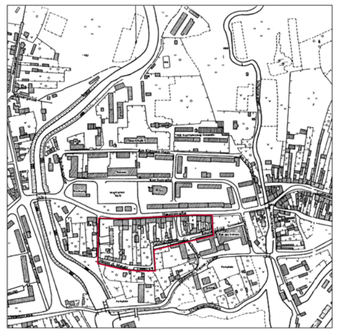
Bebauungsplan Nr. 1c

Stadt Lübben



Übersichtskarte M 1:5.000

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- MI 1 — Mischgebiet (gewerblich geprägter Teil)
- MI 2 / MI 3 — Mischgebiete (durch Wohnnutzung geprägter Teil)

Maß der baulichen Nutzung

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

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baulinie
- Baugrenze
- g — geschlossene Bauweise

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche

Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
- Bindung für die Erhaltung von Bäumen

Sonstige Festsetzungen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Nutzungsmaße
- St — Stellplätze
- TGa — Tiefgaragen

Nachrichtliche Übernahme

- D — Baudenkmal

Geltungsbereich

für das Gelände zwischen Hauptstraße, Judengasse, Hinter der Mauer,Salzhausgasse, Reutergasse und dem Platz am Landesamt.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I 1997, S. 2141, 1998 I, S. 137). Auf Grund § 233 Abs. 1 BauGB wurde das Verfahren nach dem BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel XXIV des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I, S. 2049 / 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 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 Neufassung vom 25. März 1998 (GVBl. Bbg I Nr. 8 S. 82)

Brandenburgisches Gesetz zur Durchführung des Baugesetzbuches (BbgBauGBDG) vom 10. Juni 1998 (GVBl. Bbg I, Nr. 9, S. 126)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Mischgebiet 1 sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten und in den Mischgebieten 2 und 3 sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nur bis zu einer Größe von 120 m² pro Baugrundstück 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.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 7 BauNVO)

1.2 In den Mischgebieten 1, 2 und 3 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.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 und 9 BauNVO)

1.3 In den Mischgebieten 1, 2 und 3 sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

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.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 und 8 BauNVO)

1.5 In den Mischgebieten 2 und 3 (Mischgebiete 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.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 und 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Der Flächeninhalt der überbaubaren Grundstücksfläche im MI 2 entspricht der zulässigen Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 NauNVO)

2.2 In den Mischgebieten 1, 2 und 3 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um nicht mehr als 20 % überschritten werden, sofern einen maximale GRZ von 0,68 nicht überschritten wird.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

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, Reutergasse, Gerichtsstraße, Salzhausgasse, Hinter der Mauer und Judengasse:
minimal 6,50 m, maximal 8,00 m;
Ecke Judengasse/Hinter der Mauer, im viergeschossig zu bebauenden Bereich:
minimal 11,50 m, maximal 13,00 m.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)

3. Weitere Arten der Nutzung

3.1 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen (St, TGa) zulässig. Entlang der Hauptstraße sind straßenseitig Garagen unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

3.2 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4. Sonstige Festsetzungen

4.1 Die mit A bezeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer der anliegenden Grundstücke und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 und 10 BbgBO)

5.1 Dächer sind als symmetrische Satteln-, Walm- oder Zeltdächer mit einer Neigung zwischen 30° und 50° auszubilden. Bei Gebäuden unter 7,00 m Tiefe sind zusätzlich Pultdächer zulässig. 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.

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

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

5.4 Rollläden 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.

5.5 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. Riemchenverkleidungen und plattenartige Verkleidungen sind unzulässig.

5.6 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 Höhe und 65 cm Breite zulässig.

6. Grünordnerische Festsetzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

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

6.2 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. Die textliche Festsetzung gilt nicht für die Fläche T1-T2-T3-T4-T1, innerhalb der Tiefgaragen zulässig sind.

6.3 Innerhalb der Hauptstraße sind pro 100 laufenden Straßenmetern mindestens 7 großkronige Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

6.4 Innerhalb der Gerichtsstraße und der Salzhausgasse sind pro 100 laufenden Straßenmetern mindestens 7 kleinkronige Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

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

7. Übernahme landesrechtlicher Vorschriften

7.1 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:
0,4 H in der Judengasse / Hinter der Mauer im viergeschossig zu bebauenden Bereich; in der Salzhausgasse; in der Gerichtsstraße.
0,45 H in der Judengasse im dreigeschossig zu bebauenden Bereich; Hinter der Mauer im dreigeschossig zu bebauenden Bereich; in der Reutergasse; im Blockinnenbereich zwischen Hauptstraße, Platz am Landratsamt, Reutergasse und Gerichtsstraße (Fläche C)
0,5 H im Blockinnenbereich Judengasse / Hinter der Mauer (Fläche B)
0,6 H in der Hauptstraße.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 11 und § 89 Abs. 2 und 10 BbgBO)

8. Hinweise

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

8.2 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 .....

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 Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Lübben, den .....

Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung ist am ..... von der Stadtverordneten-versammlung beschlossen und zur Auslegung bestimmt worden.
Lübben, den .....

Der Bürgermeister

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

Der Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes 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 ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegt worden.
Lübben, den .....

Der Bürgermeister

8. Nach der erneuten öffentlichen Auslegung wurde ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 3 Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die betroffenen Eigentümer hatten in der Zeit vom ..... bis ..... Gelegenheit, in die geänderte Planung Einsicht zu nehmen. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... zum Abgeben einer Stellungnahme aufgefordert.
Lübben, den .....

Der Bürgermeister

9. Nach der Durchführung des vereinfachten Änderungsverfahrens wurde der Bebauungsplan geändert. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung ist am ..... von der Stadtverordneten-versammlung beschlossen und zur Auslegung bestimmt worden.
Lübben, den .....

Der Bürgermeister

10. Der geänderte Planentwurf, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, und die Begründung sind in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegt worden. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... erneut zum Abgeben einer Stellungnahme aufgefordert.
Lübben, den .....

Der Bürgermeister

11. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrische Eindeutigkeit der Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Lübben, den .....

Vermessungsstelle

12. 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

13. 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

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

Der Bürgermeister

15. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtverordnetenver-sammlung vom ..... erfüllt. Das wurde am ..... von der höheren Verwaltungsbehörde bestätigt.
Lübben, den .....

Der Bürgermeister

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

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 er-halten 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 Entschä-digungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.
Lübben, den .....

Der Bürgermeister

Plotdatum: 22.02.2001

Maßstab 1 : 500

N

0 10 20 30 50