

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bukoitzza - Gaststätte mit Beherbergungsbetrieb"

- Stand 28.06.2018 -



Teil A Zeichnerische Festsetzungen

- Planzeichenerklärung**
Art der baulichen Nutzung
- Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO "Gaststätte und Beherbergungsbetrieb"
- Bauweise, Baugrenze**
- Baugrenze
- Verkehrflächen**
- öffentliche Strassenverkehrsfläche
 - Strassenbegrenzungslinie
 - private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich**
- Parkplatz
 - Fahrradparkplatz
- Versorgungsanlagen**
- Standort für eine Kleinkläranlage
- Grünflächen**
- private Grünflächen
 - Rastplatz für Rad- und Bootswanderer
 - Ziergarten (Hausgarten)
 - Liegewiese (Ferienliege)
 - einschürige Mähwiese (Maßnahme zum Ausgleich)
 - Streuobstwiese (Maßnahme zum Ausgleich)
- Flächen für Wald**
- Wald
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Boden, Natur und Landschaft**
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft
 - Erhaltung von Bäumen
 - Anpflanzen von Bäumen
 - Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (Laubgehölzhecken)
 - Flächen zur Bodenstärkung
- Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz**
- Umgrenzung von Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Umgrenzung der Flächen für Nebengebäude und Freizeitanlagen
 - Eigensicherung des Vorhabentragers gegen Überschwemmung durch Hocheinbau der Erschließungsflächen
- Nachrichtliche Übernahme**
- Umgrenzung von Schutzgebieten Naturschutzgebiet "Bukoitzza"
- Das Plangebiet liegt in LSG Biosphärenreservat Spreewald, Schutzzone IV (Regenerationszone) und im Europäischen Vogelschutzgebiet (SPA) "Spreewald und Lieberoser Endmoräne"**
- Kennzeichnung**
- Hochwasserrisikobereich HQ 100 bis 1,05 m über Normalpegel des A-Grabens (Isohypse 50,05m DHHN)
 - benachbarte Oberflächengewässer



Teil B Textliche Festsetzungen

- Das Sondergebiet SO HOTEL dient einer Gaststätte mit einem Beherbergungsbetrieb.
- In Sondergebiet SO HOTEL sind zulässig:
 - eine Schenk- und Speisewirtschaft mit 35 Sitzplätzen
 - ein Betrieb des Beherbergungsbetriebes mit bis zu 10 Ferienwohnungen
 - eine Wohnung für Betriebsleiter oder Bereichsleitenden, sowie
 - Aufenthaltsräume für das betriebsnotwendige Personal.
 In Sondergebiet SO HOTEL beträgt die zulässige Grundflächenzahl GRZ 0,30, die zulässige Geschosshöhe 2 und die zulässige Geschosshöhe GRZ 0,52. Die Geschosshöhe des Obergeschosses darf höchstens drei Viertel der Gebäudegrundfläche betragen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von:
 - Stellplätzen mit ihren Zufahrten
 - Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO
 - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 80 vom Hundert überschritten werden. (§19 Abs.4 BauNVO)
- Innere des zeichnerisch dargestellten Hochwasserrisikobereiches sind der Umgang mit und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen unzulässig.
- In der Fläche zur Eigensicherung gegen Hochwasser sind die Stellplätze für die Ferienwohnungen und die Wirtschaftszufahrt in Hochwasserfahrplan so zu befestigen, daß das Geländerelevum um mind. 20 cm erhöht wird. Die Randböschungen sind hoch auszubilden.
- Die Grünfläche mit der Zweckbindung "Wandererastplatz" ist als Rast- und Picknickplatz (picnic area) für Wanderer, Rad- und Bootswanderer im Freien. Zulässig sind ein eingeschossiges Gebäude als kleine Verkaufsstelle (Kiosk) für Erfrischungsgetränke, Snacks und Imbisszubehörnisse mit einer Grundfläche bis 80 m², ein Kinderspielfeld, Sitzbänke und ein Gäste-WC. Die Freizeitanlage des Wandererastplatzes ist als Rasenfläche herzustellen. Die 81 m² große Betonfläche am A-Graben ist abzubauen und die freigelegte Fläche mit Rasen zu begrünen.
- Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Ziergarten" sind gärtnerisch zu gestalten. Zulässig sind unbelastete Wege und Freizeitanlagen an historischen Gasthaus. Vorhandene Hecken und Sträucher sind zu erhalten.
- In der Grünfläche mit der Zweckbindung "Liegewiese" ist eine Rasenfläche anzulegen, die in Norden und Süden von einer freiwachsenden Hecke begrenzt wird. Bauliche Anlagen sind unzulässig.
- Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Flachlandmähwiese" ist zu einer blütenplanzenreichen, extensiv genutzten Wiese zu entwickeln.
- In der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Streuobstwiese" ist ein unbefestigter Weg zulässig.
- Der Mast mit dem Weilstorchhorst in Zentrum der festgesetzten Waldfläche ist zu erhalten. Der zeichnerisch dargestellte Horstbereich ist von Bäumen über 7 m Wuchshöhe freizuhalten.
- Die Befestigung von privaten Verkehrsflächen, Wegen und Pkw-Stellplätzen mit ihren Zufahrten ist nur mit wasser- und luftdurchlässigen Baustoffen zulässig. Wege innerhalb von Grünflächen sind ohne Oberflächenbefestigung anzulegen.
- An den zeichnerisch festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind:
 - in der Grünfläche "Streuobstwiese" Obstbäume regionaltypischer Sorten mit der Pflanzgröße Halbstamm, StU 12-14 cm, anzupflanzen.
 - in den anderen Grünflächen großkronige, heimische Laubbäume mit der Pflanzgröße "Hochstamm Stammumfang 14-16 cm" anzupflanzen.
 Von den zeichnerisch festgesetzten Standorten für Neuanpflanzungen für Bäume kann um bis zu 2 m abgewichen werden.
- Zur Herstellung und Erschließung des Baugbietes und der Grünflächen ist die Umräumung von Wald i.S.d. § 9 LWaldG auf einer Waldfläche von 4.200 m² erforderlich, davon zugunsten des Baugbietes 630 m², zugunsten des Parkplatzes und des Fahrradplatzes 1500 m² sowie zugunsten des Mähwiesens, der Liegewiese und der Streuobstwiese zusammen 2.100 m². Zum Ersatz wird eine 7.721 m² große Fläche in der Stadt Lubben, Gemarkung Lubben, Flur 31, Flurstück 100/6 als Ersatzauftragungsfläche zugewiesen.
- Zum Ausgleich der durch den B-Plan zulässigen Überbauung von bisher nicht versiegelten Flächen sind die in B-Plan gekennzeichneten Flächen zur Bodenentlastung in Umfang von 2.000 m² Flächen mit Schotterunterbau zu entsorgen und als Grünflächen herzustellen. Es sind gemäß zeichnerischer Planfestsetzung auf 490 m² Hecken aus heimischen Laubsträuchern sowie vier großkronige Laubbäume und acht Obstbäume anzupflanzen. Insgesamt 7.832 m² Fläche des Plangebietes sind mit dem Ziel eines Laubwaldes, eines naturnahen Ufers am A-Graben, der Durchführung von Maßnahmen zum Ausgleich und der Sicherung des Weilstorchhorstes innerhalb des Waldes zu entwickeln und zu pflegen.

Liste der im Sondergebiet und in den Grünflächen des B-Plans für Anpflanzungen zulässigen Pflanzenarten

Größbäume (Standorte gemäß Planzeichnung VE-Plan)			
Slechte	StU 14/16 cm	Quercus robur	2 Stück
Rothbuche	StU 14/16 cm	Fagus sylvatica	1 Stück
Blutbuche	StU 14/16 cm	Fagus sylvatica purpurea	1 Stück
Obstbäume (in der Grünfläche "Streuobstwiese")			
Apfel	Localität Nalkenapfel		2 Stück
	Operntaler Muskatapfel		2 Stück
Pflaume	Hauszwetsche		2 Stück
	Ontario-Pflaume		2 Stück
Heckenpflanzen (Hecken zweifelh., freiwachsend)			
Gewöhnliche Felsenbirne	Amelanchier ovalis	100 Stück	
Gewöhnliche Berberitze	Berberis vulgaris	100 Stück	
Kornelrösche	Cornus mas	100 Stück	
Rote Heckenrösche	Lonicera xylosteum	100 Stück	
Bauernjasm. Phladelphus coronarius		100 Stück	
Auen-Traubenkräuter	Fernoxia pedis	100 Stück	
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum	100 Stück	
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus	100 Stück	

Kalendervermerk

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem Stand vom 28.06.2018 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Überlagerung der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist eindeutig möglich.

Lubben (Spreewald), den 27.06.2018

(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur) 06.05

Verfahrensvermerk

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 30.08.2018 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 9 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Lubben (Spreewald), den 1. Sept. 2018

Der Bürgermeister

Ausfertigung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Lubben (Spreewald), den 1. Sept. 2018

Der Bürgermeister

Bekanntmachung

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und über das Wirksamwerden des Bebauungsplans erfolgte durch Veröffentlichung am 14.05.2018 in Anstalt Nr. 05. Die Stelle, bei der der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, kann der Bekanntmachung entzogen werden. In der Bekanntmachung ist auch auf die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 216 BauGB) und auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist am Tag der Bekanntmachung, dem 14.05.2018 in Kraft getreten.

Lubben (Spreewald), den 1. Sept. 2018

Der Bürgermeister

Lubben (Spreewald)
Lubin (BtoTa)
Landkreis Dahme - Spreewald

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16
Bukoitzza
Gaststätte mit Beherbergungsbetrieb

Stand 28.06.2018 Maßstab 1 : 250

Beauftragter
Dirk Minkwitz
Lubben, Weg 12
15907 Lubben (Spreewald)

SATZUNG

prj Bukoitzza VE 1:250

Dubrow 2017