

**ZEICHENERKLÄRUNG**  
gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)

**Festsetzungsschema der Teilgebiete**

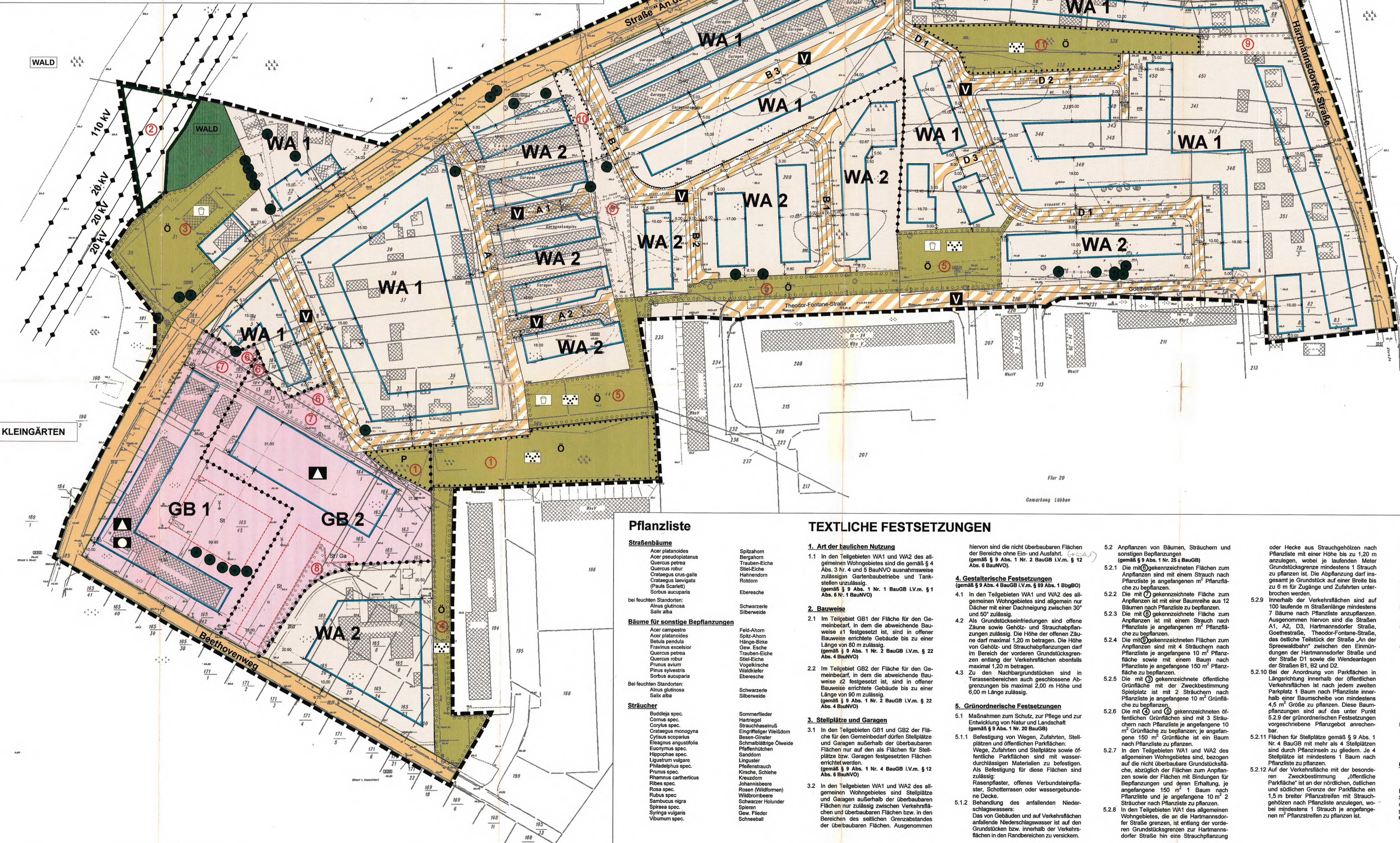
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Gebäudetyp
Dachform	Traufhöhe

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
  - Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (maximal zulässig)** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
  - Grundflächenzahl (§ 16 Abs.2 und 3, § 19 BauNVO)
  - Geschoßflächenzahl (§ 16 Abs.2, § 20 Abs.2 BauNVO)
  - Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs.2 und 3, § 20 Abs.1 BauNVO)
  - Traufhöhe (§ 16 Abs.2 und 3, § 18 Abs.1 BauNVO)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
  - offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO)
    - abwählende Bauweise (§ 22 Abs.4 BauNVO)
    - abwählende Bauweise (§ 22 Abs.4 BauNVO)
    - nur Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs.3 BauNVO)
    - nur Einzelhäuser, Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs.3 BauNVO)
  - Baugrenze (§ 23 Abs.2 und 3 BauNVO)
- Flächen für den Gemeinbedarf** (§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)
  - Flächen für den Gemeinbedarf
  - Schule
  - Öffentliche Verwaltungen
- Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
  - Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Öffentliche Parkfläche
  - Verkehrsberuhigter Bereich
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Hauptversorgungsleitungen** (§ 9 Abs.1 Nr.12 und 14 BauGB)
  - oberirdisch - Elektrizität
- Grünflächen und Wald** (§ 9 Abs.1 Nr.15 und 18a BauGB)
  - öffentliche Grünflächen
  - private Grünflächen
  - Zweckbestimmung Parkanlage
  - Zweckbestimmung Spielplatz
  - Wald
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
  - Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
  - Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
  - Nach § 32 BbgNatSchG geschützte Biotope (§ 9 Abs.5 BauGB i.V.m. § 32 BbgNatSchG)
  - Zu erhaltender Einzelbaum
- Gestalterische Festsetzungen** (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 69 BbgBO)
  - Satteldach
- Sonstige Planzeichen**
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
  - Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
  - Stellplätze
  - Garagen
  - Maßlinie mit Maßzahl (in Meter)
  - Höhenbezugspunkt
- Grenzen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den bis zum 31.12.1997 geltenden Rechtsvorschriften des Baugesetzbuches gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 24 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 i.V.m. § 24a BauGB beteiligt worden.
- Die Aufhebung des Bebauungsplanes ist am 26. Oktober 1999 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden. Der Beschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauNVO förmlich besanlagt worden.
- Die öffentliche Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durchgeführt worden. Die Bürger sind am 02. Juli 1999 über die allgemeine Ziel und Zweck der Planung unterrichtet worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der 1. öffentlichen Auslegung gefertigt worden. Dieser geänderte Entwurf ist am 21. Oktober 1999 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden. Das Ergebnis ist gemäß § 2 Abs. 1 BauNVO förmlich besanlagt worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist am 20. Juni 1999 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden. Das Ergebnis ist gemäß § 2 Abs. 1 BauNVO förmlich besanlagt worden.
- Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes ist am 20. Juni 1999 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden. Das Ergebnis ist gemäß § 2 Abs. 1 BauNVO förmlich besanlagt worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist am 20. Juni 1999 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden. Das Ergebnis ist gemäß § 2 Abs. 1 BauNVO förmlich besanlagt worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist am 20. Juni 1999 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden. Das Ergebnis ist gemäß § 2 Abs. 1 BauNVO förmlich besanlagt worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist am 20. Juni 1999 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden. Das Ergebnis ist gemäß § 2 Abs. 1 BauNVO förmlich besanlagt worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist am 20. Juni 1999 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden. Das Ergebnis ist gemäß § 2 Abs. 1 BauNVO förmlich besanlagt worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist am 20. Juni 1999 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden. Das Ergebnis ist gemäß § 2 Abs. 1 BauNVO förmlich besanlagt worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist am 20. Juni 1999 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden. Das Ergebnis ist gemäß § 2 Abs. 1 BauNVO förmlich besanlagt worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist am 20. Juni 1999 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden. Das Ergebnis ist gemäß § 2 Abs. 1 BauNVO förmlich besanlagt worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist am 20. Juni 1999 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden. Das Ergebnis ist gemäß § 2 Abs. 1 BauNVO förmlich besanlagt worden.

- Rechtsgrundlagen**
- Folgende Verordnungen, Gesetze und Dokumente sind maßgebend für diese Planung:
- Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 -BauGB-
  - Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993 -BauNVO-
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planungsinhaltes (Planzeicherverordnung 1990) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 -PlanZV90-
  - Brandenburgische Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.03.1998 -BbgBO-
  - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987, zuletzt geändert am 18.08.1997 -BNatSchG-
  - Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1992, zuletzt geändert am 18.12.1997 -BbgNatSchG-
  - Brandenburgisches Gesetz zur Durchführung des Baugesetzbuches i.d.F. der Bekanntmachung vom 10.06.1998 -BbgBauGBDG-



**Pflanzenliste**

**Straßenbäume**

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Staub-Eiche
Castanea sativa	Hainbuche
Crataegus laevigata	Rotkorn
Prunus avium	Eberesche
Sorbus aucuparia	Schwarzere Sibirische

**Bäume für sonstige Bepflanzungen**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Fraxinus excelsior	Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Staub-Eiche
Prunus avium	Vogelkirsche
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Sorbus aucuparia	Eberesche
Salix alba	Schwarzere Sibirische

**Sträucher**

Buddleja spec.	Sommerflieder
Cornus spec.	Hainbuche
Cotinus spec.	Strauchahorn
Crataegus monogyna	Eingetrigeltes Weißdorn
Cytisus scoparius	Bienen-Genista
Elaeagnus argentea	Schmalblättrige Ölweide
Eurotia spec.	Pflanzschutze
Hippocrepis spec.	Sanddorn
Laetium vulgare	Kornelquendel
Philadelphus spec.	Pfaffenhut
Rhamnus cathartica	Waldrebe
Rubus spec.	Stachelbeere
Sambucus nigra	Schwarze Holunder
Spiraea spec.	Sperber
Springer vulgare	Geißelweid
Viburnum spec.	Schneeball

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Art der baulichen Nutzung**

1.1 In den Teilgebieten WA1 und WA2 des allgemeinen Wohngebietes sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Gartenaufbauten und Tankstellen unzulässig.

1.2 In den Teilgebieten WA1 und WA2 des allgemeinen Wohngebietes sind die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO zulässig.
  - Bauweise**

2.1 Im Teilgebiet GB1 der Fläche für den Gemeinbedarf ist, in dem die abwählende Bauweise 1 festgesetzt ist, sind in offener Bauweise errichtete Gebäude bis zu einer Länge von 80 m zulässig.

2.2 Im Teilgebiet GB2 der Fläche für den Gemeinbedarf ist, in dem die abwählende Bauweise 2 festgesetzt ist, sind in offener Bauweise errichtete Gebäude bis zu einer Länge von 80 m zulässig.
  - Stellplätze und Garagen**

3.1 In den Teilgebieten GB1 und GB2 der Fläche für den Gemeinbedarf dürfen Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen nur auf den als Flächen für Stellplätze bzw. Garagen festgesetzten Flächen errichtet werden.

3.2 In den Teilgebieten WA1 und WA2 des allgemeinen Wohngebietes sind Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen nur zulässig, wenn Verkehrsflächen und überbaubare Flächen bzw. in dem Bereich des seitlichen Grenzabstandes der überbaubaren Flächen, Ausgenommen

- Gestalterische Festsetzungen**

4.1 In den Teilgebieten WA1 und WA2 des allgemeinen Wohngebietes sind allgemein nur Dächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 50° zulässig.

4.2 Als Grundstücksbefestigungen sind offene Zäune sowie Geh- und Strauchpflanzungen zulässig. Die Höhe der offenen Zäune darf maximal 1,20 m betragen. Die Höhe von Geh- und Strauchpflanzungen darf im Bereich der vorderen Grundstücksgrenzen entlang der Verkehrsflächen ebenfalls maximal 1,20 m betragen.

4.3 Zu den Nachbargrundstücken sind in Terrassenbereichen auch geschlossene Abgrenzungen bis maximal 2,00 m Höhe und 6,00 m Länge zulässig.
- Grünordnerische Festsetzungen**

5.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1.1 Befestigung von Wegen, Zufahrten, Stellplätzen und öffentlichen Parkflächen.

5.1.2 Befestigung von Wegen, Zufahrten, Stellplätzen und öffentlichen Parkflächen sind mit wasserundurchlässigen Materialien zu befestigen.

5.1.3 Auf Befestigung für diese Flächen sind zulässig:

  - Rasenmäntel, offenes Verbundstrahlplaster, Schotterrasen oder wasserundurchlässige Decke.
  - Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers:
  - Das von Gebäuden und auf Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken bzw. innerhalb der Verkehrsflächen in den Randbereichen zu versickern.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

6.2.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

6.2.2 Die mit dem Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen sind mit einem Strauch nach Planzliste je angefangene 10 m² Pflanzfläche zu bepflanzen.

6.2.3 Die mit dem Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen sind mit einem Strauch nach Planzliste je angefangene 10 m² Pflanzfläche zu bepflanzen.

6.2.4 Die mit dem Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen sind mit einem Baum nach Planzliste je angefangene 150 m² Pflanzfläche zu bepflanzen.

6.2.5 Die mit dem Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist mit 2 Sträuchern nach Planzliste je angefangene 10 m² Grünfläche zu bepflanzen.

6.2.6 Die mit dem Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind mit 3 Sträuchern nach Planzliste je angefangene 10 m² Grünfläche zu bepflanzen.

6.2.7 In den Teilgebieten WA1 und WA2 des allgemeinen Wohngebietes sind, bezogen auf die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, abzüglich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, je angefangene 150 m² 1 Baum nach Planzliste zu pflanzen.

6.2.8 In den Teilgebieten WA1 und WA2 des allgemeinen Wohngebietes sind, bezogen auf die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, abzüglich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, je angefangene 150 m² 1 Baum nach Planzliste zu pflanzen.

**Teilgebietstypen**

WA 1	WA	II
0,2	(0,4)	
o	E/D	
SD	TH 4,50 m	

WA 2	WA	II
0,4	(0,8)	
o	E/D/H	
SD		

GB 1	GB	IV
0,3	(1,2)	
a 1		

GB 2	GB	II
0,3	(0,6)	
a 2		

**OFFENTL. best. VERM. Ing. S.Minetzk**  
(Mitglied der BDTV)

**Amtliche Lageplan**  
Maßstab 1:1000

Baugenehmigungsbehörde: Lübben  
Bauhvorhaben: B - Plan Nr. 6  
Wohnungsbaugebiet Lübben "An der Spreewaldbahn"

Bauherr:  
Gemarkung: Lübben u. Hartmannsdorf  
Flur: 20 u. 1,3

Nr.	Flur-	Fläche	Str.	Dr.	buchh.	Eigentümer	Beauftragter (s. Anlage)
		m²					

Lageplan mit Grenzverlauf entsprechend BauV i.V. Brandenburg vom 19.12.1997 § 2 (2) 1-18  
-Abstandsflächen (!) nach BbgBO vom 18.12.1997 § 5 Abs. 5

Planunterlagen:  
Entwurfsverfasser:

Gesch. B. Nr.:  
Bauschalter:      Geprüft:

Für die Übernahmung von Projektentwurf und Bauzeichnung:

(Stempel, Unterschrift)

**BEBAUUNGSPLAN NR. 06**  
"An der Spreewaldbahn"  
Stadt Lübben (Spreewald)

PLANZEICHNUNG Maßstab 1:1.000  
Stand: August 1999

AUFTRAGGEBER: STADTVERWALTUNG LÜBBEN  
BAUHOFFIZIENSTRASSE 31/32  
15907 LÜBBEN

AUFTRAGNEHMER: regionplan  
Institut für raumbegleitende  
Planung und Informationssysteme  
GmbH, Berlin  
Paulsenstr. 3  
10709 Berlin