 H in der Hauptstraße,
0,2 H Hinter der Mauer.

7. Hinweise

7.1 Innerhalb des Planbereiches befindet sich eine Richtfunkstrecke der Deutschen Telekom, Bauwerke mit einer Höhe von über 15,00 m über Grund sind mit dem zuständigen Unternehmensträger abzustimmen.

7.2 Die Verwendung der in der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügten Pflanzliste wird empfohlen.

Verfahrensvermerke

1. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.
Lübben, den 02. Mai 2000 — Der Bürgermeister

2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist am 26.11.1999 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden. Der Beschluß ist ortsüblich bekannt gemacht worden.
Lübben, den 02. Mai 2000 — Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Die Bürger sind auf den Veranstaltungen vom 11.10.1994 und 07.03.1995 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet worden.
Lübben, den 02. Mai 2000 — Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.02.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Lübben, den 02. Mai 2000 — Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung ist am 23.02.1995 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden und zur Auslegung bestimmt worden.
Lübben, den 02. Mai 2000 — Der Bürgermeister

6. Der Planentwurf, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, und die Begründung sind in der Zeit vom 23.05.1995 bis 30.06.1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt worden.
Lübben, den 02. Mai 2000 — Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 04/97 sowie die geometrische Eindeutigkeit der Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung wurden als richtig bescheinigt.
Lübben, den 28.04.00 — Vermessungsstelle

8. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind am 28.10.1996 von der Stadtverordnetenversammlung geprüft worden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Lübben, den 02. Mai 2000 — Der Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und die Begründung sind aus formalen Gründen nach der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 29.01.1996 bis 01.03.1996 erneut öffentlich ausgelegt worden.

10. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Deshalb ist der geänderte Planentwurf, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und die Begründung in der Zeit vom 26.10.1998 bis 27.11.1998 erneut öffentlich ausgelegt worden.
Lübben, den 02. Mai 2000 — Der Bürgermeister

11. Die von der Änderung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.10.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Lübben, den 02. Mai 2000 — Der Bürgermeister

12. Die erneut vorgebrachten Bedenken und Anregungen sind am 07.07.1999 von der Stadtverordnetenversammlung geprüft worden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Lübben, den 02. Mai 2000 — Der Bürgermeister

13. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, ist gemäß § 10 BauGB in der Stadtverordnetenversammlung am 06.07.1999 als Satzung beschlossen worden. Die Begründung ist gebilligt worden.
Lübben, den 02. Mai 2000 — Der Bürgermeister

14. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, ist am 13.06.2000 von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigt worden.
~~Lübben, den~~ Cottbus, den 13.06.2000 — Der Bürgermeister

15. Die Maßgaben der Genehmigung sind durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom ..... erfüllt worden. Das ist am ..... von der höheren Verwaltungsbehörde bestätigt worden.
Lübben, den — Der Bürgermeister

16. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.
Lübben, den 13. Juli 2000 — Der Bürgermeister

17. 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 18.08.2000 im Amtsblatt „Lübbener Stadtanzeiger" 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 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 18.08.2000 in Kraft getreten.
Lübben, den 30. Aug. 2000 — Der Bürgermeister

Arbeitsexemplar (Original im Kartenschrank)