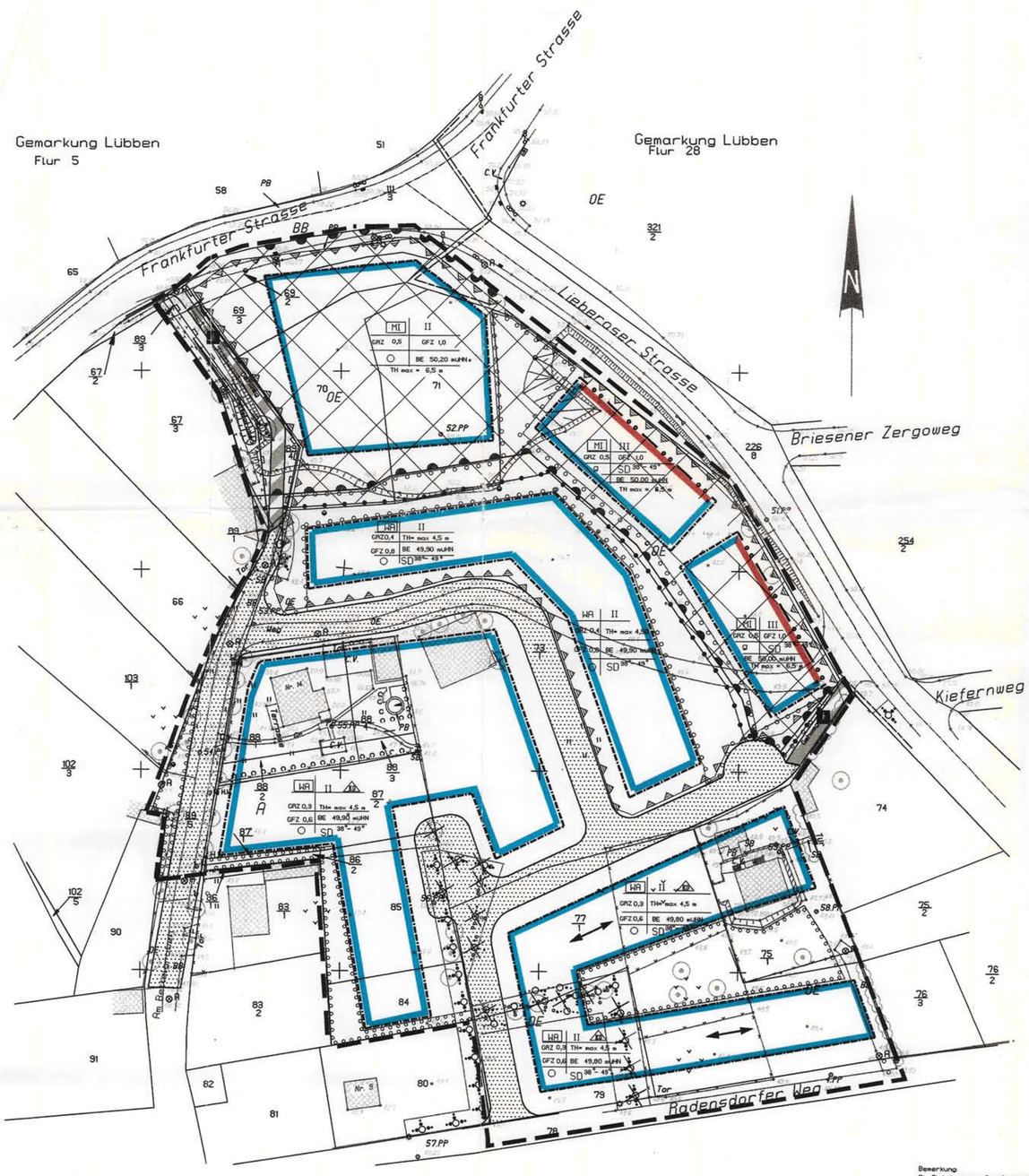
Bebauungsplan Nr. 5 der Stadt L U B B E N (Spreewald)

LUBBEN FRANKFURTER-/LIEBEROSER STRASSE



Bemerkung
Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Die eingetragenen Katastergrenzen wurden aus der amtlichen Flurkarte grafisch übertragen. Sie entsprechen daher nur deren Lagegenauigkeit und sind im Sinne des Vermessungs-u. Liegenschaftsgesetzes keine wiederhergestellten Grenzen.

Legende

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze (bis zu der gebaut werden darf)
- Baulinie (auf der gebaut werden muß)
- WA — Allgemeines Wohngebiet gem. Paragraph 4 BauNVO
  - GRZ 0,3 und 0,4 Grundflächenzahl
  - GFZ 0,6 und 0,8 Geschoßflächenzahl
- MI — Mischgebiet gem. Paragraph 6 BauNVO
  - GRZ 0,5 Grundflächenzahl
  - GFZ 1,0 Geschoßflächenzahl
- BE — Bauebene entspricht OK Rohdecke Erdgeschoß
- TH — max. Traufhöhen 4,5m über BE (Allgemeines Wohngebiet); 6,5m über BE (Mischgebiet)
- II und III — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaße)
- SD 38°- 45° — Neigungswinkel der Dachschrägen
- g — geschlossene Bauweise
- o — offene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
- Flurgrenze
- Straßenbegrenzungslinien
- vorh. Gebäude
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten f. die Allgemeinheit zu belastende Flächen
- Fläche mit Nutzungsbeschränkung hier: Lärmschutz
- Verkehrsflächen
- Fußgängerbereich
- Fläche zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (öffentl. Grünfläche) (BauGB Paragr. 9 Abs.1 Nr. 20)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen (BauGB Paragr. 9 Abs.1 Nr. 25 Buchst. a)
- Erhaltung: Bäume
- Rodung: Bäume
- Rodung: Gebüsch

Zeichenerklärung

- Ablauf
- Rapel
- Staue
- Einstiegsschacht
- Schaltkasten
- Hecke
- Markzeichen (Hinweisschild Kasser)
- Schieber (Kasser)
- Hydrant (unt.)
- Polygonpunkt
- Gartenland
- Gebüsch
- Gras
- Grünland
- Laterne
- Pfeiler
- Rost
- Verkehrsschild

Befestigungsarten

A	- Acker	BB	- Bituminöser Belag
GE	- Gärtend	SO	- Schotter
SB	- Straßenbeton	GP	- Großpflaster
CV	- City Verbund	PB	- Plattenbeton

Beitritt zur Maßgabe der Genehmigung des Landesamtes für Bauen, Bautechnik und Wohnen vom 06.12.1996

Ergänzung zum Punkt 1.10 der textlichen Festsetzungen gemäß Beschluß der Stadtverordnetenversammlung Lübben(Spreewald) vom 26.03.1997 (Beschluß 03/97)

1.10 Lärmschutzvorkehrungen gemäß Paragr.9 Abs.1 Punkt 24 BauGB

Die zum Mischgebiet ausgerichteten nördlichen und östlichen Wohnbauflächen sind mit passiven Schallschutz zu versehen.
Die zu den Verkehrsstraßen ausgerichteten Flächen des Mischgebietes müssen einen Schallschutz erhalten.

Bei Gebäuden sind solche Maßnahmen des passiven Schallschutzes vorzusehen die sicherstellen, daß bei den vorhandenen Außenpegeln die max. zulässigen Innenpegel der VDI 2719 nicht überschritten werden.
Im einzelnen werden für Innenschallpegel festgesetzt:
(A- bewertete Mittlungspegel in dB)

Schlafräume nachts	WA	25-30 dB
	MI	30-35 dB
Wohnräume tagsüber	WA	30-35 dB
	MI	35-40 dB
Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber		30-40 dB
Büros für mehrere Personen Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden		35-45 dB
		40-50 dB

Lübben, den 16.06.1997 der Bürgermeister

STADT LÜBBEN (SPREEWALD) LANDKREIS DAHME-SPREEWALD

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geänd. durch G vom 25.7.1988 (BGBl. I S. 1093), Einigungsvertrag vom 31.8.1990 (BGBl.II S.885/1122), Art. II Paragraph 8 Zweites VermögensänderungsG vom 14.7.1992 (BGBl.I S.1257) und Art.12 G zur Entlastung der Rechtspflege vom 11.1.1993 (BGBl. I S. 50) und Art. I des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterung- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993 (BGBl.I 1993, S. 466), und Änderung des Paragraph 39 BauGB durch Magnetschwebebahngesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I Nr. 83 S.3486)
- brandenb. Bauordnung (BbgBO) vom 01.06.1994 (GVBl. Bbg Teil I Nr. 12 S.126)
- Baunutzungsverordnung(BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des G. vom 22.04.1993 (BGBl.I S.466)
- Planzeichnungsverordnung 90 (Plan ZV090) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz u. Landschaftspflege (BbgNatSchG v. 25.Juni 1992 (GVBl. Bbg. I Nr. 13 S.208)
- Brandenburgisches Wassergesetz BbgWG vom 15.07.1994 (GVBl. Bbg. I Nr. 22)

Die jeweils ergänzenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Textliche Festlegungen:

1.0 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.01 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet(WA) - dient vorwiegend dem Wohnen (Paragr. 4 BauNVO
V. Paragr. 1 (4) BauNVO
Die nach Paragr. 4 (3) der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sonst nicht zulässig (Paragr. 1 (6) BauNVO).

Mischgebiet(MI) - dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. (Paragr. 6 BauNVO
i. V. Paragr. 1 (4) BauNVO
Die Nutzung wird festgelegt:
I. Geschoß - gewerbliche Nutzung gemäß Paragraph 6 (2) BauNVO Pkt. 1 bis 6
II + III. Geschoß - Nutzung gemäß Paragraph 6 (2) BauNVO Pkt. 1 und 5
Die nach Paragr. 6(2) Pkt 7 u. 8 und 6(3) der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sonst nicht zulässig (Paragr. 1 (6) BauNVO).

1.02 Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet
Grundflächenzahl GRZ: 0,3 und 0,4
Geschoßflächenzahl GFZ: 0,6 und 0,8

Mischgebiet
Grundflächenzahl GRZ: 0,5
Geschoßflächenzahl GFZ: 1,0
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind Grundflächen von den in Paragr. 19 (4) BauNVO genannten Anlagen mitzurechnen.

1.03 Bauweise

o = offene Bauweise gem. Paragr. 22 Pkt.2 Bau NVO
Die maximale Hauptkörperbreite bei Hausgruppen wird auf 50 m festgelegt.
g = geschlossene Bauweise gem. Paragr. 22 Pkt.3 Bau NVO

1.04 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(Paragr.9(1) BauGB, Paragr.23 BauNVO)
Die Bauwerke sind innerhalb der durch Baugrenzen und Baulinien festgelegten Baugebiete zu errichten.
Für Nebenanlagen gilt Paragr. 23(5) BauNVO

1.05 Stellung der Gebäude (Paragr. 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

Die Nebenfirstrichtung ist der Hauptfirstrichtung eindeutig unterzuordnen.
Sie darf insbesondere nicht höher und länger als die Hauptfirstrichtung sein.
In südl.Bereich des Allgem. Wohngebietes wird die Hauptfirstrichtung mit einer Ost-West-Richtung festgelegt.

1.06 Höhenlage baulicher Anlagen (Paragr. 9 (2) BauGB)

Für das Planungsgebiet gilt ein HHN Rückhaltewasserstand von 49,45 mHN.
Auf dieser Grundlage und des vorhandenen Gelände werden Bauebenen festgelegt. (Bauebene entspricht der OK Rohfußboden)

Nördl. Bereich	50,20 mHN
Mittl. Bereich	49,90 mHN
Südl. Bereich	49,80 mHN
Östl. Bereich	50,00 mHN

Die Traufhöhen, gemessen ab der Bauebene (OK Rohfußboden) werden wie folgt festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet	max. Traufhöhe	4,50m
östl. Mischgebiet	max. Traufhöhe	6,50 m

Die Deckenunterkanten eventueller Keller dürfen max. 0,5 m über BE liegen.

1.07 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des Paragr. 14 (1) BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

1.08 Garagen und Stellplätze
(Paragr.9 (1) 4 BauGB, Paragr. 12, Abs. 1-3 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ein Stauraum von mindestens 5,0 m vor den Garagen muß bei der Planung berücksichtigt werden.
Entlang der Straßengrenzen sind Garagen nicht zulässig.
In "Allg. Wohngebiet" sind Stellplätze, die in Anschluß an öffentliche Verkehrsflächen errichtet werden, nur bis zur Hälfte der jeweiligen Straßengrenzlänge zulässig.
Diese dürfen nicht überdacht werden.

1.09 Festsetzungen gemäß Paragr.9 Abs. 1 Punkt 20 und 25 BauGB
Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, Bindung für Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Pkt. 25)

Im Planungsgebiet sind Bäume entlang den Hauptanschließungsstraßen und westlich der Lieberoser Straße zu pflanzen.
Anzahl der Bäume 41 Stück, 3 x verschult StU 16-18 cm, Pflanzabst. ca 12,0 m

Zwischen den beiden Nutzungsgebieten (WA/MI) ist ein Grünstreifen, ca. 5,0 m breit bestehend aus ca. 65 Bäumen (Abstand 3,0 m ; Hochstamm 3xv StU 16 -18 cm DB) und 350 m2 Strauchpflanzung (2xv, 60-100 cm mB, Pflanzab. 0,75 m) herzustellen.

Zwischen den einzelnen Baufeldern/Grundstücken sind Heckenpflanzungen anzulegen.
Fläche ges. ca 250 m2
In Bereich der Vorder- und Hintergärten anpflanzen von mind. 1 Baum/ 100 m2. Obstgehölze entsprechend den gesetzl. Regelungen.
Vorhandene Bäume und Hecken sind weitgehend zu erhalten. (Obstgehölze an der Lieberoser Str. / Bereich Bettelgraben)
Rodung von ca. 520 m2 Hecken und 3 Laubbäume

Die Auswahl des Pflanzmaterials hat nach der Pflanzliste des Grünordnungsplanes zu erfolgen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft (Pkt. 20 in Verbindung mit Pkt 16)

Der Bettelgraben in nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes ist zu profilieren und möglichst an den A- Graben anzuschließen. (Fahrleitung)

Bodenschutz
Das auf Dach- und Terrassenflächen anfallende Regenwasser ist vor Ort zu versickern.
Örtliche Bodenarbeiten sind nach DIN 18915 durchzuführen.
Der abgeschobene Oberboden ist für die Wiederverwendung aufzuarbeiten.

1.10 Lärmschutzvorkehrungen gemäß Paragr.9 Abs. 1 Punkt 24 BauGB

Die zum Mischgebiet ausgerichteten nördlichen und östlichen Wohnbauflächen sind mit passiven Schallschutz zu versehen.
Die zu den Verkehrsstraßen ausgerichteten Flächen des Mischgebietes müssen einen Schallschutz erhalten.

Bei Gebäuden sind solche Maßnahmen des passiven Schallschutzes vorzusehen die sicherstellen, daß bei den vorhandenen Außenpegeln die max. zulässigen Innenpegel der VDI 2719 nicht überschritten werden.

1.11 Zufahrtsbeschränkungen gemäß Paragr.9 Abs.1 Punkt 4 BauGB

Zwischen den Nutzungsgebieten WA und MI ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
Für den Kreuzungsbereich Frankfurter/Lieberoser Straße besteht ein Rum- und Einfahrverbot.

2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.01 Fassadengestaltung (Paragr.83 Abs. 1 BauO)

In Mischgebiet sind die in geschlossener Bauweise zu errichtenden Gebäude in Raster von 12 bis 6m aufzuschlüssen.
Die einzelnen Fassadenabschnitte sind architektonisch zu gliedern (Fenster, Nischen, Balkone, Strukturen, Materialien o.ä)

2.02 Dachform, Dachgestaltung (Paragr.83 Abs. 1 BauO)

Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung von 38 bis 49 Grad auszubilden.
Flachdächer sind nur für Garagen und Carports als Ausnahme zulässig.
Es sind nur klarinformatige, rote bis braune Dachdeckungselemente
Glasgerüste zugelassen. Ausnahmsweise sind Dachfirstbahnen auch als verglaste Flächen (wenn sie nicht mehr als 30 % der Gesamtfläche betragen) und begrünte Dachflächen zugelassen.
Für Nebenanlagen sind auch ganz verglaste Dachflächen (z. B. Gewächshaus) zulässig.
Solaranlagen auf Dächern sind zulässig.

In östl. Mischgebiet sind die Dachflächen der zur Straße traufseitig angeordneten Häuser durch Gauben, Giebel o.ä. zu unterbrechen.

2.03 Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen (Paragr.83 Abs. 2 BauO)

Stellplätze, Abstell- und Lagerplätze, Höfe sowie Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind zur Verringerung der Versiegelungsfläche mit perforierten, wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten.
Müll- und Entsorgungsplätze sind so herzurichten, daß eventuelle Schadstoffe nicht in den Boden gelangen können.

2.04 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.
In Bereich der inneren Erschließung (öffentlicher Straßenbereich) sind Einfriedungen entlang den Grundstücksgrenzen bis max. 1,0 m als Holzlattenzaun, Maschendraht- und Drahtzaunfelder in Verbindung mit einer Hecke zulässig.
Mauern sind nicht zulässig.

2.05 Werbeanlagen (Paragr.9 Abs.4 BauGB i.V.
Paragr. 89 Abs1 und Paragr. 12 u. 13 BgbBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und in dem Erdgeschoß zulässig. Schriftzüge sind direkt auf die Fassade anzubringen.
ausladende Leuchtträger über Fensterbreite sind nicht zulässig.
Einzelne Ausleger sind bis zu 90 cm Breite und 65 cm Höhe zulässig.

2.06 Außenantennen

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne (Rundfunk- oder Fernseh-antenne) zulässig.
Rundantennen (Parabolantennen) sind farblich dem jeweiligen Aufstellungsort anzupassen.

Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde am 24.09 1992 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Der Beschluß wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Lübben, den 25.11.1996 Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 05.06.1992 beteiligt worden.

Lübben, den 25.11.1996 Der Bürgermeister

3. Die Bürger wurden in der Veranstaltung am 27.10.1992 und 20.06.1995 gemäß Paragraph 3 Abs.1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet.

Lübben, den 25.11.1996 Der Bürgermeister

4. Die Träger öffentlicher Belange wurden entsprechend Paragraph 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 29.09.1992, 28.08. / 07.09.1995 zur Stellungnahme aufgefordert

Lübben, den 25.11.1996 Der Bürgermeister

5. Der Planentwurf und die Begründung wurden in der Zeit vom 02.10.1995 bis 01.11.1995 gemäß Paragraph 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt

Lübben, den 25.11.1996 Der Bürgermeister

6. Der geänderte Planentwurf wurde gemäß Paragraph 3 Abs 3 BauGB in der Zeit vom 04.03. 1996 bis 04.04. 1996 erneut öffentlich ausgelegt.

Lübben, den 25.11.1996 Der Bürgermeister

7. Die Träger öffentlicher Belange wurden entsprechend Paragraph 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 19.02.1996 nochmals zur Stellungnahme aufgefordert

Lübben, den 25.11.1996 Der Bürgermeister

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.09.96 geprüft.
Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Lübben, den 25.11.1996 Der Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand (Kartengrundlage) Messung 06/1995 sowie die geometrische Eindeutigkeit der Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Lübben, den 25.11.1996 Vermessungsbüro Kurtz

10. Der Bebauungsplan wurde einschließlich einer Begründung einer Grünordnungsplanes gemäß Paragraph 10 BauGB in der Stadtverordnetenversammlung am 23.05.96 als Satzung beschlossen.

Der Satzungsänderungsbeschluß erfolgte am 21.11.1996

Lübben, den 25.11.1996 Der Bürgermeister

11. Die Satzung des Bebauungsplanes bestehend aus Planzeichnung und Text und der Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Lübben, den 27.06.1997 Der Bürgermeister

12. Der Bebauungsplan wurde am 06.12.1996 von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigt.

Die Erteilung der Auflagen durch mit Schreiben vom 15.06.1997 bestätigt.

LANDESAMT FÜR BAUEN, BAUTECHNIK UND WOHNEN

Lübben, 16.06.1997 Der Bürgermeister

13. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde ortsüblich bekanntgegeben.

Lübben, den 22.09.1997 Der Bürgermeister

KOPIE DES ORIGINALS (SATZUNGSEXEMPLAR)

Nr.	Art der Änderung	Datum	Name

Bauherr: Stadtverwaltung Lübben	Ingenieurburo PROWA Wasser · Umwelt · Verkehr GmbH Cottbus	Bearbeitet	Kuhtz
		gezeichnet	Kuhtz
	Vorhaben: Lübben Frankfurter-/ Lieberoser Straße	geprüft	Noack
	Bezeichnung: Bebauungsplan Nr. 5	Phase 5	Codag BPSPRB
Vertr.-Nr. 4 2125 00/33		Maßstab 1:750	Blatt Größe / Nr. 1
Ort Cottbus Datum 01.96		Blattgröße m U HN	