

Teil A Zeichnerische Festsetzungen



Teil B Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
1. Zwei sonstige Sondergebiete SO 1 und SO 2 mit der Zweckbestimmung "Gebiet für Erholung, Fremdenverkehr und Beherbergung"
- Allgemein zulässig sind:**
- Gaststätten,
 - Betriebe des Beherbergungswesens (bis zu 48 Betten),
 - ein Besucher- und Informationszentrum,
 - gewerbliche Nutzungen in Verbindung mit Fremdenverkehr, Freizeit, Sport und Erholung,
 - eine Wohnung für Aufsichtliche und Betriebspersonal bzw. Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und im in Grundfläche und Baumaße untergeordnet ist,
 - die einem Kafenhaus dienenden Ergänzungs- und Nebenfunktionsanlagen und
 - Stellplätze für die durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf.
2. In den sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind Gärten nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
3. Die zulässige Grundfläche darf in den sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.
4. Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe in sonstigen Sondergebiet SO 2 um bis zu 3 m für untergeordnete Bauteile (z.B. Dächer, Dachterrace, Treppenaufgänge, Fahrschutzhütten), deren Grundfläche 20 m² nicht überschreitet, ist ausnahmsweise zulässig.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
5. Eine Überschreitung der gewöhnlichen Bauweisen in sonstigen Sondergebiet SO 1 ist im Obergeschoss um bis zu 1,0 m für Terrassen und Balkone samt Überdachung zulässig.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
6. Öffentliche und privat besessene Flächen sind in wasser- und luftschädlichem Aufbau auszubilden, soweit nicht nach andere Rechtsvorschriften eine andere Art der Befestigung erforderlich ist.
7. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücksflächen zu versickern.
- Örtliche Bauvorschriften**
8. Innerhalb des sonstigen Sondergebiet SO 1 ist das dritte zulässige Geschoss als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die durch ein Giebeldach mit einer Dachneigung zwischen 35° und 50° begrenzt sind.
9. Für die Dacheindeckung sind naturrote gebundene Tonziegel, Red bzw. eine Dachdeckung aus Holz zu verwenden. Ausnahmsweise können auch anstrichfarbene Eindeckungen zugelassen werden.
10. Verkleidungen der Außenwände mit Kunststein- oder Feinsteinzeugmaterialien, aus glasierten Material oder blankem Metall sowie künstliche Mauerwerkabblenden sind unzulässig. Außenwandputz von Giebeln ist nur als feiner Rautputz zulässig, dessen Farbgebung sich an den Farb der Gebäude der Umgebung orientieren muss. Die Farbe wirkt nur als gebrochener Faden zu verwenden. Glasblende sind unzulässig.
11. Weiterbauten sind nur ausnahmsweise an der Stelle der Leistung und in nicht selbststehender Ausführung zulässig. Sie sind generell genehmigungspflichtig.
12. Einfriedungen jeglicher Art sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Einfriedungen in Form von Hecken oder in offener Form in Verbindung mit einer Eingehegung mit hecken- und landesüblichen Gehölzen bzw. Kletterpflanzen zulässig.
- Hinweise**
1. Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorbestimmungen des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vogel, Fledermaus) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 1b und Nr. 14c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 46 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besonders Beschutten/er/ Aufgaben für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeit, Herstellung von Ersatzquartieren). Vermeidungsmaßnahmen: siehe Begründung, Kapitel A 1.4.5.
2. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
3. Teilflächen des Geltungsbereichs liegen in einem Hochwasserrisikogebiet mit mittlerer Wahrscheinlichkeit von Hochwasser (100jähriges Ereignis - HQ₁₀₀).
4. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Stadt Lübben (Spreewald), soweit keine Abweichung in der Flächensatzung und in den textlichen Festsetzungen getroffen wird.
5. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die jeweils gültige Baumrücksatzsatzung der Stadt Lübben (Spreewald), soweit keine Abweichung in der Flächensatzung und in den textlichen Festsetzungen getroffen wird.
- Verfahrensvermerke**
1. Katastervermerk
Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 05.05.2016 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist eindeutig möglich.
- Lübben (Spreewald), den 28.05.2024
2. Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 20.05.2024 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
- Lübben (Spreewald), den 03.06.2024
3. Ausfertigung
Der Bebauungsplan wird hiernit ausgefertigt.
- Lübben (Spreewald), den 06.06.2024
4. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung am 28.06.2024 im Amtsblatt Nr. 2. 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 28.06.2024, in Kraft getreten.
- Lübben (Spreewald), den 10.07.2024

Bebauungsplan Nr. 20 "Schlossinsel" 1. Änderung der Stadt Lübben (Spreewald) / Lubin (Błota)

- Satzung
- Planzeichenerklärung**
1. Art der baulichen Nutzung
Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Erholung, Fremdenverkehr und Beherbergung"
2. Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ)
0,8
Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
1,2
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH
maximal Firsthöhe in Meter über OK Brückenzufahrt (HP 50,44 m ü. NN)
GebH
maximal Gebäudehöhe in Meter über OK Brückenzufahrt (HP 50,44 m ü. NN)
3. Bauweise, Baugestaltung
Baugestaltung
4. Verkehrsflächen
öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Verkehrsberuhigter Bereich
Straßenbegrenzungslinie
5. Grünflächen
öffentliche Grünfläche
6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Wasserflächen, Bestand
Wasserflächen, nachträglich übernommen
7. Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Erhaltung von Bäumen
8. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
Maßangaben in Meter
Höhenbezugspunkt in Meter über NN (OK Brückenzufahrt)
- Planunterlagen (nur ausgewählte Darstellungen)**
- Grenzdarstellung
Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze
Flurgrenze
bauliche Anlagen
vorhandene Gebäude
- Allgemeine Topographie
Bestandsbäume (Laubbaum, Nadelbaum)
örtlich gemessene Höhe
- Rechtsgrundlagen**
1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394) geändert worden ist.
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I 3783), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I 176) geändert worden ist.
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung - PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, Nr. 19).
- Lübben (Spreewald)

Nebenzeichnung

