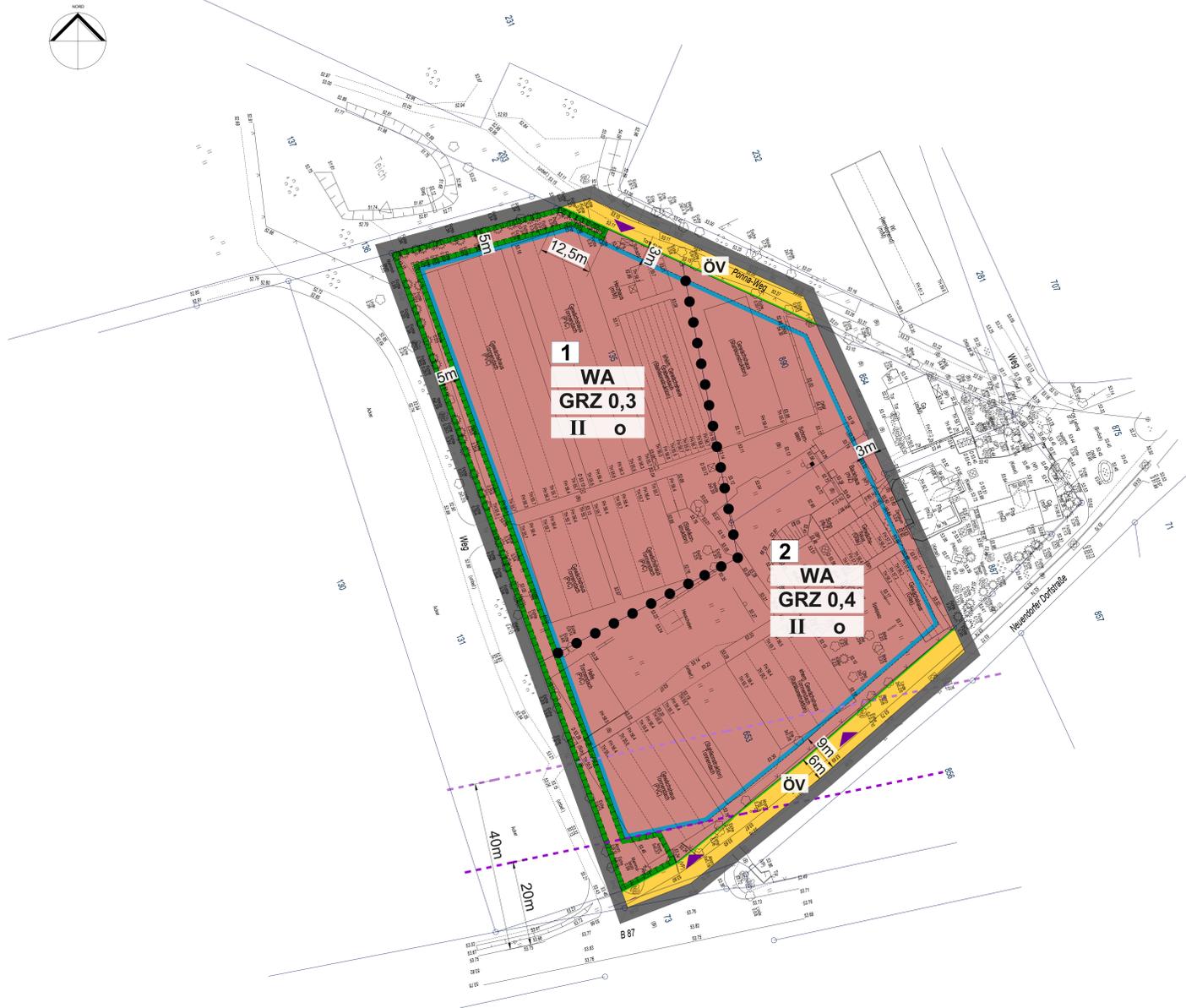


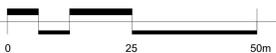
PLANZEICHUNG



PFLANZLISTE

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Sand-Birke	Betula pendula
Moor-Birke	Betula pubescens
Hainbuche	Carpinus betulus
Blutrotter Hartriegel	Cornus sanguinea s.l.
Haselnuss	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweiggriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Weißdorn	Crataegus Hybridus agg.
Besen-Ginster	Cytisus scoparius
Pflaflenhütchen	Euonymus europaeus
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Faulbaum	Frangula alnus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Wild-Äpfel	Malus sylvestris agg.
Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris
Schwarz-Pappel	Populus nigra
Zitter-Pappel	Populus tremula
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Wild-Birne	Pyrus pyramidalis agg.
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina agg.
Hecken-Rose	Rosa corymbifera agg.
Wein-Rose	Rosa rubiginosa agg.
Keilblättrige Rose	Rosa elliptica agg.
Feld-Rose	Rosa tomentosa agg.
Silber-Weide	Salix alba
Ohr-Weide	Salix aurita
Sal-Weide	Salix caprea
Gräu-Weide	Salix cinerea
Lorbeer-Weide	Salix pentandra
Purpur-Weide	Salix purpurea
Mandel-Weide	Salix triandra agg.
Korb-Weide	Salix viminalis
Hohle Weide	Salix x rubens (S. alba x fragilis)
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Eberesche	Sorbus aucuparia
Eisbeere	Sorbus torminalis
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Feld-Ulme	Ulmus minor
Bastard-Ulme	Ulmus x hollandica
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

ORIGINALMASSSTAB 1 : 500 (A0)



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020

BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

PlanZV Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 G.v. 4.5.2017 I 1057 (Nr. 25)

Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. II/18, (Nr. 39))

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Maß der Nutzung

GRZ II Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 20 BauNVO

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb von Baugebieten
Planzeichen 15.14 der PlanZV

Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze gem. § 23 BauNVO

Bauweise

offene Bauweise gem. § 22 BauNVO

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

ÖV

Öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Maßnahmenflächen

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Planzeichen 13.1 PlanZV

sonstige Planzeichen

Geltungsbereich des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Bemaßung in Metern

Bezeichnung der Baufelder

HINWEISE

- Anbauverbotszone der Bundesstraße (gem. § 9 Abs. 1 FStrG)
- Anbaubeschränkungszone der Bundesstraße (gem. § 9 Abs. 2 FStrG)
- geplante Grundstückszufahrten bzw. -anbindungen an die öffentliche Verkehrsflächen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der Nutzung

1. Innerhalb des Plangebietes sind Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke nur als Ausnahme zulässig, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Ferienwohnungen als Gewerbebetrieb im Sinne von § 13a BauNVO, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen sind im Plangebiet unzulässig, (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2, 5 u. 6 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen

2. Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen um bis zu 3 m zugelassen werden, wenn ein bestehendes Gebäude dauerhaft erhalten werden soll. (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Bodenschutz

3. Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in Wasser und Luft durchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gehölzschutz

4. Innerhalb der mit dem Planzeichen 13.1 der PlanZV gekennzeichneten Fläche ist das vorhandene Flurgehölz dauerhaft zu erhalten. Die innerhalb dieser Fläche vorhandenen Fichten sind teilweise durch Laubgehölze zu ersetzen. Der Anteil an Laubgehölzen soll mindestens 50% und maximal 70% betragen. Zu verwenden sind Gehölze der Pflanzliste. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Lärmschutz

5. Zum Schutz vor dem Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile der Gebäude im WA 2 bewertete Gesamtschalldämmmaße (erf. R_{w,ges}) aufweisen, die nach der Norm DIN 4109-1:2018 „Schallschutz im Hochbau“ Teil 1: „Mindestanforderungen“ und Teil 2: „Rechnerische Nachweise“ zu bemessen sind.

Die Anforderungen für schutzbedürftige Räume unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten sind nach DIN 4109-1:2018 mit nachfolgender Gleichung zu berechnen:

$$R_{w,ges} = L_e - K_{Raum}$$

mit L_e = maßgeblicher Außenlärmpegel
mit K_{Raum} = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_e erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Für gesamt bewertete Bauschalldämmmaße von $R' > 50$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen. Dabei sind auch die lufttechnischen Anforderungen durch den Einsatz von schalldämmenden Lüftern in allen Bereichen mit maßgeblichen Nacht-Beurteilungspegel ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen und bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen geringere gesamt bewertete Bauschalldämmmaße $R'_{w,ges}$ erforderlich sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmschutz Außenwohnbereiche

6. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind bei Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 -1 "Schallschutz im Städtebau", bei Wohneinheiten mit Ausrichtung zur B 87, baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen), die nicht mit mindestens einem Außenwohnbereich zum straßenabgewandten Bereich ausgerichtet sind, nur als verglaste Außenwohnbereiche zulässig. Bei Wohneinheiten mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, mit ausschließlicher Ausrichtung zur B 87, ist mindestens ein als verglaste Außenwohnbereich zu errichten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Für den Landkreis besteht eine Verordnung zum Schutz von Bäumen und Hecken (Baumschutzverordnung - BaumSchV LDS) vom 09.02.2011, in Kraft getreten am 11.02.2011 (ABl. für den LDS Nr. 8 S. 4 f.)

HINWEIS

Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden und dass Vorhaben fachkundig durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden, um artenschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.

VERFAHRENSVERMERKE

Katasterrechtliche Bezeichnung

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortschaft ist eindeutig möglich.

..... Unterschrift Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Henry Behnisch

Anfragen Raumordnung und Landesplanung
Die Anfragen an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörden sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist mit Schreiben vom 15.06.2016 erfolgt.
Die Landesplanerische Stellungnahme der für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde liegt mit Schreiben vom 06.07.2016 vor.

Aufstellungsbeschluss
Die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde am 26.01.2017 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lübben (Spreewald) beschlossen.
Am 10.03.2017 erfolgte die Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses der SVV im „Stadtanzeiger“ Nr. 03/2017.

Lübben (Spreewald), den Unterschrift Der Bürgermeister

Unterrichtung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 24.10.2017 im Rahmen einer Informationsveranstaltung mit anschließender Frist zur Einsichtnahme und Stellungnahme bis zum 08.11.2017 durchgeführt.
Am 13.10.2017 erfolgte die Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im „Stadtanzeiger“ Nr. 10/2017.

Unterrichtung der Behörden/ÖB/Nachbargemeinden
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 25.10.2017 und Fristsetzung zum 27.11.2017.

Lübben (Spreewald), den Unterschrift Der Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Entwurfs- und Offenlagebeschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Fassung vom Juni 2019 wurde am 29.06.2019 gefasst.
Am 13.10.2019 erfolgte die Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im „Stadtanzeiger“ Nr. 10/2019.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Rahmen der Auslegung vom 23.09.2019 bis zum 24.10.2019 durchgeführt.

Beteiligung der Behörden/ÖB/Nachbargemeinden
Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 18.09.2019 und Fristsetzung zum 24.10.2019 durchgeführt.

Lübben (Spreewald), den Unterschrift Der Bürgermeister

Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lübben (Spreewald) hat die Stellungnahmen der Behörden, Träger Öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 27.08.2020 geprüft. Von der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am Sitzung 27.08.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Lübben (Spreewald), den Unterschrift Der Bürgermeister

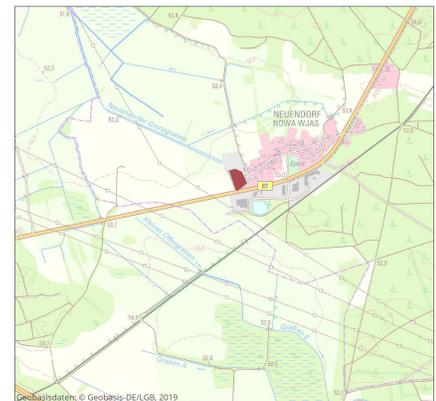
Ausfertigerungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans „Wohngebiet Neuendorf“ in der Fassung vom Juni 2020 und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lübben (Spreewald) vom 27.08.2020 übereinstimmt.

ausgefertigt, Lübben (Spreewald), den Unterschrift Der Bürgermeister

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung am2020 im „Stadtanzeiger“ Nr.2020. 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 Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan ist am Tag der Bekanntmachung, dem2020 in Kraft getreten.

Lübben (Spreewald), den Unterschrift Der Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN



Stadt

Lübben (Spreewald) Lubin (Btota)

Bebauungsplan Nr.25

Wohngebiet Neuendorf

Fassung Juni 2020

Stadt Lübben (Spreewald)

Poststraße 5
15907 Lübben (Spreewald)

