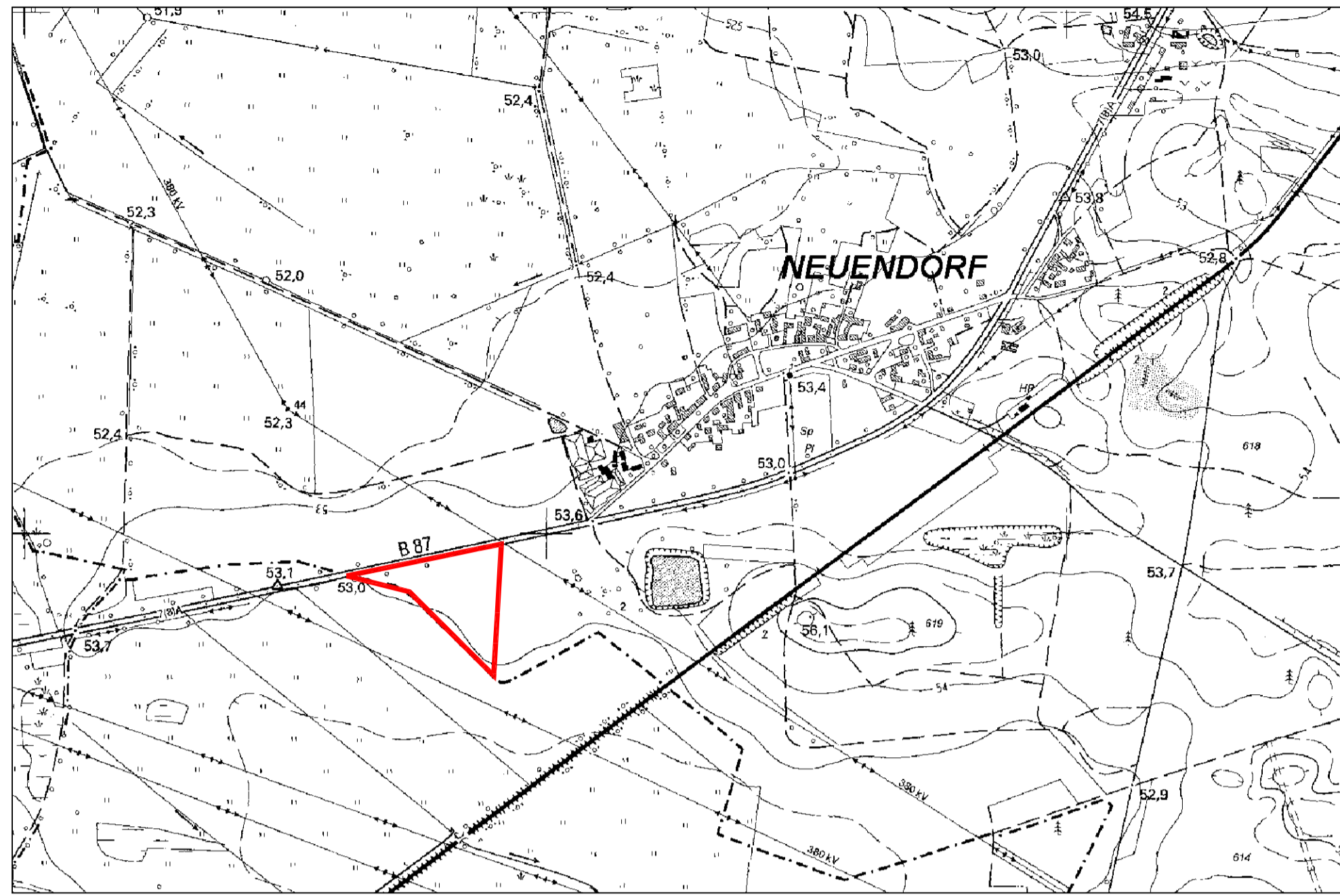


# Bebauungsplan Nr. 2c "Gewerbegebiet Neuendorf"

# Stadt Lübben (Spreewald)



Übersichtskarte M 1:10.000

### Geltungsbereich

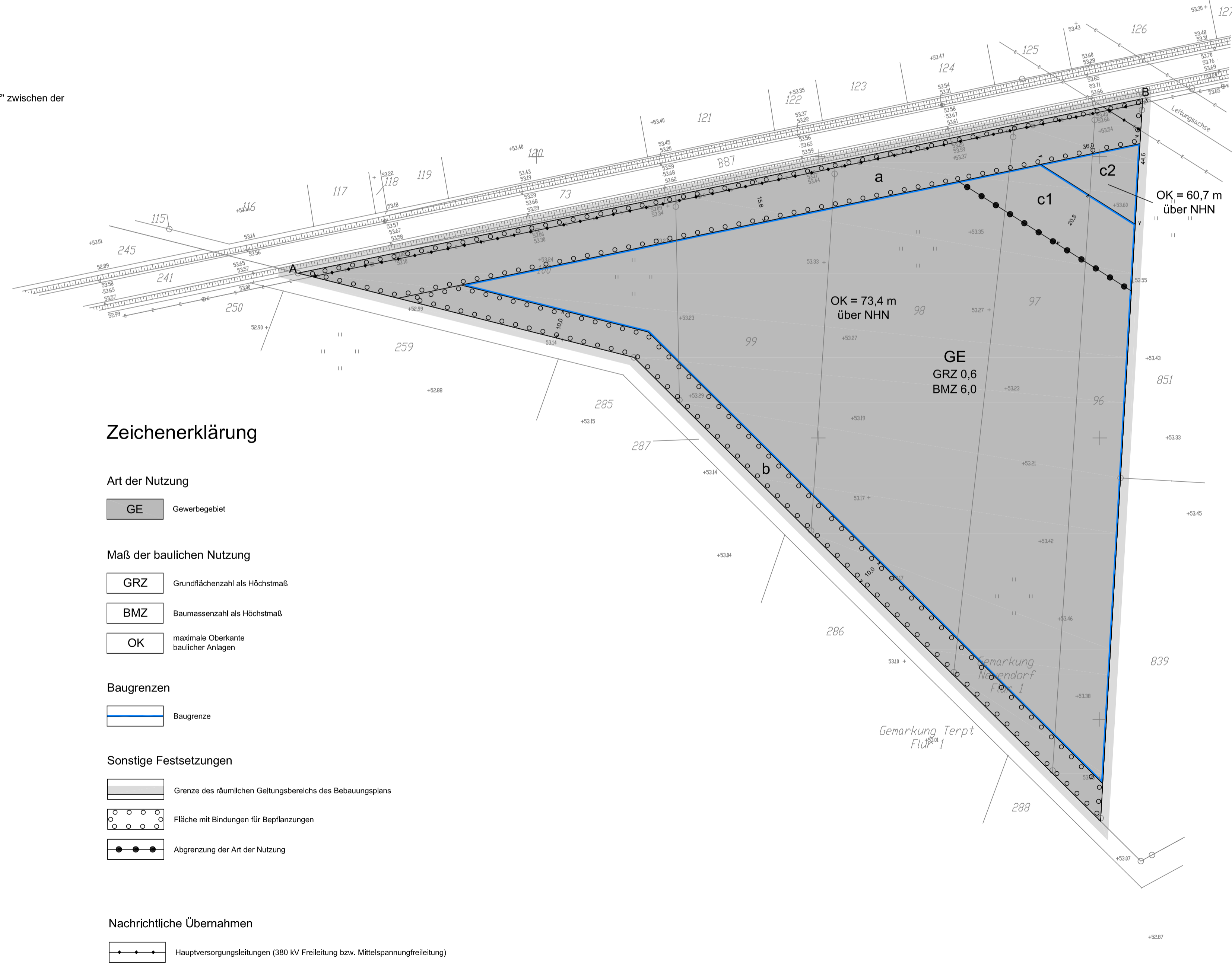
für die Flächen westlich des Bebauungsplans Nr. 2 "Gewerbegebiet Neuendorf" zwischen der nördlich gelegenen Bundesstraße 87 und der südlichen Gemeindegrenze.

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel III des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

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



### Zeichenerklärung

#### Art der Nutzung

**GE** Gewerbegebiet

#### Maß der baulichen Nutzung

**GRZ** Grundflächenzahl als Höchstmaß

**BMZ** Baumassenzahl als Höchstmaß

**OK** maximale Oberkante baulicher Anlagen

#### Baugrenzen

Baugrenze

#### Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen

Abgrenzung der Art der Nutzung

#### Nachrichtliche Übernahmen

Hauptversorgungsleitungen (380 kV Freileitung bzw. Mittelspannungsfreileitung)

Zeichenerklärung	
Kernbegrenzung (Stützpunkte)	Kernbegrenzung für Grenzpunkte
Gemeindegrenze	Geldende
Flurgrenze	Blaue
Flurstücksgrenze	Zun
geplante Flurstücksgrenze	Neu
Geldende Höhe	Stützmauer
Wassergrenze	Hecke
oberirdische Leitung	Luftleitung
unterirdische Leitung	Nachbau
Schweißnaht ( - Elektro - Gas )	Gebäude
Schieber für Gas	Haustür / mit Leuchte
Schieber für Wasser	Stabrostmaut / mit Leuchte
Überflurkranz	Stahlblechmaut / mit Leuchte
Unterflurkranz	Stahlblechmaut / mit Leuchte
Gully/Strassenablauf	Stahlblechmaut / mit Leuchte
Bodenabdeckung	Stahlblechmaut / mit Leuchte
Schicht rund	Stahlblechmaut / mit Leuchte
Schicht eckig	Schaltschrank
Markierte / Markiert	Kil - Stein
Allgemein	Verkehrsschild
Direktor / Fernbedienung	Leuchte
Wasseranordnung	Stahlblechmaut
Gewässer	Stahlblechmaut
Diplom-Ingenieur	
<b>Henry Behrends</b>	Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
15907 Lübben (Spreewald) • Mühlendamm 1	
Telefon (03546) 8550 • Telefax (03546) 8530	
e-mail: behrends.vbi@t-online.de	

Lage- und Höhenplan	
Bebauungsplan Nr.2 "Gewerbegebiet Neuendorf"	
Teil C - 1. Änderung	
Gemeinde	Lübben (Spreewald)
Gemarkung	Neuendorf
Planungs- und Entwurfsjahr	2007
Stand	09.12.2011
Blatt	1/1
ETRS89	
DIN 9137	
gezeichnet	06.02.2007 Behrends
gezeichnet	06.02.2007 Behrends
geprüft	06.02.2007 Behrends

Stand: 09.12.2011

Maßstab 1 : 1.000

N

0 10 20 30 50

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Im Gewerbegebiet ist eigenständiger Einzelhandel nur zulässig, sofern eine Verkaufsfläche von 20 m<sup>2</sup> je Baugrundstück nicht überschritten wird. Darüber hinaus gehende Einzelhandelsnutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern es sich um Verkaufsstellen handelt, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb zugehören und diesem untergeordnet sind. Dabei darf die den Betrieben zugeordnete Verkaufsfläche maximal 10 % der Geschossfläche des jeweiligen Bauvorhabens betragen.
- Innerhalb der Flächen c1 und c2 sind zum Schutz vor Hochspannungsfreileitungen Einrichtungen, die dem längerdauernden Aufenthalt (größer 6 Stunden pro Tag) von Menschen dienen, nicht zulässig.
- Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,6 ist nicht zulässig.
- Im Gewerbegebiet wird als Bauweise die abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Baukörper ohne Längenbeschränkung.
- Im Gewerbegebiet kann eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen von 73,4 m über NHN für technische Aufbauten, wie Lüftungsanlagen, um bis zu 4,0 m über der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden. Die festgesetzte Oberkante gilt nicht für Schornsteine.
- Zwischen den Punkten A und B ist die Errichtung einer Ein- und Ausfahrt mit einer Breite von maximal 15 m zulässig. Weitere Ein- und Ausfahrten zwischen den Punkten A und B sind unzulässig.
- Im Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass der immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel 65 dB(A) pro m<sup>2</sup> tagsüber (6:00 - 22:00 Uhr) und 50 dB(A) pro m<sup>2</sup> nachts (22:00 - 6:00 Uhr) nicht überschreitet. Die zulässigen Beiträge einzelner Betriebe zum immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel entsprechen deren Flächenanteilen an der Gesamtfläche.  
Die Prüfung der Einhaltung des immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels erfolgt gemäß "Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz" (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA - Lärm) vom 26. August 1998 - GMBI, S. 503.
- Innerhalb der Pflanzfläche a sind Gehölzpflanzungen und Trockenrasenflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Unterbrechung der Pflanzfläche a zur Errichtung einer Ein- und Ausfahrt bis zu einer Breite von maximal 15 m ist ausnahmsweise zulässig.  
Die Anlage von Trockenrasen innerhalb der Pflanzfläche a erfolgt im Schutzbereich der Versorgungsleitungen (7,5 m zu beiden Seiten der nachrichtlich übernommenen Hauptversorgungsleitungen) und in den Sichtdreiecken der Zufahrt von der Bundesstraße 87. Die Herstellung soll durch Heumulch- oder Heudruschsaat nach Abtragung der obersten Bodenschicht und Auftrag einer sandigen Deckschicht in einer Stärke von 3 bis 5 cm erfolgen. Zur Pflege ist eine jährliche Mahd nicht vor dem Monat August durchzuführen.  
Die übrigen Flächen innerhalb der Fläche a sind mit Bäumen und Sträuchern standortgerechter und heimischer Arten in einem Pflanzraster von 1 x 1,5 m zu bepflanzen. Zu verwenden sind Gehölze in folgenden Anteilen: 85% Sträucher, Höhe 60 - 100 cm und 15% Heister, Höhe 150 - 200 cm. Bei der Bepflanzung der Fläche a sind die Sicherheitsbestimmungen der jeweiligen Leitungsbetreiber der Freileitungen zu beachten.
- Innerhalb der Pflanzfläche b sind Gehölzpflanzungen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche b ist mit Bäumen und Sträuchern standortgerechter und heimischer Arten in einem Pflanzraster von 1 x 1,5 m zu bepflanzen. Zu verwenden sind Gehölze in folgenden Anteilen: 85% Sträucher, Höhe 60 - 100 cm und 15% Heister, Höhe 150 - 200 cm.
- Pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Festlegung der Standorte der Bepflanzung sind die Sicherheitsbestimmungen des Leitungsbetreibers der Hochspannungsfreileitung zu beachten.
- Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Tierlebensräumen durch Lichtimmissionen sind zur Außenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtung der Erschließungsstraßen ausschließlich Natriumdampf Lampen zu verwenden. Es können auch andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung getroffen werden.

### HINWEISE

- Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 8, Nr. 9 und Nr. 10 wird die Verwendung der in der Begründung als Anlage enthaltenen Pflanzliste empfohlen.

### Verfahrensvermerk

- Katastervermerk  
Die verwendete Planunterlage 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 ..... die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

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

3. Ausfertigung  
Der Bebauungsplan wird hiemit 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 Erforschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.  
Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

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