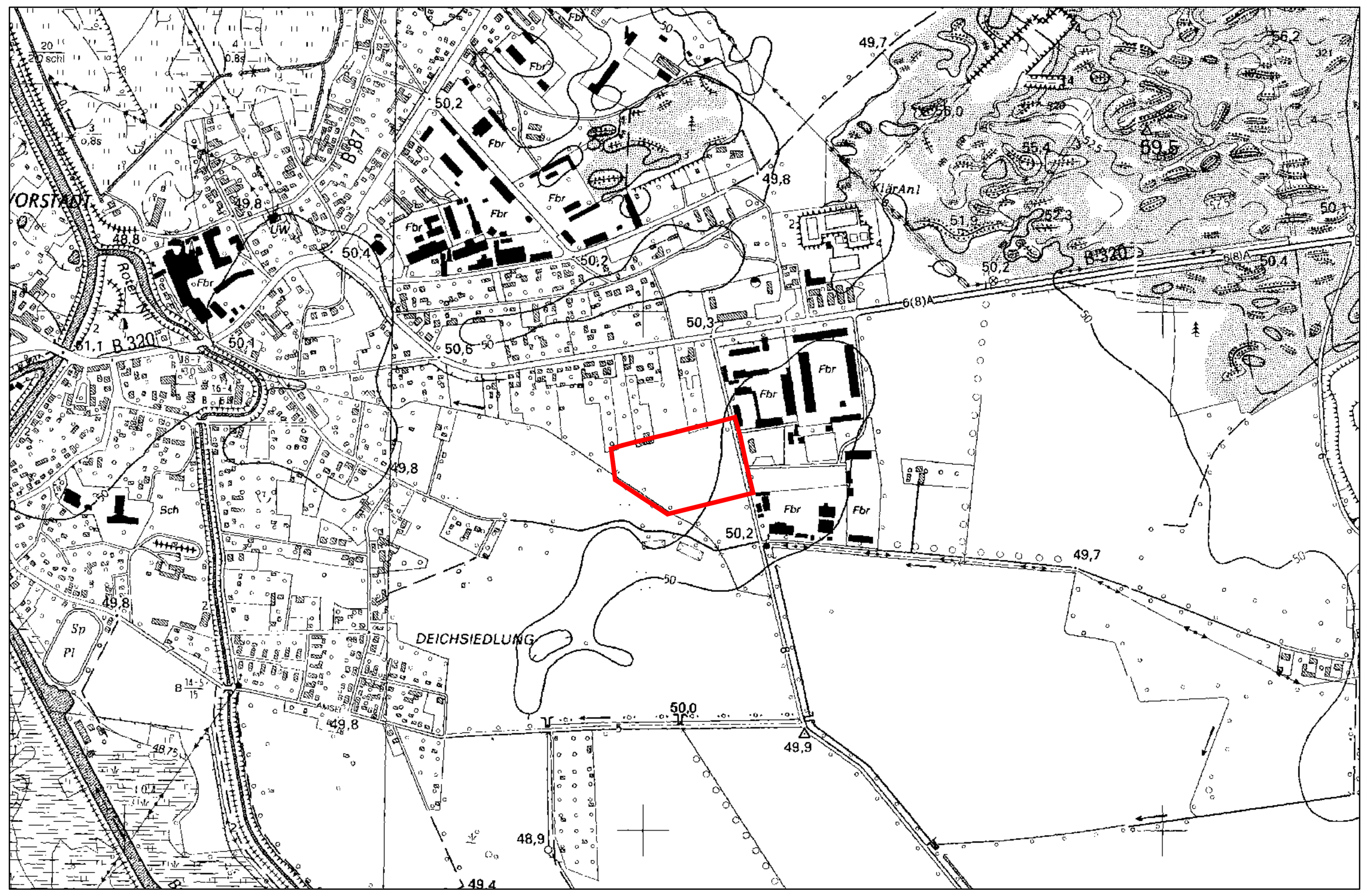
Bebauungsplan Nr. 26 "Einzelhandelsstandort Postbautenstraße"

Stadt Lübben (Spreewald) / Lubin (Błota)



Übersichtskarte Maßstab 1 : 10.000

Geltungsbereich
für das Grundstück Postbautenstraße 20.

Stand Katasterunterlagen und Eigentümerangaben: 27.07.2016

Zeichenerklärung

Kreisgrenze (Stadtgrenze), Gemarkungsgrenze, Flurgrenze, Flurstücksgrenze, geplante Flurstücksgrenze, Gebäudeumrißlinie, Nutzungsgrenze, oberirdische Leitung, unterirdische Leitung, Schriftzusatz: E - Elektro, F - Fernmelde, W - Wasser, G - Gas

Schieber für Abwasser A, Schieber für Gas G, Schieber für Wasser W, Oberflurhydrant, Unterflurhydrant, Gully/Straßenablauf, Dachentwässerung, Schacht rund, Schacht eckig, Grundwasserbeobachtungsrohr, Zugang, Bohrpunkt, Merkstein, Hinweistafel allgemein, für Elektroleitung, für Fernmeldeleitung, für Gasversorgung, für Wasserversorgung

Geländehöhe, Böschung, Zaun, Mauer, Stützmauer, Hecke, Laubbaum, Nadelbaum, Baumstumpf, Gebüsch, Holzmast/mit Leuchte, Stahlrohrmast/mit Leuchte, Stahlbetonmast/mit Leuchte, Stahlgittermast/mit Leuchte, A-Mast, Schaltschrank, Grenzpunkt, Höhenfestpunkt, KM - Stein, Verkehrszeichen, Wegweiser, Straßenbegrenzer, Prellstein/Findling, Poller (Metall-rund/sonst.-eckig)

Gebüschfläche, Grünland, Gartenland, Laubwald, Nadelwald, Mischwald

Deckschichten, Schriftzusatz: Bitumenbelag A, Betonsteinpflaster BP, Großpflaster GP, Kleinpflaster KP, Findlingspflaster FP, Mosaikpflaster Mo, Beton-, Natursteinplatten PB, Straßenbeton, Betonfertigteil SB, Schotterdecke SD, Rasengittersteine RGS, Wasserbausteine WBS, Oberkante OK, Oberkante Mauer OKM, Oberkante Rohr OKR, Rohrsohle RS

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Henry Behrends

15907 Lübben (Spreewald) •Mühlendamm 1
Telefon: (03546) 8550 • Telefax: (03546) 8510
e-mail: behrends.vb@t-online.de

Lage- und Höhenplan

Erstellung einer Planunterlage für den Bebauungsplan

Gemeinde	Stadt Lübben (Spreewald)	Projektname	2016-222	Blatt: 1/1
Gemarkung	Lübben	Ausgabedatum	28.07.16	
Flur	28	Koordinatensystem		ETRS 89
		Blattmaßstab		1:1000
		Höhensystem		DHHN 92
		gemessen	07.2016	Müller
		gezeichnet	28.07.2016	Andre
		geprüft	28.07.2016	Behrends

Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das dargestellte Gelände 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 eingetragenen Katastergrenzen wurden aus der amtlichen Liegenschaftskarte übernommen.

Blattname: BLATT1000, Zeichnungsdatei: DXF_B-Plan1000.PLT

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Zulässige Grundfläche
Die zulässige Grundfläche gemäß der textlichen Festsetzung 2.1 beträgt ca. 8.580 m².

Baumschutz
Es gilt die Baumschutzverordnung des Landkreises Dahme-Spreewald (BaumSchV LDS) in der jeweils gültigen Fassung.

Stellplätze
Es gilt die Satzung der Stadt Lübben (Spreewald) über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) in der jeweils geltenden Fassung.

DIN 45691
Die DIN 45691:2006-12 wird von der Stadt Lübben (Spreewald) / Lubin (Błota), Fachbereich Bauwesen zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Naturschutzrechtlich geschütztes Gebiet
Das Plangebiet liegt vollständig in der Schutzzone 3 (Landschaftsschutzgebiet) des Biosphärenreservats Spreewald.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Katastervermerk
Die verwendete Planunterlage 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 planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig 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
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes "Einzelhandelsstandort Postbautenstraße" in der Fassung vom Dezember 2020 und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lübben (Spreewald) vom 28.01.2021 übereinstimmt.

Ausgefertigt,

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 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, dem ...., in Kraft getreten.

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1
Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel" sind je m² zulässiger Grundfläche (siehe textliche Festsetzung 2.1) bis zu 0,676 m² **[ca. 5.800 m²]** Verkaufsfläche zulässig.

Das Sondergebiet dient vorwiegend der Errichtung eines Verbrauchermarkts (Einzelhandelsbetrieb mit Lebensmittelvollsortiment sowie Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs). Je m² zulässiger Grundfläche sind bis zu 0,583 m² **[ca. 5000 m²]** Verkaufsfläche für den Verbrauchermarkt zulässig. Auf mindestens 75 % der ausgeschöpften Verkaufsfläche müssen nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden.

Darüber hinaus sind Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß der beigefügten „Lübbener Liste" zulässig. Je m² zulässiger Grundfläche sind bis zu 0,094 m² **[ca. 800 m²]** Verkaufsfläche für solche Betriebe zulässig. Die betriebsbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente darf 10 % nicht überschreiten.

Innerhalb des Verbrauchermarkts darf je m² zulässiger Grundfläche die Verkaufsfläche einzelner Sortimente die folgenden Obergrenzen nicht überschreiten:

Nahversorgungsrelevante Sortimente (Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung)
- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren bis zu 0,426 m² **[ca. 3650 m²]**
- Drogeriewaren, Kosmetik / Parfümerie bis zu 0,024 m² **[ca. 200 m²]**
- Blumen/ Topfpflanzen (indoor) bis zu 0,006 m² **[ca. 50 m²]**
- freiverkäufliche pharmazeutische Artikel (Apotheke) bis zu 0,006 m² **[ca. 50 m²]**
- Zeitungen / Zeitschriften bis zu 0,006 m² **[ca. 50 m²]**
- Medizinische und orthopädische Artikel (einschließlich Hörgeräte) bis zu 0,006 m² **[ca. 50 m²]**

Zentrenrelevante Sortimente
- Augenoptik bis zu 0,006 m² **[ca. 50 m²]**
- Bekleidung bis zu 0,014 m² **[ca. 120 m²]**
- Bücher bis zu 0,006 m² **[ca. 50 m²]**
- Telekommunikationsendgeräte, PC und Zubehör, Software bis zu 0,006 m² **[ca. 50 m²]**
- elektrische Haushaltskleingeräte bis zu 0,006 m² **[ca. 50 m²]**
- Fahrräder und Zubehör bis zu 0,006 m² **[ca. 50 m²]**
- Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptik) bis zu 0,006 m² **[ca. 50 m²]**
- Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik bis zu 0,014 m² **[ca. 120 m²]**
- Haus-/ Bett-/ Tischwäsche, Kurzwaren, Stoffe, Gardinen bis zu 0,006 m² **[ca. 50 m²]**
- Holz, Kork- Flecht- und Korbwaren bis zu 0,006 m² **[ca. 50 m²]**
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen bis zu 0,006 m² **[ca. 50 m²]**
- Musikinstrumente und Musikalien bis zu 0,006 m² **[ca. 50 m²]**
- Papier / Büroartikel / Schreibwaren bis zu 0,006 m² **[ca. 50 m²]**
- Schuhe / Lederwaren bis zu 0,006 m² **[ca. 50 m²]**
- Spielwaren bis zu 0,006 m² **[ca. 50 m²]**
- Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote) bis zu 0,006 m² **[ca. 50 m²]**
- Uhren / Edelmetallwaren / Schmuck bis zu 0,006 m² **[ca. 50 m²]**
- Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger bis zu 0,010 m²**[ca. 80m²]**

Nicht zentrenrelevante Sortimente der beigefügten „Sortimentsliste für die Stadt Lübben"
bis zu 0,094 m² **[ca. 800 m²]**

Zulässig sind weiterhin
- Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Gewerbebetriebe

[Hinweis: Die **fett** gedruckten Angaben haben erläuternden Charakter]

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. NHN 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. Tiefgaragen und Nebenanlagen gemäß § 14 der Baunutzungsverordnung sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. STELLPLÄTZE, 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. IMMISSIONSSCHUTZ

5.1.
Innerhalb der nachfolgend aufgeführten Teilflächen sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen so weit begrenzt sind, dass die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{EK,i}$ gemäß DIN 45691 weder tags (6:00 Uhr - 22.00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr - 6:00 Uhr) überschritten werden:

Teilfläche	$L_{EK, Tag}$	$L_{EK, Nacht}$
EB 1 (Gebäude, Anlieferung)	52 dB(A)	37 dB(A)
EB 2 (Stellplatz)	55 dB(A)	40 dB(A)

Für die im Bebauungsplan dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente $L_{EK,i}$ um folgende Zusatzkontingente für Tag und Nacht:

Richtungssektor	$L_{EK, Tag, zus}$	$L_{EK, Nacht, zus}$
1	5 dB	5 dB
2	10 dB	10 dB

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Betriebs oder der Anlage erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, Anhang A, Abschnitt A.2.

6. GRÜNFESTSETZUNGEN

6.1
In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese mit Regenrückhaltebecken" ist die vorhandene Vegetation bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass eine von hochstämmigen 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.

6.2
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.

6.3
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.

6.4
Ebenerdige Stellplatzflächen sind durch begrünte Flächen und Laubbäume zu gliedern. Je Stellplatz ist eine Fläche von mindestens 2 m² zu begrünen. Je angefangene 6 Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

6.5
Die Außenwandflächen von Gebäuden sind auf 30% ihrer Länge mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

7. ÜBERNAHME LANDESRECHTLICHER REGELUNGEN

7.1
Anlagen der Außenwerbung innerhalb der Baugrenzen sind nur entlang der Linie C-D in einer Tiefe von maximal 10 m zulässig.

7.2
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 m² ein Fahnenmast mit einer Höhe von maximal 58,7 m über NHN errichtet werden.
In der Fläche St darf je 3100 m² eine Anlage mit einer Höhe von maximal 54,0 m über NHN und einer Breite von jeweils maximal 5 m errichtet werden. Darüber hinaus darf je 310 m² eine Anlage mit einer Höhe von maximal 52,0 m über NHN und einer Breite von jeweils maximal 2,0 m errichtet werden.

8. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

8.1
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.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 44], S.9).

Maßstab 1 : 1000
0 10 20 30 50 m

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

Nicht zentrenrelevante Sortimente

Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellung 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
Baumarktsortiment im engeren Sinn	47.52.1 47.52.3 47.52.3 47.52.3 47.78.9 aus 47.53	Einzelhandel mit Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt Einzelhandel mit Anstrichmitteln Einzelhandel mit Bau- und Heimwerkerbedarf, ausgenommen Campingartikel und Fahrradzubehör Einzelhandel mit anderweitig nicht genannten elektrotechnischen Erzeugnissen (u. a. Elektroinstallationsartikel) Einzelhandel mit Brennstoffen, darunter Kohle, Briketts, Brennholz (in Verkaufsräumen) Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen (ausgenommen Teppiche)
Bettwaren	aus 47.51.0	Einzelhandel mit Bettwaren
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 Verkaufsräumen) Einzelhandel mit Bedarfsartikeln und Grillgeräten für den Garten
Auto-/Motorradzubehör (außerhalb von Autohäusern)	45.32 aus 45.40	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und - zubehör Einzelhandel mit Krafträdteilen und - zubehör
Leuchten	47.59.9	Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln
Möbel	47.59.1 47.79.1 aus 47.59.9	Einzelhandel mit Wohnmöbeln Einzelhandel mit Büromöbeln Einzelhandel mit Gartenmöbeln
Teppiche (ohne Teppichböden)	47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte	aus 47.78.9	Einzelhandel mit Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte
Zoo-/ Heimtierbedarf	47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren
Sport- und Freizeitboote (ohne Motorboote und -yachten)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Freizeitbooten, ausgenommen Motorsportboote und -yachten

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

ZEICHENERKLÄRUNG BEBAUUNGSPLAN

Art der Nutzung, Grünfläche

- EINZELHANDEL — Sondergebiet "Einzelhandel"
- Private Grünfläche
- z. B. HECKEN-PFLANZUNG — Zweckbestimmung der Grünfläche

Maß der baulichen Nutzung

- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- OK — Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß
- TH / FH — Traufhöhe / Firsthöhe als Höchstmaß

Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Überbaubare Grundstücksfläche

- Baugrenze

Sonstige Festsetzungen

- St — Fläche für Stellplätze
- Abgrenzung unterschiedlicher Emissionsbereiche (EB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Richtungssektoren (z. T. deckungsgleich mit der Abgrenzung unterschiedlicher EB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans