



Übersichtskarte M 1:10.000

Geltungsbereich

für Flächen nördlich der Brunnenstraße ab Akazienstraße westwärts einschließlich der geplanten Verlängerung der Brunnenstraße bis zum Kurvenstich mit der Eschenallee, für Flächen zwischen der geplanten Verlängerung der Brunnenstraße und dem Heideweg sowie für Flächen nördlich und südlich des verlängerten Heidewegs bis zu dessen Einmündung in den Labotzer Weg

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1545)

Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I, Nr. 14, S. 1)



Zeichenerklärung

Art der Nutzung	Bauweise / Baugrenzen
WR Wohngebiet	abgewinkelte Bauweise
WA Allgemeines Wohngebiet	Baugrenze
Flächen für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmungen Kindertagesstätte, Feuerwehr	
Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmungen z.B. "naturnaher öffentliche Grünfläche"	Grenze des städtischen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
private Grünflächen mit Zweckbestimmung "Vollzeithausgarten"	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Maßnahmenflächen M1 und M2)
Öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenverkehrsplanung	Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen
Verkehrsfreiheit besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsbenutzter Bereich"	Abgrenzung von Art und Maß der Nutzung
Maß der baulichen Nutzung	Nachrichtliche Übernahmen
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Heizungsanlagenleitungen (110 KV Freileitung Strom)
0,25 Grundflächenzahl als Höchstmaß	Schutzgebiet für Grundwasserregulierung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.
 1.2 In den reinen Wohngebieten sind die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNGS, BAUWEISE
 2.1 In den reinen Wohngebieten und im allgemeinen Wohngebiet sind überdachte Stellplätze (Garagen und Carports) nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind zusätzlich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig. Die Unterbringung von Stellplätzen an anderer Stelle ist ausnahmsweise zulässig.
 2.2 In den reinen Wohngebieten und im allgemeinen Wohngebiet wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude, die eine Länge von maximal 16 m nicht überschreiten. Bei der Ermittlung der Gebäudelänge sind angebaute Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nicht einzubeziehen.

3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
 3.1 In den reinen Wohngebieten und im allgemeinen Wohngebiet sind für die gemäß § 19 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO nicht bebaubaren Grundstücksflächen Anpflanzungen vorzunehmen. Pro angelegtem 200 m² dieser Flächen ist ein heimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Festsetzung gilt nicht für die Fläche B 1 mit Bindungen für Bepflanzungen in WR 6. Bei der Ermittlung der Anzahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Laub- oder Obstbäume einzuzurechnen.
 3.2 Die Fläche B 1 mit Bindungen für Bepflanzungen ist mit heimischen Baumarten in einer Pflanzdichte 1 Baum/90 m² zu bepflanzen. Zusätzlich ist eine Strauchschicht auf 50 % dieser Fläche mit heimischen Laubstäuchern anzulegen und zu erhalten.
 3.3 In den Baugebieten sind die Befestigungen von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau (z.B. Rasenschotter, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30% Fuganteil) zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn begründete andere Nutzungsanforderungen entgegenstehen.
 3.4 Die Fläche M 1 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist zu einem mehrstufigen Gehölzbestand mit Staudensaum aufzuweisen. Hierzu ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten und durch Pflanzung von 7 hochstämmigen gebliedertem und standortgerechten Laubbäumen zu ergänzen. Zusätzlich ist auf ca. 50 % der Fläche eine flächige Unterpflanzung mit Sträuchern in einer Pflanzdichte 1,5 m x 1,5 m durchzuführen.
 3.5 Die Fläche M 2 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Vegetationsfläche herzustellen und mit heimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Innerhalb der Fläche M 2 ist eine Fuß- und Radwegverbindung zwischen der Verlängerung der Treppendorfer Dorfstraße und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "verkehrsbenutzter Bereich" in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zulässig.

3.6 Die offen zu haltenden Bereiche unter der elektrischen Freileitung in den naturnahen öffentlichen Grünflächen sind als Lebensräume trockener und nährstoffarmer Standorte zu entwickeln.

4. SONSTIGE FESTSETZUNGEN
 4.1 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten a, b, c-d sowie e-f ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
 5. ÜBERNAHME LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN GEMÄß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 und 9 BbgBO
 5.1 In den Baugebieten sind Grundstücksbefriedungen entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen (vorere Grundstücksgrenzen) nur als offene Zäune oder als Kombination von offenen Zäunen mit einem genaueren Sockel von maximal 0,5 m Höhe zulässig. Grundstücksbefriedungen an der hinteren Grundstücksgrenze sind ausschließlich als offene Zäune ohne Sockel und mit einem Mindestabstand zum Boden von 10 cm zulässig. Die maximale Höhe der vorderen und hinteren Einfriedung darf 1,50 m nicht überschreiten.

HINWEISE
 1. Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 3.1 bis Nr. 3.6 wird die Verwendung der in der Begründung als Anlage enthaltenen Pflanzliste empfohlen.
 2. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
 Teile des Geltungsbereichs (WR 4, WR 5, WR 6, WR 8 sowie anteilig WR 3 und anteilig WR 7) befinden sich in der Schutzzone III des Wasservorkommens Lübben. Das Wasserschutzgebiet ist nach dem DDR-Wasserschutzgesetz durch den Rat des Kreises Lübben mit Beschluss-Nr. 094/75 vom 22.12.1975 festgesetzt worden. Gemäß dem BgWVG i. V. m. dem WHG gilt dieses festgesetzte Wasserschutzgebiet weiterhin fort. Die Verbot- und Nutzungsbeschränkungen werden nach den damals gültigen Technischen Normen, Gütevorschriften und Lieferbedingungen (TGL der DDR festgelegt. Für den Schutz der Trinkwassergewinnung gilt die TGL 24346.

Verfahrensvermerke
 1. Katastervermerk
 Die vorliegende Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungswichtigen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übereinstimmtheit der neu bildenden Grenzen in die Grichtigkeit ist einwandfrei möglich.
 Lübben (Spreewald), den 29.05.2017
 Othello Kossatz
 Vermessungsingenieur

2. Satzungsbeschluss
 Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 26.05.2017, den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
 Lübben (Spreewald), den 29.05.2017
 Der Bürgermeister

3. Ausfertigung
 Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.
 Lübben (Spreewald), den 29.05.2017
 Der Bürgermeister

4. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
 Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung am 16.06.2017 im Amtsblatt Nr. 4. Die Stelle, bei der der Bebauungsplan 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 der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abfertigung sowie auf die Rechtsbehelfe (§ 21 BauGB) und auf die Fälligkeit und die Fristen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
 Der Bebauungsplan ist am Tag der Bekanntmachung, dem 16.06.2017 in Kraft getreten.
 Lübben (Spreewald), den 26.06.2017
 Der Bürgermeister