

BEBAUUNGSPLAN NR. 20 „SCHLOSSINSEL“ STADT LÜBBEN



Zeichenerklärung

- Ablauf
- Absperrkette
- Stamm/Krone
- Einstiegsschacht
- Fahnenstange
- Gebüsch
- Grünland
- Gras
- Höhenpunkt
- Hecke
- Hydrant (unterfl.)
- Laterne
- Laubbaum
- Laubbaum (zweifach)
- Laubbaum (mehrfach)
- Laubwald
- Mast (eckig)
- Mast (rund)
- Mauerbolzen
- Merkzeichen (Deutsche Post)
- Pfahlwand
- Polygonpunkt
- Schacht
- Schallkasten
- Schieber (Gas)
- Schieber (Wasser)
- Treppenfeil
- Verkehrsschild
- Zaun
- Zierfläche

Befestigungsarten

- A — Acker
- BB — Bituminöser Belag
- CV — City Verbund
- FP — Feldpflaster
- GP — Gropfpflaster
- KP — Kleinpflaster
- MO — Mosaik
- MKS — Mansfelder Kupferschlacke
- OE — Ödlanc
- PB — Plattenbeton
- RGST — Rasengittersteine
- S — Sand
- SB — Straßenbeton
- SO — Schotter
- ZP — Ziegelpflaster

Die eingetragenen Katastergrenzen wurden aus der amtlichen Flurkarte graphisch übertragen, bzw. nach Änderungsanweisung des ÖbVl Rasch im Bereich der Flurstücke 1/1 und 2/1 geändert. Sie entsprechen daher nur deren Lagegenauigkeit und sind im Sinne des Vermessungs- u. Liegenschaftsgesetzes keine wiederhergestellten Grenzen.

Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, daß das dargestellte Baugelände frei von unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist. Sofern der Plan nicht innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung verwendet wird, ist eine Überprüfung insbesondere der Höhenangaben erforderlich.

Die Erfüllung der Anforderungen an Bauleitpläne gemäß § 1 PlanV 90 wird hiermit bescheinigt.

i.v. S. Kraatz
Dr.-Ing.U.Kraatz, Verm.befugter

PLANZEICHNUNG

PLANZEICHENERKLÄRUNG (nach PlanV und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung**
- SO** Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Gebiet für Erholung, Fremdenverkehr und Beherrschung
- Maß der baulichen Nutzung**
- GFZ** Geschosflächenzahl als Höchstmaß
- GRZ** Grundflächenzahl als Höchstmaß
- I,II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH** maximale Traufhöhe baulicher Anlagen in m über OK Brückenfahrt (HP 50.44 m HN)

- Bauweise und Baugrenze**
- E** nur Einzelhaus zulässig
- DN** Dachneigung
- Firstrichtung
- Baugrenze

- Verkehrsfächen**
- M** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsbenutzter Bereich

- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
- Unterirdische Leitungen gemäß Eintragung, nachrichtlich übernehmen
- T** Leitung der Telekom
- G** Gasleitung
- Eit** Elektroenergieleitung

- Grünflächen**
- O** Öffentliche Grünfläche
- G** Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage mit integriertem Spielbereich
- P** Private Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, das Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- 1** Wasseroberfläche, Bestand
- 2** Planungsnahmige Wasseroberfläche, nachrichtlich übernehmen
- H** Wasseroberfläche mit Zweckbestimmung Kahrhafen
- U** Überschwemmungsgebiet, nachrichtlich übernehmen
- W** Wasserbauliche Anlagen mit Zweckbestimmung
- B** Brücke
- S** Steg

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Erhaltung von Bäumen
- Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung des Schutzbereiches im Sinne des Naturschutzrechts nach § 32 BbgNatSchG geschütztes Biotop, nachrichtlich übernehmen

- Sonstige Planzeichen**
- Mg** Umgrenzung der Fläche für Minigolfanlage
- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung sowie Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Lagesystem: 4/219
Die Höhen beziehen sich auf HN.

Lage- und Höhenplan
Schloßinsel
Gemarkung Lübben, Flur 8

Ingenieur- und Vermessungsbüro
Dr.-Ing. Uwe Kraatz VDV
Gründerbergstraße 5 14476 Gölz Tel. 033/50 11 44 Fax: 033/50 11 43
Möbungs- u. Blättl: 0476 Änderung: 20.07.97
Sachverständiger: abgefragt nach eigener Messung

TEXTTEIL

- 1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1.1.1 Bauliche Nutzung**
- 1.1.1.1 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO; §§ 14 BauNVO)
- Gemäß § 11 BauNVO: SONSTIGES SONDERGEBIET (SO) im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
- Die Zweckbestimmung ist: Gebiet für Erholung, Fremdenverkehr und Beherrschung.
- Zulässig sind:
- Gaststätten
 - Betriebe des Beherbergungswesens
 - ein Wohnort für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist
 - ein Minigolfanlage
 - ein Kiosk mit Obst- und Gemüseverkauf und Nebenstellanlagen
 - Stellplätze für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf
- Nicht zulässig sind gemäß § 12 Abs. (1) BauNVO Camping.

- 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO; §§ 15-21)
- Das Maß der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur für die Fläche des SONSTIGEN SONDERGEBIETES durch die Festsetzungen nach §§ 16, 17, 23 BauNVO bestimmt:
- Geschosflächenzahl (GFZ) (§§ 16, 20 BauNVO) siehe Plan
 - Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16, 19 BauNVO) siehe Plan
- Die Grundflächenzahl wird als maximale GRZ festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, daß die GRZ nicht durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO näher bezeichneten Anlagen überschritten darf.
- Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 20 BauNVO)** siehe Plan
- Die Zahl der Vollgeschosse wird dabei als Höchstgrenze festgesetzt (§ 16 Abs. 4 BauNVO).
- Die Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)** siehe Plan
- Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO als Höchstmaß in Form von maximaler Traufhöhe (TH) in Meter über OK Brückenfahrt festgesetzt. Die Traufhöhe ist die Höhe der Traufkante der Dachfläche über dem Gelände. Die Traufhöhe ist die Höhe der Traufkante der Dachfläche über dem Gelände.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO; § 23 BauNVO)** siehe Plan
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

- 1.2 Weitere Arten der Nutzung**
- 1.2.1 Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- Die Verkehrsflächen sind entsprechend der Planzeichnung als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsbenutzter Bereich, festgesetzt.
- 1.2.2 Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 BauNVO)
- Die im Plan dargestellten Grünflächen werden festgesetzt als:
- öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage und integriertem Spielbereich
 - private Grünfläche
- 1.2.3 Wasserflächen**
- Die vorhandenen Wasserflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauNVO festgesetzt als:
- Wasseroberfläche, Bestand: Hauptspree, Spreem, Schlangengraben
- Planungsnahmige Wasserflächen gemäß § 9 Abs. 6 BauNVO nachrichtlich übernommen dargestellt:
- Wasseroberfläche mit Zweckbestimmung Kahrhafen einschließlich der naturspezifischen Ufergestaltung an der westlichen Uferhälfte zum Sonstigen Sondergebiet
 - Wasseroberfläche als Verbindungswasserlauf der Landschaftsgestaltung, gestaltungsbegleitete Rekultivierung des ehemaligen Verbindungswasserlaufes zwischen Hauptspree und östlichem Spreem (Bestand)
- Brücken und Stege werden festgesetzt als wasserbauliche Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauNVO.
- 1.2.4 Nebenanlagen**
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO werden ausgeschlossen.

- 2. Gestalterische Festsetzungen**
- 2.1 Dach**
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 50° gemäß Eintragung im Plan zulässig.
- Für die Dachneigungen sind nurmaße gebundene Dachziegel bzw. Reed zu verwenden. Ausnahmsweise können auch einstufige Eindeckungen zugelassen werden. Die jeweilige Firstrichtung ist dem Plan zu entnehmen.
- 2.2 Fassaden- und Wangengestaltung**
- Veränderungen der Außenwände mit Kunststoff- oder Fasernmaterialien, aus glasierter Material oder anderen Materialien sowie künstliche Metallbeschichtungen sind unzulässig.
- Für die Außenwände der Gebäude ist nur ein heller Rötlichrot zulässig, dessen Farbgebung sich an den Farben der Gebäude der Umgebung orientieren muß. Die Farbe Weiß ist nur als gebührender Farbton zu verwenden. Glasbausteine sind unzulässig.
- 2.3 Werbeanlagen**
- Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung und in der Erdgeschosse zulässig.
- 2.4 Einfriedungen**
- Einfriedungen sind ausnahmsweise in Form von Hecken oder in Verbindung von Maschendrahtzäunen mit Hecken zulässig.

- 3. Grünordnerische Festsetzungen/ Maßnahmen im Rahmen der Eingriffserhebung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO)
- 3.1** Zur Minderung der Bodenversiegelung sind öffentliche und privat befahrene Flächen in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau auszubilden, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine andere Art der Befestigung erforderlich ist.
- 3.2** Das anfallende Niederschlagswasser wird auf den Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches versickert.
- 3.3** Die ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind zugleich auch als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bestimmt.
- 3.4** Im Rahmen der Neuanlage bzw. Rekultivierung von Kanälen mit einer Wasserfläche von insgesamt 5000 m² sind die Ufer mit Ausmaßen des Bereiches Naturdenkmal gemäß den Regelungen des Artenschutz- und des Landschaftsschutzgesetzes fachausgeführt und naturnah zu gestalten.
- 3.5** In der Ausführung sind einheimische, standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden. Die Pflanzliste des Grünordnungsplans ist Bestandteil der Festsetzungen.

- Zu verwendende Pflanzenarten (Artenauswahl)**
- | | | |
|-------------------------|-------------------|--------------------|
| Bäume: | Feldahorn | Silberahorn |
| Acer campestre | Salix alba | Traubeneiche |
| Acer platanoides | Salix purpurea | Bruchweide |
| Acer spicatum | Salix fragilis | Gem. Eibenschnecke |
| Asclepias hippocastanum | Gem. Rostkastanie | Sommerlinde |
| Alnus glutinosa | Schwarzalder | |
| Betula pendula | Sträucher: | |
| Carpinus betulus | Birke | Schilweide |
| Fraxinus excelsior | Gem. Esche | Salix caprea |
| Populus tremula | Eiche | Salix purpurea |
| Populus nigra | Schwarzpappel | Sambucus nigra |
| Quercus petraea | Traubeneiche | Viburnum lantana |
| Quercus robur | Stieleiche | Viburnum opulus |
| | | Gem. Schneeball |

- II. RECHTSGRUNDLAGEN**
- Dem Bebauungsplan Nr. 20 "Schloßinsel" der Stadt Lübben liegen die Vorschriften folgender Gesetze und Verordnungen zugrunde:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I 1997 S. 2141)
 - Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung vom 23. Januar 1996 (BGBl. I 1996 S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I 1993 S. 465)
 - Verordnung über die Ausweisung der Bauflächen und die Darstellung des Planinhaltes (Planinhaltsverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 38)
 - Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 25. März 1968 (GVBl. I Nr. 8 1968 S. 82)
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1997 (BGBl. I 1997 S. 659), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 (BauROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I 1997 S. 2081, 2110)
 - Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 25. Juni 1992 (GVBl. I 1992 S. 208), zuletzt geändert durch den Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung der Brandenburgischen Baugesetzgebung und anderer Gesetze vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I 1997 S. 124)
 - Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) vom 13.07.1994 (GVBl. I 1994 S. 301)
 - Brandenburgisches Gesetz zur Durchführung des Baugesetzbuches (BbgBauZG) vom 10. Juni 1996 (GVBl. I 1996 S. 126)

- III. VERFAHRENSVERMERKE**
- Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den bis zum 31.12.1997 geltenden Rechtsvorschriften BauGB gemäß § 233 Abs. 1 Satz 1 und § 243 BauGB durchgeführt.
- 1.** Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 24.08.1996 von der Stadtverordnetenversammlung, Beschluß Nr. 120/96, beschlossen. Der Beschluß wurde einstimmig bekannt gemacht.
- Lübben, den 1.8. Aug. 1999 *Baltz* Der Bürgermeister
- 2.** Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist beauftragt worden.
- Lübben, den 1.8. Aug. 1999 *Baltz* Der Bürgermeister
- 3.** Die Bürger wurden in der Veranstaltung vom 27.08.1996 gemäß § 243 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet.
- Lübben, den 1.8. Aug. 1999 *Baltz* Der Bürgermeister
- 4.** Die berufenen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 11.09.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Lübben, den 1.8. Aug. 1999 *Baltz* Der Bürgermeister
- 5.** Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung am 29.08.1996 beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Lübben, den 1.8. Aug. 1999 *Baltz* Der Bürgermeister
- 6.** Der Planentwurf, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, und die Begründung wurden in der Zeit vom 30.09.1996 bis 01.11.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.
- Lübben, den 1.8. Aug. 1999 *Baltz* Der Bürgermeister

- 7.** Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der 1. öffentlichen Auslegung geändert worden. Deshalb haben der geänderte Planentwurf, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, und die Begründung in der Zeit vom 03.01.1997 bis 17.03.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die Dauer der Auslegung ist gemäß § 2 Abs. 3 BauGB-Maßnahmen (V.m. § 19 Abs. 1 Satz 2 BauGB-Maßnahmen) auf zwei Wochen verkürzt worden.
- Lübben, den 1.8. Aug. 1999 *Baltz* Der Bürgermeister

- 8.** Die von der 1. Änderung des Planentwurfes berufenen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 19.02.1997 zur Stellungnahme aufgefordert worden.
- Lübben, den 1.8. Aug. 1999 *Baltz* Der Bürgermeister

- 9.** Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgeschlagenen Forderungen und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.08.1996 gemäß § 3 Abs. 3 BauGB-Maßnahmen (V.m. § 19 Abs. 1 Satz 2 BauGB-Maßnahmen) auf zwei Wochen verkürzt worden.
- Lübben, den 1.8. Aug. 1999 *Baltz* Der Bürgermeister

- 10.** Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der 2. öffentlichen Auslegung geändert worden. Dieser geänderte Entwurf ist von der Stadtverordnetenversammlung am 29.08.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt worden.
- Lübben, den 1.8. Aug. 1999 *Baltz* Der Bürgermeister

- 11.** Der geänderte Planentwurf, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, und die Begründung haben in der Zeit vom 27.07.1998 bis 28.08.1998 gemäß § 3 Abs. 3 BauGB-Maßnahmen (V.m. § 19 Abs. 1 Satz 2 BauGB-Maßnahmen) auf zwei Wochen verkürzt worden.
- Lübben, den 1.8. Aug. 1999 *Baltz* Der Bürgermeister

- 12.** Die von der 2. Änderung des Planentwurfes berufenen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 20.07.1998 zur Stellungnahme aufgefordert worden.
- Lübben, den 1.8. Aug. 1999 *Baltz* Der Bürgermeister

- 13.** Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der 3. öffentlichen Auslegung geändert worden. Es wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB-Maßnahmen (V.m. § 19 Abs. 1 Satz 2 BauGB-Maßnahmen) auf zwei Wochen verkürzt. Die Änderung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB-Maßnahmen (V.m. § 19 Abs. 1 Satz 2 BauGB-Maßnahmen) auf zwei Wochen verkürzt worden.
- Lübben, den 1.8. Aug. 1999 *Baltz* Der Bürgermeister

- 14.** Die Stadtverordnetenversammlung hat die erneut vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.02.1999 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Lübben, den 1.8. Aug. 1999 *Baltz* Der Bürgermeister

- 15.** Die vorliegende Planzeichnung enthält den Inhalt des Liegenschaftsbesitzes und wird wie im Hinblick auf die planungsrechtlichen Festsetzungen, insbesondere die Festsetzung der Bauflächen, der neuabgegrenzten Grenzen in die Ortskarte eingetragen.
- Lübben, den 21.07.1999 *Baltz* Der Bürgermeister

- 16.** Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, wurde gemäß § 10 BauGB in der Stadtverordnetenversammlung am 25.02.1999 in Sitzung beschlossen. Die Begründung wurde geteilt.
- Lübben, den 1.8. Aug. 1999 *Baltz* Der Bürgermeister

- 17.** Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, wurde am 30.05.1999 von der hiesigen Verwaltungsbekannt gegeben. Die Bekanntgebungen der Genehmigung wurden durch den satzungsgemäß bestellten Stadtverordnetenversammlung am 30.05.1999 von der hiesigen Verwaltungsbekannt gegeben.
- Lübben, den 1.8. Aug. 1999 *Baltz* Der Bürgermeister

- 18.** Die Sitzung des Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, wurde am 25.02.1999 in Sitzung beschlossen.
- Lübben, den 1.8. Aug. 1999 *Baltz* Der Bürgermeister

- 19.** Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Druck während der Dauer der Einlegung eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 25.02.1999 im Amtsbüro der Stadt Lübben, "Schloßinsel", öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Bekanntmachung der Verteilung von Verzeichnissen und Formblättern und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 235 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Möglichkeit der Erhebung von Einspruchsgegenständen (§ 243 Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Bekanntmachung ist am 25.02.1999 im Amtsbüro der Stadt Lübben, "Schloßinsel", öffentlich bekannt gemacht.
- Lübben, den 26.02.1999 *Baltz* Der Bürgermeister

PROJEKT	BEBAUUNGSPLAN NR. 20 "SCHLOSSINSEL"
AUFTRAGNEHMER	HORTEC GARTEN-, LANDSCHAFTS- UND STADTPLANUNG GbR
BEARBEITUNG	DIPLOM-INGENIEUR FREIE LANDSCHAFTSARCHITECTEN CHRISTA RINGKAMP HANS-JÜRGEN PROSDITZER MATTHIAS JANSEN 10407 BERLIN, HUFELANDSTRASSE 22
AUFTRAGGEBER	STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG 19607 Lübben, Bahnhofstraße 31/32