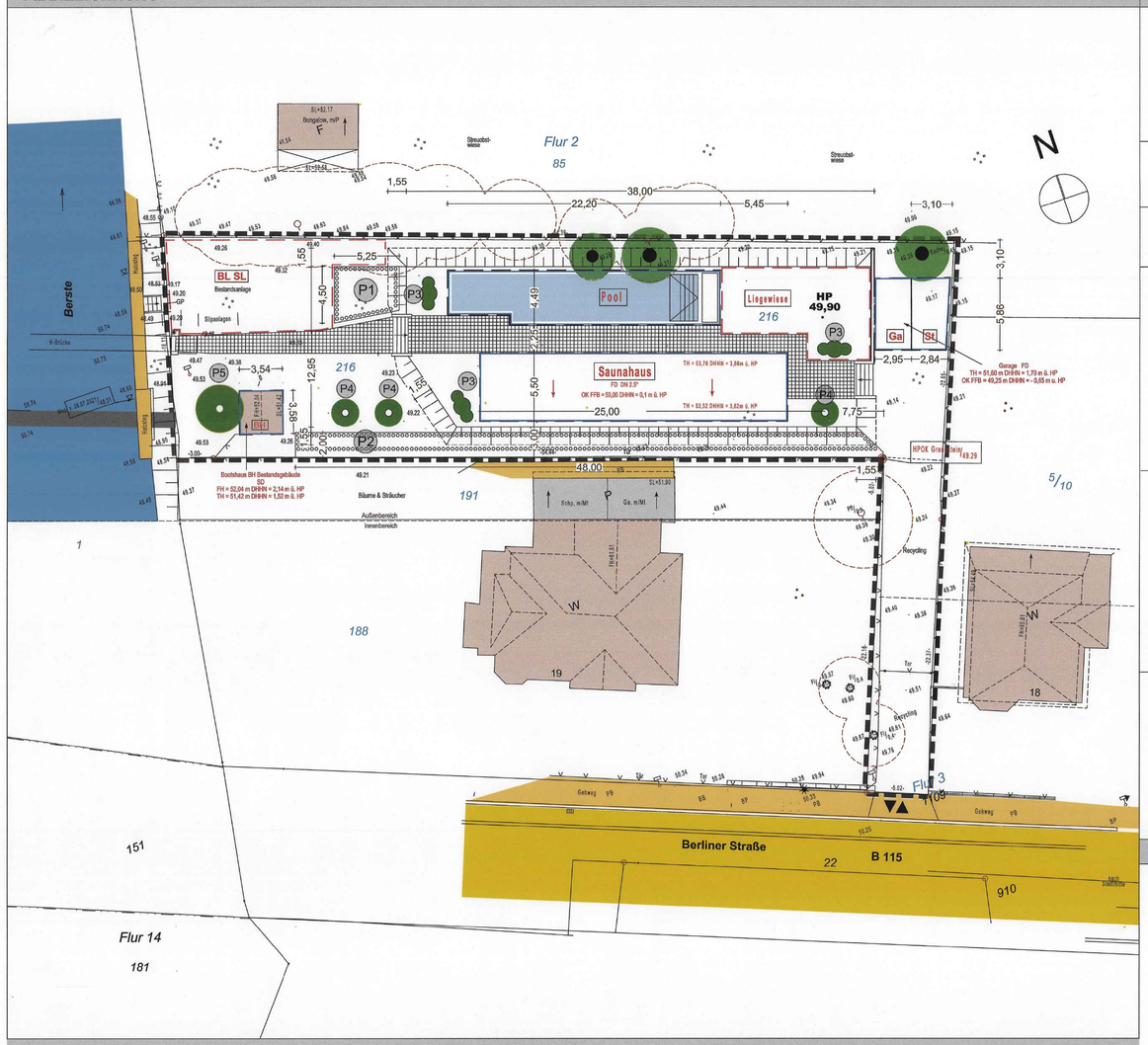
PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG (nach Planzeichenverordnung - PlanzV)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Zweckbestimmung Teilvorhaben

Abgenzung Teilvorhaben ohne bauliche Einrichtungen

Zweckbestimmung: Saunahaus **Saunahaus**, Naturpoolanlage **Pool**, Garage **Ga**, Stellplatz **St**, Bootslagerplatz und Slipanlage **BL SL**, Bootshaus **BH** Bestandsanlagen

TH Traufhöhe
FH Firsthöhe

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)
Dachform: FD Flachdach (Saunahaus, Garage)
SD Satteldachdach (Bootshaus - Bestand)

BAUGRENZE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Baugrenze

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Px Nr. des Pflanzgebotes, gemäß textlicher Festsetzung

Anpflanzen Bäume

Anpflanzen Solitär- Sträucher

Erhaltung Bäume

Bestandsbäume Nachbarflurstücke

SONSTIGE PLANZEICHEN

HP 49,90 Höhenbezugspunkt (HP) = 49,90 m über Normalhöhennull (DHHN 2016) OKG Aufschüttung für Hochwasserschutz

HPOK Grenzstein 49,29 Höhenbezugspunkt Bestandshöhenpunkt - ohne Aufschüttung 49,29 m (DHHN 2016)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

01 VB-Plan Nr. 15 - Satzungsplan

ndeaufschüttung

Grundstückszufahrt

PLA CHARAKTER

Gewässer

OKG = Oberkante Gelände
OK FFB = Oberkante Fertigfußboden Gebäude

Flurstücksgrenze

befestigte Terrasse und Gehwege

216 Flurstücksnummer

Straße

Gehweg

Schuppen, Garage

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zulässig sind dem Hotelbetrieb Stephanshof ergänzende Nutzungen, dazu zählen:

- ein Saunagebäude mit entsprechender technischer Ausstattung,
- ein Naturpool (ohne Überdachung),
- eine Liegewiese,
- ein Bootslagerplatz mit Slipanlage (Bestand),
- ein Bootshaus (Bestand),
- Nebenanlagen wie Wege und Terrassen, Zaun- und Stützelemente, die Grundstückszufahrt, eine Garage sowie ein Stellplatz.

2. Maß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten baulichen Anlagen und Befestigungen eindeutig und vorhabenbezogen festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen
Zur Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist der im Plan festgesetzte Höhenbezugspunkt (HP) mit 49,90 m über DHHN 2016 heranzuziehen.

Im Bereich des Saunagebäudes ist die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch untergeordnete, dem Betrieb der Saune dienende technische Anlagen (bspw. Lüftung) um bis zu 1,15 m sowie durch Anlagen zur solaren Energiegewinnung um 0,85 m zulässig.

3. Versiegelung von Oberflächen und Aufschüttungen

3.1 Die Befestigung von Wegen, Terrassen, Grundstückszufahrten und Stellplätzen ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Bei Verwendung von Pflaster muss der Versickerungsanteil mindestens 50 % betragen (Ökopflaster)

3.2 Die Befestigung / Versiegelung des Bootslagerplatz, der Slipanlage sowie der Liegewiese sind nicht zulässig. Die vorhandenen Rasenflächen sind zu erhalten bzw. neu anzulegen.

3.3 Für den Bereich des Saunagebäudes, des Pools und der Liegewiese ist eine Geländeaufschüttung entsprechend des in der Planzeichnung markierten Bereichs von bis zu 70 cm zulässig.

4. Einfriedung

Die Einfriedung ist sockelfrei mit einem Abstand über Oberkante des Geländes von mindestens 10cm zu errichten. Sie darf max. 1,95 m hoch und ist transparent auszuführen. Eine Zaunbegrünung ist zulässig.

5. Pflanzgebote
(Die Art und Qualität der Pflanzware ist den Hinweisen, sowie der Begründung zu entnehmen)

5.1. Die Fläche mit dem Pflanzgebot **P1** ist durch die Pflanzung von 1 Obstbaum, Birne, 1 Wildobstbaum, Eberesche, und 5 Sträuchern sowie Bodendeckern, Gräsern und Stauden zu gestalten. Mindestgröße und -qualität der Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 -16 cm, mit Drahtballierung, Mindestgröße und -qualität der SträucherVerpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm

5.2. Die Fläche mit dem Pflanzgebot **P2** ist mit 185 Heckenpflanzen als Schnitthecke/ freiwachsende Hecke 2-reihig anzupflanzen. Mindestgröße und -qualität der Hecke: verpflanzte Heister, ohne Ballen ab 5 cm Umfang

5.3. Es sind als Pflanzgebot **P3** 3 Solitärsträucher, 2 Stück Gemeiner Schneeball und 1 Stück Faulbaum, zu pflanzen. Mindestgröße und -qualität der Solitärsträucher: Solitär,3 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 125-150 cm

5.4. Es sind als Pflanzgebot **P4** zwei Obstbäume, ein Apfel und eine Birne, und ein Laubbaum, Winterlinde, zwischen Bootshaus und Saunagebäude sowie an der Zufahrt jeweilsin einem Abstand von 4,00 m zur südlichen Grundstücksgrenze zu pflanzen. Mindestgröße und -qualität der Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm mit Drahtballierung

5.5. Es ist als Pflanzgebot **P5** als Ersatzmaßnahme für die Fällung eines Bestandsapfelbaumes eine Flatterulme (Ulmus laevis) zu pflanzen. Mindestgröße und - qualität des Baumes: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, mit Drahtballierung

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt gemäß Baugesetzbuch (**BauGB**), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. 07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

Weitere gesetzliche Grundlagen:
- Planzeichenverordnung (**PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802)
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung vom der Bekanntmachung vom 21.November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)
- Brandenburgische Bauordnung (**BbgBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I, Nr. 39), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.02.2021 (GVBl. I, Nr. 5)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Überschwemmungsgebiet/ Hochwasserrisiko
Das Plangebiet befindet sich in einem Überschwemmungsgebiet.
Der geplante Standort des B-Plangebietes liegt im Bereich eines Hochwasserrisikogebietes nach § 73 WHG.
Die Fläche wird bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis überflutet (siehe auch Hochwassergefahrenkarte HQmittel Blatt Nr. 4049-SW).
Die Karten sind über den Kartendienst des MLUK öffentlich zugänglich:
(http://www.mugv.brandenburg.de/info/hwrm/karten)

Bodendenkmal
Das Plangebiet liegt innerhalb des durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 3 BbgDSchG geschützten und in die Denkmalliste des Landes Brandenburg unter der Nummer 12084 eingetragenen ortsfesten Bodendenkmals „Luckauer Vorstadt von Lübben, Fpl. 9".
Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherrn (§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).
Im Zuge eines Bauanzeigeverfahrens ist im Vorgriff eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

HINWEISE

Ufernutzung
Die Berste zählt nach der Brandenburgischen Gewässereinteilungsverordnung (BbgGewEV) zu den Gewässern I. Ordnung (siehe Anlage 1 BbgGewEV, Teil 1, lfd. Nr. 4). Gemäß § 87 Abs. 1 Brandenburgisches Wassergesetz sind die Uferbereiche in einem Abstand von 10 m von der Böschungsoberkante oder, sofern eine solche nicht vorhanden ist, von der Uferlinie landeinwärts, so zu bewirtschaften, dass die Gewässerunterhaltung nicht beeinträchtigt wird.

Kampfmittel
Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine Kampfmittelverdachtsfläche.

Bohrungen
Durch das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (Brandenburg) wird auf *„die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht gemäß §§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 des Lagerstättengesetzes vom 04.12.1934 (RGBl. I S. 1223; BGBl. III 750-1), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 10.11.2001 (BGBl. I S. 2992)"* verwiesen.

Planbestandteile
Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB ist der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Bestandteil des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Im Rahmen dieser Planung besteht der VEP aus vier Einzelplänen in Form eines objektbezogenen Lageplanes sowie je einem Plan mit Grundriss, Schnitten und Ansichten. Der VEP ist insbesondere im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.
Ebenfalls Bestandteil der Planung ist der gemäß § 12 Abs.1 BauGB erforderliche Durchführungsvertrag, in welchem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens verpflichtet und ggf. weitere Regelungen getroffen wurden, welche nicht Bestandteil dieses Planwerkes sein können.

Pflanzarten
Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen 5. Pflanzgebote (vgl. auch Punkt 5.5, Unterpunkte 3.1 bis 3.5 der Begründung), sowie bei Ausfällen im Bestand oder zusätzlichen Pflanzungen ist die unter Punkt 5.5, Unterpunkt 4 aufgeführten Hauptartenliste zu verwenden.

Die zur Pflanzung kommenden Baumarten, ausgenommen Obstbäume und die Straucharten, ausgenommen Beerenobst sind mit Herkunftsnachweis, gemäß dem Erlass vom 09.10.2008 des MLUV, zu bestätigen. Für Brandenburg gelten die Gebiete 1.2 (Norddeutsches Tiefland, außer Schleswig-Holstein) und 2.1 (Ostdeutsches Tiefland).

VERFAHRENS- und KATASTERVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lübben (Spreewald) hat in ihrer Sitzung am 29.09.2011 gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 „Erweiterung Hotel Stephanshof" der Stadt Lübben (Spreewald) beschlossen und damit das gesetzlich vorgeschriebene Planverfahren eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 15.10.2011 ortsüblich (Amtsblatt Nr. 10/2011) bekannt gemacht.

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Frühzeitige Beteiligung
Die Öffentlichkeit wurde über den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 „Erweiterung Hotel Stephanshof" der Stadt Lübben (Spreewald) gemäß § 3 (1) BauGB auf einer Informationsveranstaltung am 25.10.2011 (ortsübliche Bekanntmachung am 15.10.2011, Amtsblatt Nr. 10/2011), frühzeitig über die Planung unterrichtet und konnte anschließend bis einschließlich 08.11.2011 zu dieser Stellung nehmen. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 17.05.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 21.06.2013 aufgefordert.

Formelle Beteiligung
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lübben (Spreewald) hat in ihrer Sitzung am 19.12.2013 dem Planentwurf mit Begründung zugestimmt und gemäß § 3 (2) die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 „Erweiterung Hotel Stephanshof" der Stadt Lübben (Spreewald) beschlossen. Der Entwurf hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 15.02.2014 (Amtsblatt Nr. 02/2014) gemäß § 3 (2) BauGB vom 24.02.2014 bis zum 24.03.2014 öffentlich ausgelegen. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 14.01.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 14.03.2014 aufgefordert.

Erneute Beteiligung
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lübben (Spreewald) hat in ihrer Sitzung am 21.09.2023 dem geänderten Planentwurf mit Begründung zugestimmt und gemäß § 4a (3) die erneute öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 „Erweiterung Hotel Stephanshof" der Stadt Lübben (Spreewald) beschlossen. Der geänderte Entwurf hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 13.10.2023 (Amtsblatt 10/23) gemäß § 4a (3) BauGB vom 23.10.2023 bis zum 24.11.2023 öffentlich ausgelegen. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a (3) BauGB mit Schreiben vom 13.10.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 17.11.2023 aufgefordert.

Lübben (Spreewald), den 17.02.2025 (Siegel) Jens Richter, Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lübben (Spreewald) hat in ihrer Sitzung am 19.12.2024 nach Prüfung und Abwägung der abgegebenen Stellungnahmen den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 „Erweiterung Hotel Stephanshof" der Stadt Lübben gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Mitteilung des Abwägungsergebnisses gemäß § 3 (2) Satz 4 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 10.02.2025.

Lübben (Spreewald), den 17.02.2025 (Siegel) Jens Richter, Bürgermeister

Ausfertigung
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des Bauleitplanes mit dem Willen der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lübben (Spreewald) sowie die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen des vorgeschriebenen Planverfahrens werden bekundet.

Lübben (Spreewald), den 05.03.2025 (Siegel) Jens Richter, Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluß des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 „Erweiterung Hotel Stephanshof" der Stadt Lübben (Spreewald) / Lubin (Błota) ist am 24.03.2025 (Amtsblatt 03/2025) gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, wo der Bauleitplan mit seiner Begründung und der zusammenfassenden Erklärung von jedermann eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.
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.

Mit der vorgenannten Bekanntmachung tritt der Bauleitplan gemäß § 10 (3) BauGB **in Kraft**.

Lübben (Spreewald), den 04.04.2025 (Siegel) Jens Richter, Bürgermeister

Katastervermerk
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 23.07.2021 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenen Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Lübben (Spreewald), den März 2024 (Siegel) öffentlich bestellter Vermesser

KATASTERANGABEN

Maßstabsleiste
0 m 5 10 15 20 25

GELTUNGSBEREICH: 1.269 m²

Landkreis: Dahme-Spreewald
Gemarkung: Lübben
Flur: 2
Flurstück: 216

Geländeanhebung OKG Neu = 49,90 m DHNN 2016
OK FFB Saunahaus = 50,00 m
OK Pool = 49,93 m
OK Fertiggarage = 49,25 m

Gebäude:
- Saunahaus 137,50 m²
- Poolfläche 92,59 m²
- Fertigteilgarage 17,23 m²
- Schuppen Bestand 12,60 m²

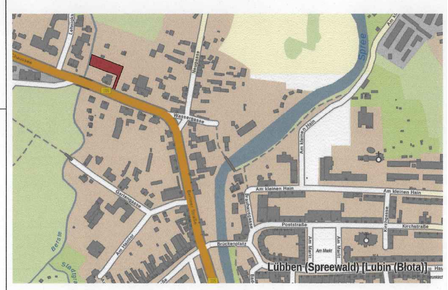
befestigte Flächen - versickerungsfähig angelegt
Ökopflaster
- Gehwege - Terrassen am Pool 132,00 m²

befestigte Flächen - versickerungsfähig angelegt
Recyclingmaterial
- Zufahrt und Stellplatz 210,00 m²

unbefestigte Flächen (Rasen)
- Liegewiese 83,00 m²
- Bootslagerplatz - Slipanlage 121,91 m²

ÜBERSICHTSPLAN

Quelle: Brandenburg Viewer



SATZUNG

PLANGEBER:
Stadt Lübben (Spreewald) / Lubin (Błota)
Poststraße 5, 15907 Lübben (Spreewald) / Lubin (Błota)
Tel.: 03546 - 79-0 Fax: 03546 - 79 22 50
E-Mail: stadtplanung@luebben.de

VORHABENTRÄGER:
Spreewaldhotel Stephanshof GmbH
Lehnigksberger Weg 1, 15907 Lübben (Spreewald) / Lubin (Błota)
Tel.: 03546 - 2721-0 Fax: 03546 - 2721-60
E-Mail: stephanshof@spreewald.de

VERFASSER:
INGBA Ingenieurgesellschaft Bau/Ausrüstung mbH
W.-Külz-Straße 30, 03046 Cottbus, Tel.: 0355-23269 Fax: 0355-24989
e-mail: info@ingba.de, Internet: www.ingba.de

PROJEKT: **vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.15 "Erweiterung Hotel Stephanshof"**

ZEICHNUNG: **vorhabenbezogener Bebauungsplan**

bearb.:	Fr. Schröter / Hr. Schneider / Hr. Stoyan	Maßstab:	1:200
		Datum:	Rechtsplan Oktober 2024
gez.:	Hr. Stoyan	**Lagesystem: ETRS 89**	**Höhen: DHHN 2016**
Datei:	lübben\ b-plan hotel stephanshof\ zeichn lübben_BP_15_Satzung		

600 x 1045