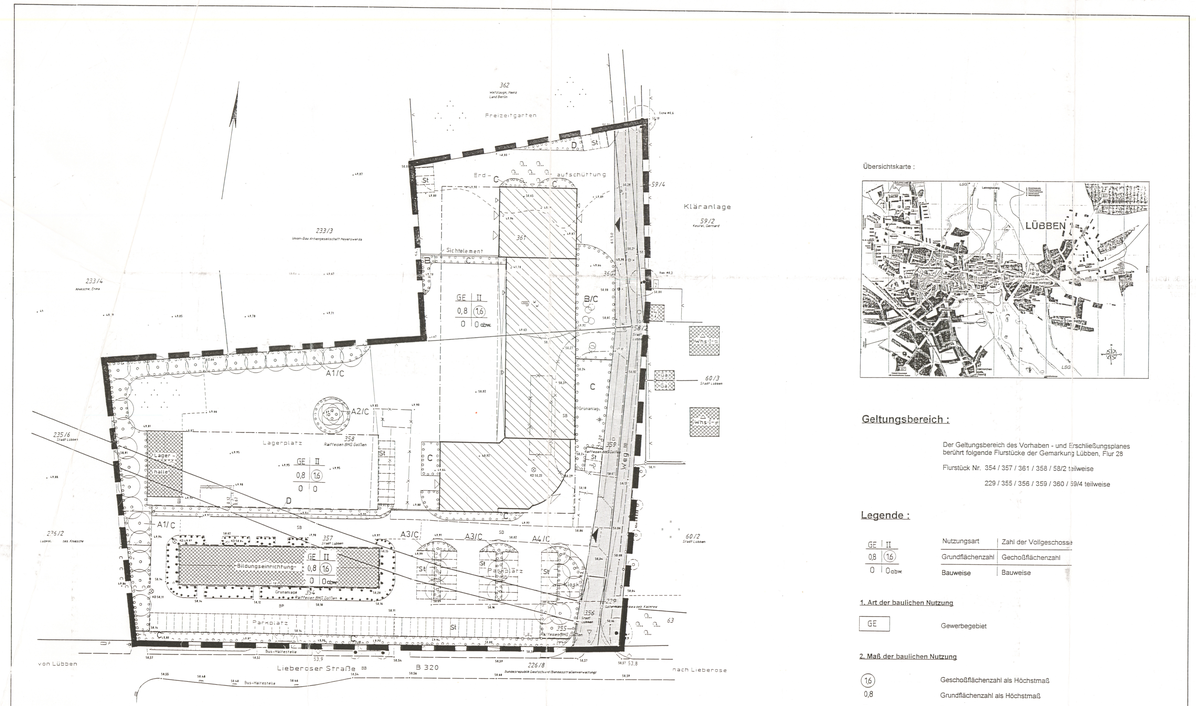
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr. 13 „BHG - MARKT LIEBEROSER STR.“ DER STADT LÜBBEN (SPREEWALD)



ZEICHENERKLÄRUNG
(Vorgezeichnet für den Maßstab 1:1000)
ALLGEMEIN

BAURECHT

VERSCHIEDENES | DACHFORM | DACHNEIGUNG | MASSE UND ZAHLEN

Bauliche Anlagen	Nutzung	Bauart der Außenwände	Beschaffung

Höhenanschluß:
Bolzen Nr. 222948
Höhe 38.227 m ü. NN
Kontrollbolzen Nr. 222910
Höhe 38.618 m ü. NN

Bund der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure

Amtlicher Lageplan

Maßstab 1 : 500

Orientierung 1 : 10 000

Baugenehmigungsbehörde: Stadt Lübben

Gesch. B. Nr.: 97 073

Bauvorhaben: Baumarkt

Bauherr: Raiffeisen BHG Golßen e. G.

Gemeinde: Lübben

Gemarkung: Lübben Flur: 28 Rahmenkarte: 14.30, 14.31, 15.30, 15.31

amtl. Flur-stücke	Fläche Ha	a	m²	Grundbuch Blatt	Eigentümer	Bisheriges Grundstück Anlage
354	1.38	43	3831	Raiffeisen Bäuerliche Hauptgenossenschaft e.G. Golßen		
357	41.03	14.54		Stadt Lübben (anteilig der Bauherr)		
358	1.87	12	1831	Raiffeisen Bäuerliche Hauptgenossenschaft e.G. Golßen		
361	1.39	63	3968	Wettbewerb, Heinz und Lutz Berlin (anteilig der Bauherr)		

Art und Maß der baulichen Nutzung (Bewertung n. § 2 Abs. 5 BauPrüf-VO auf Bebauungsplan) — Bearbeitungsvermerke

Gebäudeangaben Nr.	G-Grundflächen-Geschossflächen-Bezugsmaßstab (1)				bauliche Nutzung (m³ bzw. m²)			
Baugebiet								
Anzahl der zulässigen Vollgeschosse								
Fläche des Flurstücks — Zuschlag n § 20 a Abs 2 BauNVO — Fläche vor der Straßenbegrenzungslinie — Teilflächen des Flurstücks, die nicht im Bauland liegen (§ 19 Abs 3 BauNVO) — a. Bauland/Straßen	m²							
Fläche des Baugrundstücks	m²							
Grundfläche								
Geschossfläche								
Baumasse								

Der Inhalt des Lageplans habe ich zur Kenntnis genommen. Mit dem Bauvorhaben bin ich einverstanden.

Für die Übereinstimmung von Inhalt und Bezeichnung mit dem Bauantrag

Der Lageplan wurde auf Grundlage bisher unbekannter unterirdischer Anlagen nicht geprüft. Es wird empfohlen, Ihr Ausführungsunternehmen zu beauftragen, die Ausführung der Erdarbeiten mit den Leitungsträgern abzustimmen.

Der Lageplan wurde auf Grundlage der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1000 vom 26.05.1997 hergestellt. Die Richtigkeit der Eintragung des Bauvorhabens in die Liegenschaftskarte wird bescheinigt.

Der Projektierung liegen Baubestimmungen im Maßstab 1 : 500 zugrunde.

Lübben, den 26.05.1997

Übersichtskarte :

Geltungsbereich :

Der Geltungsbereich des Vorhaben - und Erschließungsplanes berührt folgende Flurstücke der Gemarkung Lübben, Flur 28

Flurstück Nr. 354 / 357 / 361 / 358 / 58/2 teilweise

229 / 355 / 356 / 359 / 360 / 59/4 teilweise

Legende :

GE II / 0,8 (16) / 0 O DGW	Nutzungsart	Zahl der Vollgeschosse
	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
	Bauweise	Bauweise

1. Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

(16) — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

0,8 — Grundflächenzahl als Höchstmaß

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O — offene Bauweise

O DGW — abweichende Bauweise
Die Länge der in offener Bauweise errichteten Gebäude darf über 50 bis max. 105 m betragen.

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Ein - und Ausfahrt

5. Planzeichen für Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Bindung für den Erhalt von Bäumen

Anpflanzung von Bäumen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. Sonstige Planzeichen

St — Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2141)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. 1990 I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- u. Wohnbaulandgesetzes vom 27. April 1993 (BGBl. 1993 I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 01. Juni 1994 (GVBl. 1994 I S. 126), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18. Dezember 1997 (GVBl. 1997 I S. 124)
- Gesetz über Natur- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. 1987 I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 (BauROG) vom 18. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2081)
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 25. Juni 1992 (GVBl. 1992 I S. 208), zuletzt geändert durch den Artikel 1 des dritten Gesetzes zur Funktionalreform im Land Brandenburg (Drittes Funktionalreformgesetz - 3. BbgFRG) vom 17. Dezember 1996 (GVBl. 1996 I S. 364)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Es wird ein Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauNVO festgesetzt.

1.2 Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

1.3 Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der Baulichen Nutzung

2.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

2.2 Die maximal zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt 1,6 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

2.3 Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß mit II Vollgeschossen festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

3. Bauweisen, überbaubare Flächen

3.1 Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen definiert.

3.2 Im Gewerbegebiet ist die offene Bauweise festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO).

3.3 Im Gewerbegebiet ist desweiteren eine abweichende Bauweise festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO).

Die abweichende Bauweise setzt für in offener Bauweise errichtete Gebäude mit seitlichem Grenzabstand eine Gebäudelänge von über 50 m bis max. 105 m fest.

4. Weitere Arten der Nutzung

4.1 Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind Stellflächen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen (ST) zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).

5. Gestalterische Festsetzungen

5.1 Dächer sind als symmetrische Satteldächer mit einer max. Neigung von 15° zulässig, desweiteren als Flachdächern mit umlaufender Attikaausbildung. Bei Flachdächern sind aufgesetzte Oberlichter zulässig (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 und § 12 BbgBO).

6. Grünordnerische Festsetzungen

6.1 Baumpflanzungen
(§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

6.1.1 Innerhalb der mit A bezeichneten Flächen zum Anpflanzen sind insgesamt 43 Stück hochstämmige Laubbäume, Stammumfang 16 - 18 cm, wie folgt zu pflanzen:

A 1 25 Stück
A 2 4 Stück
A 3 6 Stück
A 4 8 Stück

6.1.2 Innerhalb der mit B bezeichneten Flächen zum Anpflanzen sind 10 Stück Heister, Höhe mind. 200 - 250 cm, zu pflanzen.

6.2 Strauchpflanzungen
(§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

6.2.1 Innerhalb der mit C bezeichneten Flächen zum Anpflanzen sind auf mind. 20 % der Flächen Sträuchergehölze in Form von Gruppen bzw. als Unterpflanzung der Laubbäume vorzusehen.

6.2.2 Innerhalb der mit D bezeichneten Flächen zum Anpflanzen sind Sträuchergehölze flächig in Form von Hecken oder als dichte Anpflanzung vorzusehen.

6.3 Vertikale Begrünung
(§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

6.3.1 Fensterlose Außenwand- bzw. Außenwandteilflächen bzw. mind. 15 % der Gesamtfassadenfläche, der in abweichender Bauweise errichteten Gebäude, sind mit Schling- oder Rankpflanzen zu begrünen.

6.3.2 Alle geschlossenen und offenen Einfriedungen bzw. Begrenzungsbauwerke innerhalb des Grundstückes sind mit Schling- oder Rankpflanzen zu begrünen.

6.4 Befestigung von Stellplatzflächen
(§ 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Rasenpflastersteinen zu befestigen.

6.5 Behandlung des Dachflächenwassers
(§ 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Hinweise

Folgender Hinweis ist im Rahmen der Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange vom Landkreis Dahme-Spreewald Untere Denkmalschutzbehörde gegeben worden:
Auf Grund der topographischen Situation ist mit dem Vorhandensein von Bodendenkmalen zu rechnen. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde in der Kreisverwaltung oder dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte (Außenstelle Cottbus) anzuzeigen (§ 19 Abs. 1 und 2 DSchGBbg).

Verfahrensvermerke

1. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.
Lübben, den 10.08.1998 — Der Bürgermeister

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12. 08. 1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Lübben, den 10.08.1998 — Der Bürgermeister

3. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 30. 10. 1997 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Lübben, den 10.08.1998 — Der Bürgermeister

4. Der Planentwurf, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und die Begründung, wurden in der Zeit vom 17. 11. 1997 bis 16. 12. 1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Lübben, den 10.08.1998 — Der Bürgermeister

5. 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 planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Lübben, den 14.08.1998 — Vermessungsstelle

6. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26. 02. 1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Lübben, den 10.08.1998 — Der Bürgermeister

7. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, wurde gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 26. 02. 1998 als Satzung beschlossen.
Die Begründung wurde gebilligt.
Lübben, den 10.08.1998 — Der Bürgermeister

8. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, wurde am 28.08.1998 von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigt.
Lübben, den 10.08.1998 — Der Bürgermeister

9. Die Maßgaben der Genehmigung wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom ..... erfüllt. Das wurde am ..... von der höheren Verwaltungsbehörde bestätigt.
Lübben, den
Der Bürgermeister

10. Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.
Lübben, den 10.08.1998 — Der Bürgermeister

11. Die Erteilung der Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 17.08.1998 im Amtsblatt „Lübbener Stadtanzeiger“ bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahren- und Formvorschriften und von den Mängeln der Abwägung, sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 17.08.1998 in Kraft getreten.
Lübben, den 17.08.1998 — Der Bürgermeister