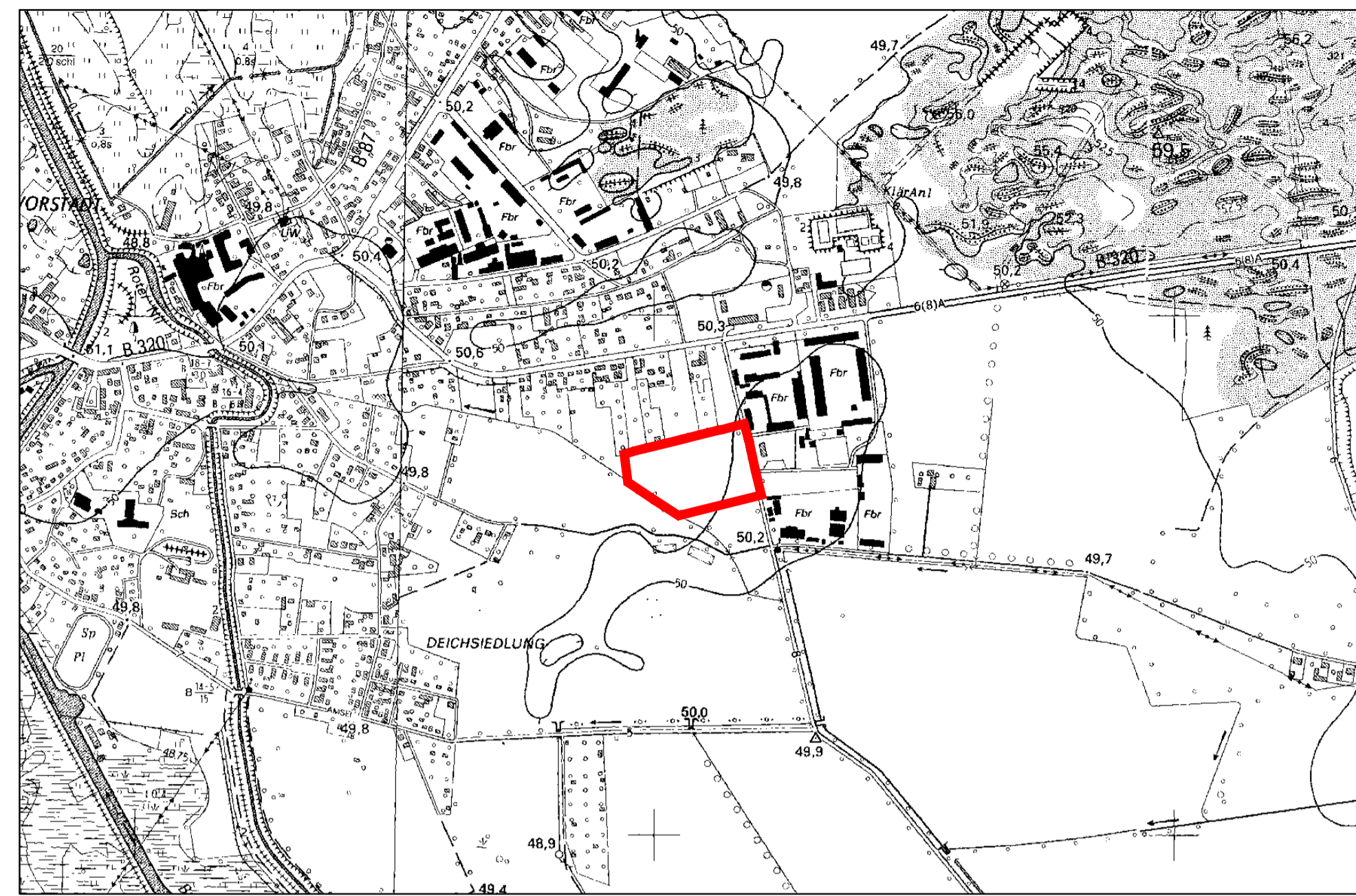


# Bebauungsplan Nr. 26 "Einzelhandelsstandort Postbautenstraße"

# Stadt Lübben (Spreewald)



Stand Katasterunterlagen und Eigentümerangaben: 27.07.2016

### Zeichenerklärung

Kontingenz (Zonenplan)	-----	Geländehöhe	10,20	Geländehöhe	10,20
Grenzungslinie	-----	Störung	-----	Gelände	-----
Flurbezugslinie	-----	Zaun	-----	Geländehöhe	-----
geplante Flurbezugslinie	-----	Mauer	-----	Geländehöhe	-----
Darstellungslinie	-----	Strommast	-----	Geländehöhe	-----
Messungslinie	-----	Hecke	-----	Geländehöhe	-----
staatliche Leitung	-----	Laubbaum	-----	Geländehöhe	-----
Landesstraße	-----	Laubbaum	-----	Geländehöhe	-----
Landesstraße	-----	Laubbaum	-----	Geländehöhe	-----
Landesstraße	-----	Laubbaum	-----	Geländehöhe	-----
Landesstraße	-----	Laubbaum	-----	Geländehöhe	-----

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
**Henry Behrends**  
1907 Lübben (Spreewald) • Mühlendamm 1  
Telefon: (03546) 8550 • Telefax: (03546) 8510  
e-mail: behrends.vb@t-online.de

### Lage- und Höhenplan

Erstellung einer Planunterlagen für den Bebauungsplan

Datenbank	Stadt Lübben (Spreewald)	Prozessname	27.07.2016	Blatt	1/1
Gemarkung	Lübben	Prozessnummer	2016-02	Prozessdatum	27.07.2016
Flur	28	Flurbezugsnummer	28/2016	Flurbezugsdatum	27.07.2016
Flurteil	28/2016	Flurteilnummer	28/2016/01	Flurteildatum	27.07.2016
Flurteilteil	28/2016/01	Flurteilteilnummer	28/2016/01/01	Flurteilteildatum	27.07.2016
Flurteilteilteil	28/2016/01/01	Flurteilteilteilnummer	28/2016/01/01/01	Flurteilteilteildatum	27.07.2016

### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057)

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 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1062)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1063)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, Nr. 14)

ENTWURF

nicht rechtsverbindlich  
Stand: 13.06.2017  
(Frühzeitige Be-  
teiligungsverfahren)

Übersichtskarte Maßstab 1 : 10.000

Geltungsbereich für das Grundstück Postbautenstraße 20.

#### Sortimentsliste für die Stadt Lübben (Spreewald) - "Lübbener Liste" (Auszug)

Zentrenrelevante Sortimente	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Kurzbezeichnung Sortiment	47.78.1	Augenoptiker
Bücher	47.61	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften
Telekommunikationsdienste, PC und Zubehör, Software	47.41	Einzelhandel mit Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
Elektrische Haushaltskleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltskleingeräten
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptik)	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptik)
Haar-/Bett-/Tischwäsche, Kurzwaren, Stoffe, Gardinen	aus 47.51 aus 47.51 aus 47.53	Einzelhandel mit Haar-/Bett- und Tischwäsche
Holz, Kork, Flecht- und Korbmatten	47.59.9	Einzelhandel mit Holz, Kork, Flecht- und Korbmatten
Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen
Musikinstrumente/Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Papier/Büroartikel/Schreibwaren	47.62.2 aus 47.59.1	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
Spielewaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sport- und Campingartikel (ohne Campingtische, Sport- und Freizeitboote)	47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingtische), ausgenommen Sport- und Freizeitboote
Uhren/Edelmetallewaren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren, Edelmetallewaren und Schmuck

#### Zentren- sowie nahversorgungsrelevante Sortimente

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Medizinische und orthopädische Artikel (einschließlich Hörgeräte)	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Zeitschriften/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Unterhaltungszeitschriften und Zeitschriften

#### Nicht zentrenrelevante Sortimente

Die Aufzählung der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente von dem Hintergrund der Zielsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Lübben (Spreewald) als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Baumarkt/sortiment im engeren Sinn	47.52.1 47.52.2 47.52.3	Einzelhandel mit Eisen-, Metall- und Kunststoffearten anderweitig nicht genannt
Bekleidung	47.52.3	Einzelhandel mit Bekleidungsartikeln, ausgenommen Campingartikel und Fahrradzubehör
Bekleidung	47.78.9	Einzelhandel mit anderweitig nicht genannten elektrotechnischen Erzeugnissen (u. a. Elektroinstallationsartikel)
Bekleidung	aus 47.53	Einzelhandel mit Bekleidungsartikeln, darunter Koffer, Brieftaschen, Brieftaschen (in Verkaufsförderung)
Bekleidung	aus 47.53	Einzelhandel mit Taschen und Brieftaschen (ausgenommen Taschen)
Bekleidung	aus 47.51.0	Einzelhandel mit Bekleidungsartikeln
Elektrische Haushalts-Großgeräte	aus 47.54.0	Einzelhandel mit elektrischen Haushalts-Großgeräten
Gartenbedarf	aus 47.76.1 aus 47.59.9	Einzelhandel mit Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Blumen, Topfpflanzen und Blumentöpfe (in Verkaufsförderung)
Gartenbedarf	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Gartengeräten und Grillgeräten für den Garten
Auto/Motorradzubehör (außerhalb von Autokassen)	45.32 aus 45.40	Einzelhandel mit Kraftfahrzeugteilen und -zubehör
Leuchten	47.59.9	Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln
Möbel	47.59.1 47.79.1 aus 47.59.9	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
Möbel	47.79.1	Einzelhandel mit Büromöbeln
Möbel	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Gartensesseln
Tapeten (ohne Teppichboden)	47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Tapeten, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten, Böden und Säulen)
Handelwaffen, Munition, Jagd- und Anglergeräte	aus 47.78.9	Einzelhandel mit Handelwaffen, Munition, Jagd- und Anglergeräte
Zoo-/Heimtierbedarf	47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren
Sport- und Freizeitboote (ohne Motorboote und -zweier)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Freizeitbooten, ausgenommen Motorbootboote und -zweier

WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008

### ZEICHENERKLÄRUNG BEBAUUNGSPLAN

<b>Art der Nutzung, Grünfläche</b>	<b>Verkehrsflächen</b>
Sondergebiet "Einzelhandel"	öffentliche Verkehrsfläche
Private Grünfläche	Straßenbegrenzungslinie
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>Überbaubare Grundstücksfläche</b>
<b>II</b> Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Baugrenze
<b>OK</b> Oberkante als Höchstmaß	<b>Sonstige Festsetzungen</b>
Fläche für Stellplätze	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
<b>Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dient vorwiegend der Errichtung eines Verbrauchermarkts (Einzelhandelsbetrieb) mit Lebensmittelversorgungs- sowie Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Je m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche sind 0,769 m<sup>2</sup> Verkaufsfäche (= 6.900 m<sup>2</sup>) zulässig.

Je m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche darf die Verkaufsfäche einzelner Sortimente die folgenden Obergrenzen nicht überschreiten:

- Nahrungsmittel, Getreike und Tabakwaren bis zu ... m<sup>2</sup> Verkaufsfäche
- Drogeriewaren, Kosmetik / Parfümerie bis zu ... m<sup>2</sup> Verkaufsfäche
- Bekleidung bis zu ... m<sup>2</sup> Verkaufsfäche
- Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik bis zu ... m<sup>2</sup> Verkaufsfäche
- Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger bis zu ... m<sup>2</sup> Verkaufsfäche
- freiverkaufliche pharmazeutische Artikel (Apotheke) bis zu ... m<sup>2</sup> Verkaufsfäche
- Schuhe / Lederwaren bis zu ... m<sup>2</sup> Verkaufsfäche
- Blumen/Topfpflanzen (inklusive bis zu ... m<sup>2</sup> Verkaufsfäche
- bisher nicht genannte Sortimente aus den beigefügten Sortimentenlisten „zentrenrelevante Sortimente“ und „zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente“ dürfen jeweils bis zu ... m<sup>2</sup> Verkaufsfäche je m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche pro Sortiment einnehmen. Die Summe dieser Sortimente darf insgesamt ... m<sup>2</sup> Verkaufsfäche je m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche nicht überschreiten
- Sortimente der beigefügten Sortimentsliste „nicht zentrenrelevante Sortimente“ dürfen insgesamt bis zu ... m<sup>2</sup> Verkaufsfäche je m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche einnehmen.

Zulässig sind weiterhin

- Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Gewerbebetriebe

(HINWEIS: Die zulässige Grundfläche (siehe textliche Festsetzung 2.1) beträgt 7.670 m<sup>2</sup>. Die Verkaufsfäche der einzelnen Sortimente wird im weiteren Verfahren konkretisiert.)

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

2.2 Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen gilt nicht für untergeordnete technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre.

2.3 Innerhalb der Fläche, in der die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen 57,2 m ü. NN beträgt, darf die Oberkante durch Anlagen der Haustechnik (z. B. Kühl- und Lüftungsanlagen) um bis zu 1,5 m überschritten werden, wenn diese mindestens 3,0 m gegenüber der darunter liegenden Außenwand zurücktreten und insgesamt maximal 5 % der Dachfläche in Anspruch nehmen

2.4 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

3.1 Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.

3.2 Die Überschreitung der Baugrenze durch Vorbauten, die der Anlieferung und Lagerung dienen (z. B. Überdachungen), ist zulässig.

4. STELLPLATZE, VERKEHR

4.1 Stellplätze und deren Zufahrten sind nur innerhalb der mit St gekennzeichneten Fläche und innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.2 Die Einteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

5. GRÜNFESTSETZUNGEN

5.1 In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese mit Regenrückhaltebecken“ ist die vorhandene Vegetation bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass eine von hochstimmigen Obstbäumen durchsetzte Wiese erhalten bleibt. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Innerhalb der Teilflächen sind naturnahe Wasserbecken zulässig, solange diese insgesamt maximal 30 % der Fläche in Anspruch nehmen.

5.2 In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Heckenpflanzung“ ist die vorhandene Vegetation bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass eine mit Laubbäumen durchsetzte Gehölzpflanzung erhalten bleibt, die das Plangebiet gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche abgrenzt. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

5.3 In den Flächen A und B ist die vorhandene Vegetation bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass eine mit Laubbäumen durchsetzte Gehölzpflanzung erhalten bleibt, die das Plangebiet gegenüber den benachbarten Grundstücken abgrenzt. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

5.4 Eberdigerie Stellplatzflächen sind durch begrünte Flächen und Laubbäume zu gliedern. Je Stellplatz ist eine Fläche von mindestens 2 m<sup>2</sup> zu begrünen (=600 m<sup>2</sup>). Je angefangene 6 Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen (= 50 Bäume). Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. (Hinweis: Gegenwärtig sind 300 Stellplätze vorhanden)

5.5 Die Außenwände von Gebäuden sind auf 30% ihrer Länge mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

6. ÜBERNAHME LANDESRECHTLICHER REGULUNGEN

6.1 Anlagen der Außenwerbung innerhalb der Baugrenzen sind nur entlang der Linie C-D in einer Tiefe von maximal 10 m zulässig.

6.2 Anlagen der Außenwerbung außerhalb der Baugrenzen sind nur in der Fläche St und in der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Heckenpflanzung“ zulässig. In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Heckenpflanzung“ darf je 90 m<sup>2</sup> ein Fahnenmast (= 11 Fahnenmasten) mit einer Höhe von maximal 58,7 m über NNH errichtet werden. In der Fläche St darf je 3100 m<sup>2</sup> eine Anlage mit einer Höhe von maximal 54,0 m über NNH und einer Breite von jeweils maximal 5 m errichtet werden (= 3 Anlagen). Darüber hinaus darf je 310 m<sup>2</sup> eine Anlage mit einer Höhe von maximal 52,0 m über NNH und einer Breite von jeweils maximal 2,0 m errichtet werden (= 30 Anlagen). (Hinweis: Die Fläche St ist 9.355 m<sup>2</sup> groß. Die private Heckenpflanzung ist 990 m<sup>2</sup> groß)

7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

7.1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtliche Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

HINWEIS: Die fett gedruckten Angaben in den textlichen Festsetzungen dienen lediglich dem besseren Verständnis. Sie werden vor dem Satzungsbeschluss entfernt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Katastervermerk  
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 planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lübben (Spreewald), den .....  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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

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

3. Ausfertigung  
Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

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

4. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses  
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung am ..... im Amtsblatt Nr. .... 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 Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist am Tag der Bekanntmachung, dem ..... in Kraft getreten.

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

