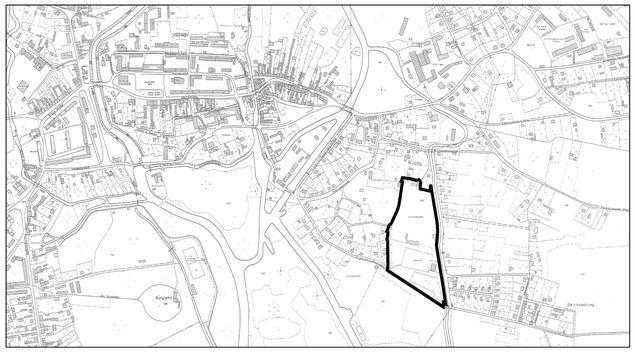
Bebauungsplan Nr. 4 - 1 "Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße"

Stadt Lübben (Spreewald)

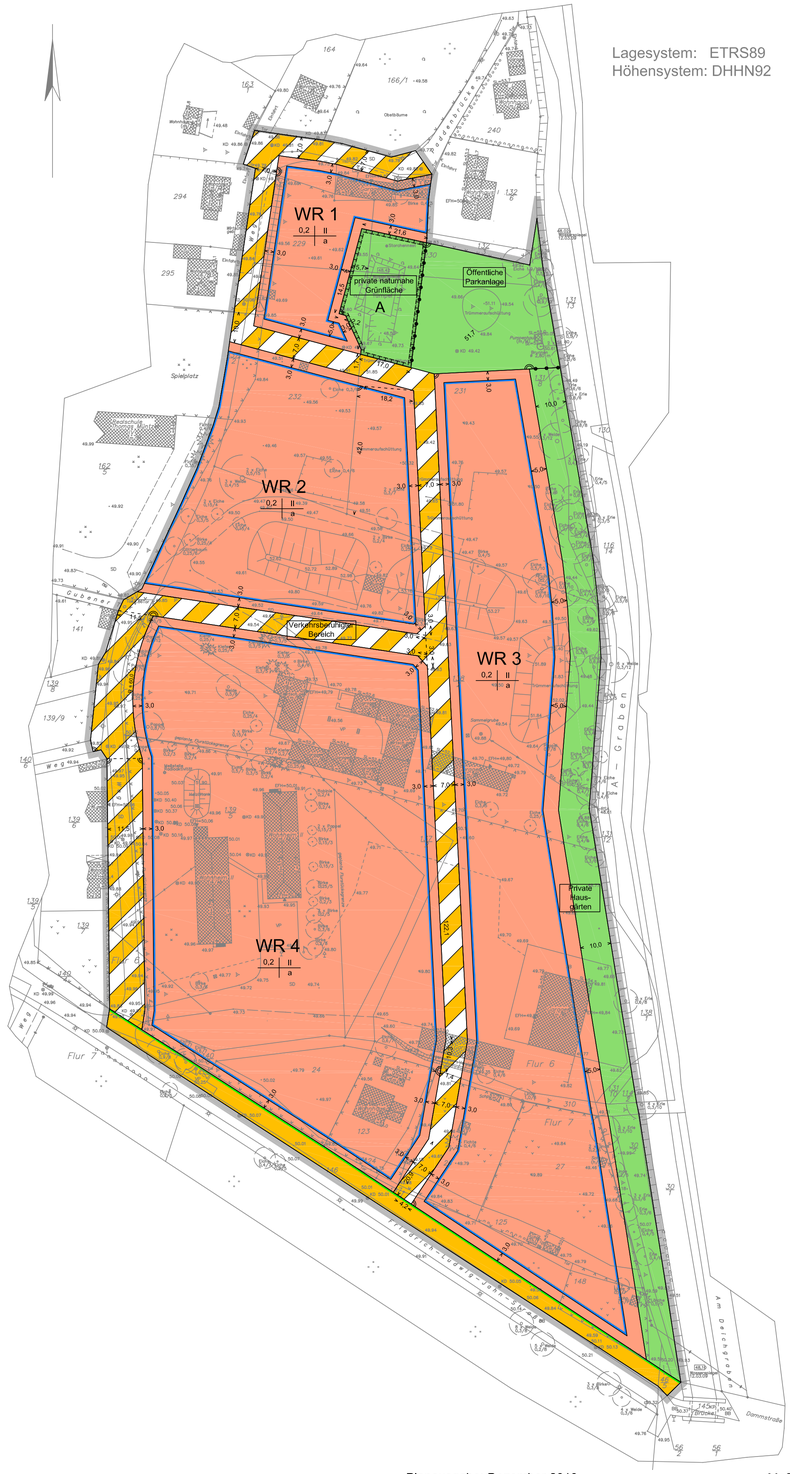


Übersichtskarte

Maßstab 1 : 10.000

Geltungsbereich

für das Gelände zwischen den Straßen Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße, Gubener Tor, Paddenbrücke und dem A-Graben Nord in der Stadt Lübben (Spreewald).



Planausgabe: Dezember 2010

Maßstab 1 : 1.000

0 10 20 30 50

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WR – Reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,2 – Grundflächenzahl als Höchstmaß

II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen

a – Abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigter Bereich – Zweckbestimmung

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

Grünfläche, öffentlich oder privat

Private Hausgärten – Zweckbestimmung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maß der baulichen Nutzung

1.1
In den reinen Wohngebieten darf die zulässige Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zum Erreichen einer Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

2.1
In den reinen Wohngebieten sind Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Einfriedungen von Grundstücken.

2.2
In den reinen Wohngebieten wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand. Gebäude dürfen eine Gebäudelänge von 15,0 m nicht überschreiten.
Bei der Ermittlung der Gebäudelänge sind Garagen und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO ausnahmsweise und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche regelmäßig nicht mitzuzählen.

3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

3.1
In der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Hausgärten" ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig. Dies gilt nicht für Wege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau sowie für Einfriedungen, die für Amphibien durchlässig sind, sofern diese wasserrechtlich genehmigungsfähig sind (siehe auch Hinweis 3).
Je angefangene 100 m² privater Grünfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen.

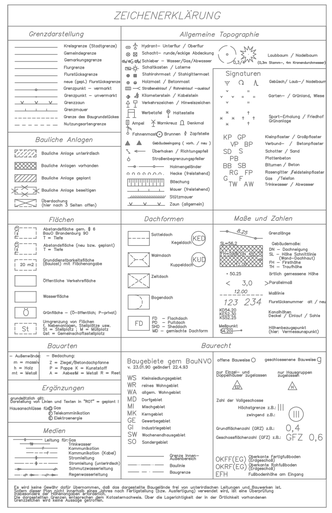
3.2
In der mit A bezeichneten Fläche sind als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ein vorhandenes Kleingewässer, ein vorhandenes Feldgehölz sowie ein vorhandenes Storchennest zu erhalten. Die Fläche kann durch eine für Amphibien durchlässige Einfriedung eingefasst werden.

3.3
In den reinen Wohngebieten sowie in der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Parkanlage" sind Einfriedungen so zu gestalten, dass diese für Amphibien durchlässig sind.

4. Übernahme landesrechtlicher Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

4.1
Die Dachneigung von Gebäuden in den reinen Wohngebieten muss mindestens 15° betragen. Dächer müssen so errichtet werden, dass mindestens zwei Dachflächen aufeinander treffen, die gegenläufige Neigungen aufweisen und einen First bilden.
Diese Festsetzung gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

4.2
In den reinen Wohngebieten ist das oberste zulässige Vollgeschoss nur in einem Dachraum zulässig. Die Grundfläche des obersten zulässigen Vollgeschosses darf dabei über höchstens 2/3 seiner Grundfläche eine Höhe von 2,30 m gemessen von der Oberkante seines Fußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut erreichen.



HINWEISE

1.
Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

2.
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Biosphärenreservats Spreewald.

3.
Gemäß § 87 BbgWG bedarf die Errichtung oder wesentliche Änderung von bauordnungsrechtlich genehmigungsfreien Anlagen im 5-m-Bereich des A-Grabens Nord, gerechnet von der Uferlinie landeinwärts, der Genehmigung der Unteren Wasserbehörde.

4.
Gemäß Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) liegt das Bebauungsplangebiet im Risikobereich Hochwasser.

5.
Da das Vorhandensein von Kampfmitteln im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen werden kann, müssen Bauherren rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen eine Munitionsfreiheits-bescheinigung beim Zentraldienst der Polizei / Kampfmittelbeseitigungsdienst einholen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. 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, 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, den ....
Der Bürgermeister

3. Ausfertigung
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Lübben, den ....
Der Bürgermeister

4. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist erfolgt durch Veröffentlichung am ..... im Amtsblatt "Lübbener Stadtanzeiger" 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 Tage nach der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Lübben, den ....
Der Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585)

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 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I, S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 13. April 2010 (GVBl. I, Nr. 17)