

Übersichtskarte M 1 : 5.000

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Mai 2005 (BGBl. I S. 1224); Auf Grund § 233 Abs. 1 BauGB wurde das Verfahren nach dem BauGB in der Fassung 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)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359/1380); Aufgrund § 25 Abs. 2 UVPG wurde das Verfahren nach dem UVPG in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 2350) durchgeführt.

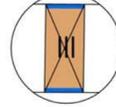
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Neufassung vom 25. März 1998 (GVBl. Bbg I Nr. 8 S. 82), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 10. Juli 2002 (GVBl. I S. 62)

Geltungsbereich

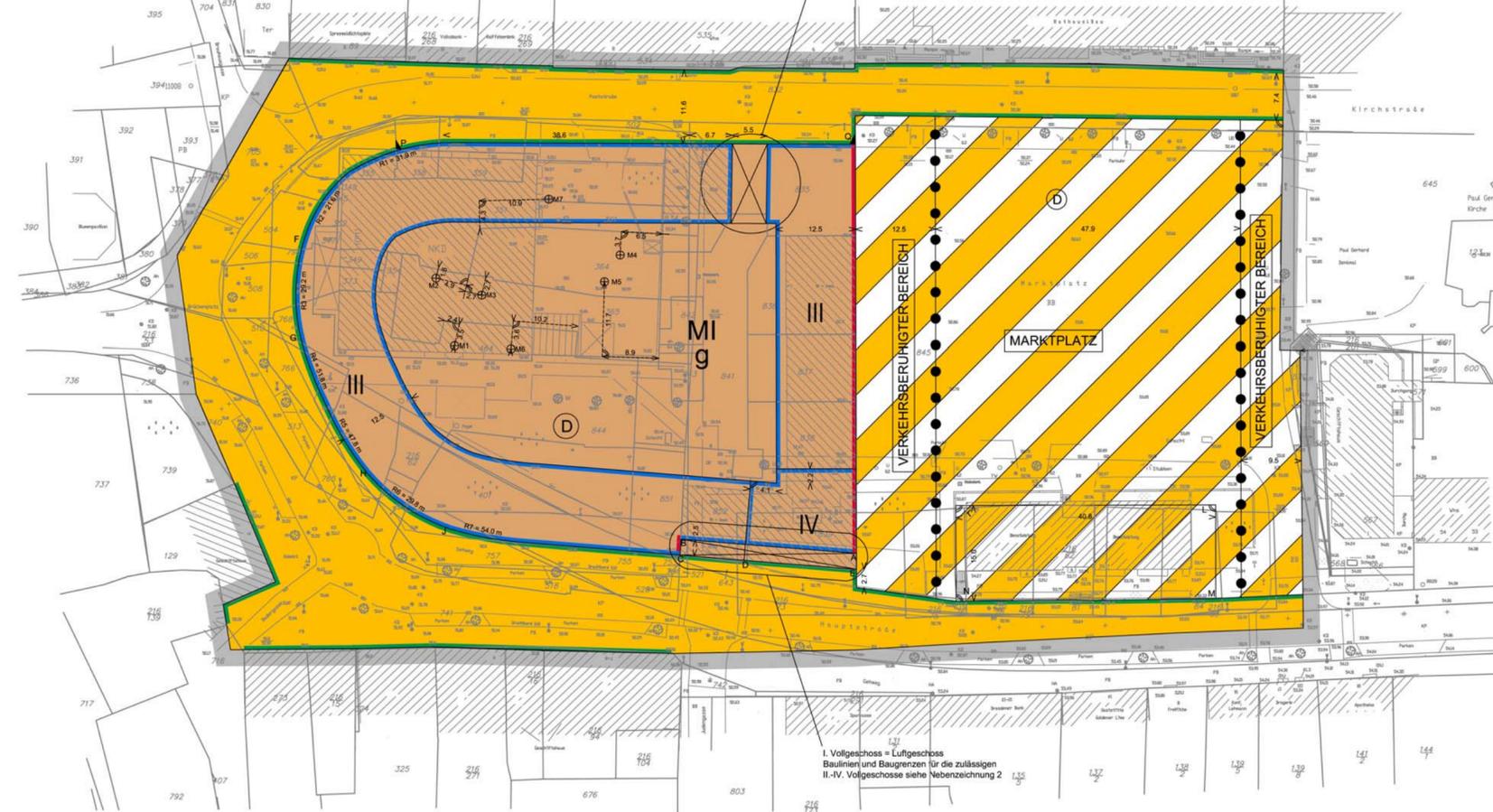
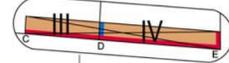
für das Gelände zwischen

der Hauptstraße, dem Brückenplatz, der Poststraße und der östlichen Grenze des Marktplatzes (Flurstück 642) einschließlich seiner Zufahrt zur Hauptstraße sowie einem Abschnitt der Badergasse.

Nebenzzeichnung 1
Baugrenzen für die zulässigen II.-III. Vollgeschosse



Nebenzzeichnung 2
Baulinien und Baugrenzen für die zulässigen II.-IV. Vollgeschosse



I. Vollgeschoss = Luftgeschoss
Baugrenzen für die zulässigen II.-III. Vollgeschosse siehe Nebenzzeichnung 1

I. Vollgeschoss = Luftgeschoss
Baulinien und Baugrenzen für die zulässigen II.-IV. Vollgeschosse siehe Nebenzzeichnung 2

Zeichenerklärung

Art der Nutzung

- MI** Mischgebiet
- Strassenbegrenzungslinie
- Strassenverkehrsfläche
- Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung: z.B. Verkehrsberuhigter Bereich

Maß der baulichen Nutzung

- IV** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- g** geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie

Sonstige Festsetzungen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB
- Denkmalbereich (Bodendenkmal)

Zeichenerklärung		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	
Strassenbegrenzungslinie	Strassenverkehrsfläche	Verkehrsberuhigter Bereich	Verkehrsberuhigter Bereich
Maß der baulichen Nutzung	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	Sonstige Festsetzungen	Nachrichtliche Übernahme

ÖFFENTL. best. VERM. Ing. S.Minetzke
Lage- u. Höhenplan
Maßstab 1:250
Innenstadt - Marktplatz
Bebauungsplan Nr. 1d
Gemarkung: Lübben Flur: 3
Lageplan mit Grenzlinie entsprechend BauNutzV Brandenburg vom 19.12.1997
18.05.2005

Planunterlagen	
Entwurfsvorhaben	OFFENTL. best. VERM. Ing. S.MINETZKE Lübbener Straße 30 13057 Lübben (S) / Luban Telefon: 0354 4 40 1001
Gesch. Nr.: 99/02	
Beschaffen: Straße	Straße
Für die Bebauung ist die Planunterlagen	
Der Legationsvermerk auf Grund örtlicher Verhältnisse und anderer wichtiger Aufträge ist zu berücksichtigen.	
Abst.: Stempelvermerk gezeichnet - Vermerklich verändert	

Maßstab 1 : 500
Plotdatum: 18.05.2005



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungstätten und die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten nur bis zu einer Größe von 120 m² pro Baugrundstück zulässig. Dies gilt nicht für jede Art von Sexshows sowie für Einrichtungen zur Schaustellung von Personen; Einrichtungen dieser Art sind unzulässig. Spielhallen sind nur zulässig, wenn sie eine Größe von 100 m² pro Baugrundstück nicht überschreiten und wenn sie sich nicht im 1. Vollgeschoss befinden.

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

1.4 Im Mischgebiet ist oberhalb des ersten Vollgeschosses mindestens ein Vollgeschoss für Wohnzwecke zu nutzen, bei Betrieben des Beherbergungsgewerbes kann der Wohnanteil ausnahmsweise entfallen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Im Mischgebiet entspricht der Flächeninhalt der überbaubaren Grundstücksfläche der zulässigen Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen.

2.2 Im Mischgebiet darf die Traufhöhe in den folgenden Bereichen die jeweiligen Minimal- und Maximalwerte über dem Niveau der Straßenebene, bezogen auf die Gebäudemitte, nicht unter- bzw. überschreiten:
Dreigeschossig zu bebauender Bereich: minimal 6,50 m, maximal 7,80 m;
Viergeschossig zu bebauender Bereich: minimal 10,00 m, maximal 11,50 m.
Die Traufhöhe darf um maximal 1,00 m gegenüber der Nachbarbebauung differieren, falls es sich nicht bezüglich der Höhenentwicklung um Nachbargebäude unterschiedlicher Geschossigkeit handelt.

2.3 Im Mischgebiet können Überschreitungen der Baugrenzen und Baulinien oberhalb des 1. Vollgeschosses, die den öffentlichen Verkehrsflächen und den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zugewandt sind, ausnahmsweise zugelassen werden.

2.4 Im Mischgebiet sind Überschreitungen der Baugrenzen, die nicht den öffentlichen Verkehrsflächen und den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zugewandt sind, zur Bildung von Erkern, Wintergärten, Loggien, Balkonen und ähnlichen Bauteilen auf einer Länge von je 50 % der Baugrundstücke und für Garagen in voller Länge bis zu einer Tiefe von maximal 1,00 m zulässig.

3. Sonstige Festsetzungen

3.1 Im Mischgebiet sind Garagen entlang der Seiten, die den öffentlichen Verkehrsflächen und den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zugewandt sind, unzulässig.

3.2 Ein- und Ausfahrten sind innerhalb des Mischgebietes ausschließlich zwischen den Punkten P und Q zulässig.

3.3 Zur Bestimmung der Baugrenze wird als Bezug festgesetzt:

- Für den Radius R1 der Mittelpunkt M1,
- Für den Radius R2 der Mittelpunkt M2,
- Für den Radius R3 der Mittelpunkt M3,
- Für den Radius R4 der Mittelpunkt M4,
- Für den Radius R5 der Mittelpunkt M5,
- Für den Radius R6 der Mittelpunkt M6,
- Für den Radius R7 der Mittelpunkt M7.

4. Gestalterische Festsetzungen

4.1 Die Fläche A-B-C-D-E-A ist als Arkade (Bogengang) zu entwickeln. Säulen, Pfeiler oder ähnliche Bauteile zur Stützung auskragender Gebäudeteile sind in einem Abstand von maximal 3,20 m von einander entlang der Linie C-D-E zu errichten.

4.2 Im Mischgebiet sind Dächer als traufständige Satteldächer mit einer Neigung zwischen 40° und 50° auszubilden. Der Dachüberstand an der Traufkante darf maximal 0,50 m betragen. Die Traufkante ist massiv auszubilden. Metall- und Holzverkleidungen an der Traufkante sind unzulässig. Dachüberstände an Dachaufbauten entlang der den öffentlichen Verkehrsflächen und den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zugewandten Seiten sind unzulässig, entlang der straßenbegrenzten Gebäudeseiten können sie ausnahmsweise zugelassen werden. Die Lage der Dachaufbauten muss auf die Fassadengliederung Bezug nehmen. Für die Eindeckung sind natursteine Planen-, Falz- oder Biberschwanzziegel zu verwenden. Andere Eindeckungsarten können ausnahmsweise zugelassen werden.

4.3 Im Mischgebiet sind Schornsteine und Einschnitte in die Dachfläche ausschließlich auf der Seite, die den öffentlichen Verkehrsflächen und den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zugewandt ist, zulässig. Die Länge der Einschnitte in die Dachfläche darf jeweils maximal 2,5 m betragen.

4.4 Dachflächenfenster dürfen auf der straßenzugewandten Seite eine maximale Größe von 0,90 m x 1,50 m nicht überschreiten.

4.5 Im Mischgebiet sind zwischen den Punkten C-D, F-G und H-J im Übergang von der Fassade zum Dach Zwerchgebel auszubilden.

4.6 Die Gesamtlänge der Zwerchgebel darf max. zwei Drittel der Traufhöhe des Gebäudes, die Länge eines einzelnen Zwerchgebels max. 7,50 m betragen. Der Abstand zwischen zwei Zwerchgebelen hat mind. 1 m zu betragen. Die Neigung der Zwerchgebel darf 65° nicht überschreiten. Die Neigungswinkel eines Zwerchgebels müssen gleich sein.

4.7 Bei Dachgauben müssen die Dachgaubenpunkte auf einer Höhe liegen. Dachflächenfenster sind unterhalb der Dachgaubenpunkte unzulässig. Die Gesamtlänge der Dachgauben darf maximal zwei Drittel der Traufhöhe des Gebäudes, die Länge einer einzelnen Dachgaube max. 7,50 m betragen. Der Abstand vom First muss mind. ein Drittel der Höhe der Dachfläche betragen. Dachgauben mit Tonnendach sind unzulässig.

4.8 Bei Dachern muss der Abstand vom First zum Dach- und Fassadenfläche mindestens ein Drittel der Höhe der Dachfläche betragen. Die Gesamtlänge der Dachcker darf max. zwei Drittel der Traufhöhe des Gebäudes, die Länge eines einzelnen Dachckers max. 7,50 m betragen.

4.9 Wandöffnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses dürfen in ihrem Verhältnis zu den geschlossenen Wandflächen nicht überwiegen. Sie müssen allseitig von Wandfläche umschlossen und auf horizontalen und vertikalen Achsen angeordnet sein. Fenster sind als aufrecht stehende Rechtecke auszubilden. Andere Fensterformate als stehende Rechtecke können ausnahmsweise zugelassen werden. Die Untergliederung der Fensterflächen durch Kämpfer und Sprossen ist zulässig, sofern sie gestelld sind. Nicht gestelldene Kämpfer und Sprossen sind unzulässig.

4.10 Schaufenster sind nur im ersten Vollgeschoss zulässig und müssen allseitig von Wandfläche umschlossen sein. Die Öffnungsfläche darf maximal 60 % der Geschossfläche des ersten Vollgeschosses der Fassade einnehmen.

4.11 Rolläden sind nur im ersten Vollgeschoss zulässig, wenn sie nicht über den Außenputz vorstehen und im geöffneten Zustand nicht sichtbar sind. Markisen sind straßenseitig nur im ersten Vollgeschoss zulässig, sofern sie sich harmonisch in die Fassade einfügen. Grelle Farben und glänzende Materialien sind unzulässig.

4.12 Für die farbliche Gestaltung der Fassaden sind ausschließlich helle Erdtöne, gebrochenes Weiß, helles Gelb sowie naturtöne Farben zulässig. Für Sockelbereiche können ausnahmsweise gegenüber den Fassaden abweichende Farböne verwendet werden. Riemchenverkleidungen und plattenartige Verkleidungen sind unzulässig. Eine farbliche Differenzierung von einzelnen Fassadenabschnitten kann ausnahmsweise zugelassen werden.

4.13 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung und in der ersten Vollgeschosse zulässig. Schriftzüge sind mit einer Höhe von maximal 0,50 m direkt auf die Fassade anzubringen. Großflächige Leuchttäger über Fensterbreite sind nicht zulässig. Einzelne Ausleger sind bis zu 0,90 m Höhe und 0,65 m Breite zulässig.

5. Grünordnerische Festsetzungen

5.1 Auf den Baugrundstücken im Mischgebiet sind Stellplätze durch eine Pergola in Verbindung mit rankenden Pflanzen und mit einem Laubbäum je angefangene 4 Stellplätze einzugrünen.

5.2 In der Fläche K-L-M-N-K ist ein Baumhain mit mindestens 20 Bäumen anzulegen. Innerhalb der Fläche K-L-M-N-K ist eine bauliche Anlage mit einer maximalen Grundfläche von 30 m² und einem Vollgeschoss zulässig.

Hinweise

1. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

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

3. Der Geltungsbereich ist Teil eines Bereiches, der ein Bodendenkmal im Sinne des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes ist.

Verfahrensvermerke

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

Lübben (Spreewald), den
Der Bürgermeister

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

Lübben (Spreewald), den
Der Bürgermeister

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

Lübben (Spreewald), den
Der Bürgermeister

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

Lübben (Spreewald), den
Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung ist am von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen und zur Auslegung bestimmt worden.

Lübben (Spreewald), 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 (Spreewald), den
Der Bürgermeister

7. Der Planentwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Aus diesem Grund wurde ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Den betroffenen Bürgern sowie den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Lübben (Spreewald), den
Der Bürgermeister

8. Die verwendete Planunterlagen 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 (Spreewald), den
Vermessungsstelle

9. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind am von der Stadtverordnetenversammlung geprüft worden.

Lübben (Spreewald), den
Der Bürgermeister

10. 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 (Spreewald), den
Der Bürgermeister

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

Lübben (Spreewald), den
Der Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungändernden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom erfüllt. Das wurde am von der höheren Verwaltungsbehörde bestätigt.

Lübben, den
Der Bürgermeister

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

Lübben (Spreewald), den
Der Bürgermeister

14. Das Ergebnis der Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange aus den Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitgeteilt worden.

Lübben (Spreewald), den
Der Bürgermeister

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

Lübben (Spreewald), den
Der Bürgermeister