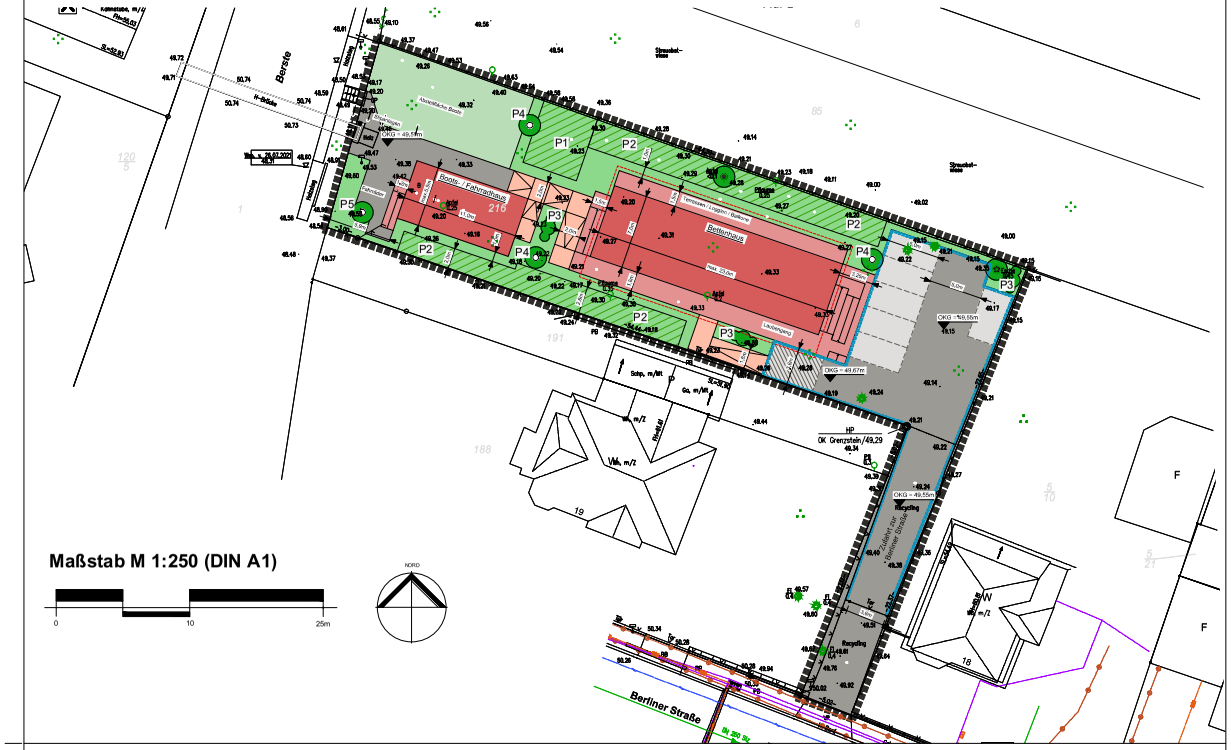
Planzeichnung



Planzeichenerklärung

- Geltungsbereich
- Hauptgebäude (geschlossen)
- Offene Gebäudeteile (z. B. Loggia, Laubengang)
- Außentreppe
- Wege / Rampen in Bohlenbauweise
- Lage Traufe
- Wegeflächen (teilversiegelt)
- Stellplätze (teilversiegelt)
- Behindertenstellplatz (versiegelt)
- Lage Stützmauer (symbolisch)
- Grünfläche
- Abstellfläche Boote (Rasenfläche)
- P1 — Grünfläche mit flächiger Bepflanzung und Bezeichnung
- P5 — Baumpflanzung mit Bezeichnung
- P3 — Solitärsträucher mit Bezeichnung
- Baumerhalt
- GR max. — Grundfläche als Obergrenze
- FH max. — Firsthöhe als Obergrenze über HB
- TH max. — Traufhöhe als Obergrenze über HB
- WH max. — Wandhöhe als Obergrenze über HB
- OKF — Oberkante Fußboden (Höhensystem DHHN 2016)
- OKG — Geländehöhe geplant (Höhensystem DHHN 2016)
- HB — Höhenbezug (Höhensystem DHHN 2016)
- 1.5m — Bemaßung in Meter

Vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ..... 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 bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

....., der ..... Siegel .....
(Ort) (Datum) (Unterschrift)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634, zuletzt geändert durch Artikel 8 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. I Nr. 226).

Nachrichtliche Übernahmen

1. 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".

2. Das Plangebiet liegt innerhalb des Biosphärenreservats „Spreewald“, im gleichnamigen Landschaftsschutzgebiet (LSG) in der Schutzzone III (Zone der harmonischen Kulturlandschaft).

3. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das gem. § 33 BNatSchG i.V.m. § 15 BbgNatSchAG national geschützte Vogelschutzgebiet „Special Protection Area“ (SPA-Gebiet) "Spreewald und Lieberoser Endmoräne“ an.

4. Die „Berste“ ist als Gewässer I. Ordnung eingestuft. Das Gewässer ist im Abschnitt „Stadtgraben bis zur Mündung in die Spree“ als „schiffbares Landesgewässer“ eingestuft.

5. Das Plangebiet liegt innerhalb des gem. § 100 Abs. 1 BbgWG festgesetzten Überschwemmungsgebietes „Mittlere Spee“.

Hinweise

1. Realisierungen von Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass Arten, die unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallen, nicht beeinträchtigt werden.

2. Für Pflanzungen von Gehölzen im Geltungsbereich sind ausschließ- lich Arten zu verwenden, die in der Anlage 1 des „Erlasses des MLUK zum Vollzug von § 40 des BNatSchG - Gebietseigene Gehölze“ (Gehölzerlass Brandenburg) vom 15. Juli 2024 aufgeführt sind.

3. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan (VBP) ist nur im Zusammen- hang mit dem Durchführungsvertrag mit Stand vom ....., der Bestandteil des VBP ist, Grundlage für die ausgewiesenen Vorhaben.

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen und sonstigen Nutzung

1. Im Gebäude „Bettenhaus“ ist im Erd- und im ersten Obergeschoss ausschließlich die befristete Unterbringung von maximal 20 Gästen für den Hotelbetrieb zulässig. Im Dachgeschoss sind nur folgende, dem Hotelbetrieb dienende Nutzungen zulässig: Archivräume, Lagerräume, Büros, Technikräume, Wellness-Behandlungsräume und Aufenthaltsräume für Gäste. Zum geschlossenen Gebäude „Bettenhaus“ zählen nur die umschlossenen Innenräume; außenliegende Treppenanlagen und offene Laubengänge sind hiervon ausgenommen.

2. Die oberen Geschosse der Gebäude „Bettenhaus“ und „Boots-Fahrradhaus“ werden über giebelseitig angeordnete offene Treppenanlagen erschlossen.

3. Die Zimmer im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss des „Bettenhauses“ werden auf der Südseite des Gebäudes über Laubengänge erschlossen. Auf der Nordseite des Gebäudes sind Terrassen, Balkone oder Loggien zulässig.

4. Im Gebäude „Boots- und Fahrradhaus“ sind ausschließlich das Unterstellen von Leihbooten, Leihfahrrädern einschließlich deren Zubehör und das Unterstellen der Fahrräder der Gäste, die Reparatur und Wartung des eigenen Boots- und Fahrradbestandes sowie leihbezogene Serviceleistungen und das Laden von Fahrradbatterien zulässig. Zum geschlossenen Gebäude "Boots- und Fahrradhaus" zählen nur die umschlossenen Innenräume, offene Treppen sind hiervon ausgenommen.

5. Auf der im Nordwesten der Grundstücksfläche ausgewiesenen „Abstellfläche Boote“ ist, neben dem Abstellen von Booten, eine Slipanlage zulässig.

6. Stellplätze für PKW sind nur in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

7. Das Maß der Nutzung für die in der Planzeichnung ausgewiesenen "Geschlossenen Gebäude" wird wie folgt bestimmt:

Bettenhaus	Boots- und Fahrradhaus
GR max. = 160 m²	GR max. = 65 m²
FH = 12,3 m über HB	FH = 6,2 m über HB
TH max. = 6,3 m über HB	WH max. = 3,2 m über HB
HB = 49,2m (DHHN 2016)	HB = 49,5 m (DHHN 2016)
OKF = 50,0 m (DHHN 2016)	OKF = 49,55 m (DHHN 2016)

Die Flächen von Loggien, Laubengängen und Außentreppen werden nicht auf die zulässige GR angerechnet.

8. Untergeordnete dem Betrieb des "Bettenhaues" oder des "Boots-Fahrradhaues" dienende technische Bauteile (Lüfter, Abgasanlagen, Parabolspiegel u. dgl.) dürfen die Firsthöhe um bis zu 1,0 m überschreiten.

Grünordnerische Festsetzungen

9. Die ausgewiesene Abstellfläche für Boote sowie die Slipanlage sind als Rasenfläche ohne Versiegelung auszuführen.

10. Die Befestigung von Wegen, Grundstückszufahrten und Stellplätzen ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Der Versickerungsanteil muss hierbei mindestens 50 % betragen. Davon ausgenommen ist der in der Planzeichnung ausgewiesene Behindertenstellplatz.

11. Zäune sind sockelfrei mit einem Abstand über der Oberkante des Geländes von mindestens 10 cm zu errichten.

12. Die mindestens 30 m² große Fläche mit dem Pflanzgebot P 1 ist durch die Pflanzung von einem Obstbaum, einem Wildobstbaum und fünf Sträuchern sowie von Bodendeckern, Gräsern und Stauden vollständig gärtnerisch zu gestalten. Für die zu pflanzenden Bäume sind folgende Mindestqualitäten zu sichern: Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, mit Drahtballierung. Für die Sträucher ist folgende Mindestqualität zu sichern: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm.

13. Die insgesamt mindestens 145 m² großen Flächen mit dem Pflanzgebot P 2 sind als mindestens 2-reihige Hecke zu entwickeln. Insgesamt sind in diesen Flächne jeweils mindestens 100 Sträucher der Mindestqualität: verpflanzter Heister, ohne Ballen ab 5 cm Umfang zu pflanzen.

14. Auf dem Standort mit dem Pflanzgebot P 3 sind drei Solitärsträucher der Art "Gemeiner Schneeball" und ein "Faulbaum", in der Mindestqualität: Solitär, 3 mal verpflanzt, mit Ballen, Höhe 125 bis 150 cm zu pflanzen.

15. Auf dem Standort mit dem Pflanzgebot P4 sind insgesamt zwei Obstbäume und ein Laubbaum in der Mindestqualität: Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, mit Drahtballierung zu pflanzen.

16. Auf dem mit P5 gekennzeichneten Standort ist eine Flatterulme in der Mindestqualität Hochstamm, 3mal verpflanzt, Stammumfang 14-16cm, mit Drahtballierung zu pflanzen.

17. Die festgesetzten Bestandsbäume sowie die Neuanpflanzungen Neuanpflanzungen von Sträuchern und Bäumen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Sonstige Festsetzungen

18. Als Abgrenzung zu Nachbargrundstücken sind ausschließlich offene Zäune sowie Hecken oder Schnitthecken zulässig.

Verfahrensvermerke

Vermerk über den Aufstellungsbeschluss
Die erste Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 "Erweiterung Hotel Stephanshof" wurde am ..... durch die Stadtverordentenversammlung der Stadt Lübben (Spreewald) / Lubin (Błota) beschlossen.

..... (Ort, Datum) (Siegel) ..... (Unterschrift)

Vermerk über den Satzungsbeschluss
Der geänderte vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 15 "Erweiterung Hotel Stephanshof" in der Fassung vom ..... wurde am ..... von der Stadtverordentenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

..... (Ort, Datum) (Siegel) ..... (Unterschrift)

Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des geänderten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 "Erweiterung Hotel Stephanshof" in der Fassung vom ..... und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lübben (Spreewald) / Lubin (Błota) vom ..... übereinstimmt.

..... (Ort, Datum) (Siegel) ..... (Unterschrift)

Bekanntmachungsvermerk
Der Satzungsbeschluss der ersten Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 "Erweiterung Hotel Stephanshof" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im "Amtsblatt ....." sowie online am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Die erste Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 "Erweiterung Hotel Stephanshof" ist am ..... in Kraft getreten.

..... (Ort, Datum) (Siegel) ..... (Unterschrift)

Übersichtskarte



© GeoBasis-DE/LGB

Stadt / mesto

Lübben (Spreewald)

Lubin (Błota)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 "Erweiterung Hotel Stephanshof" 1. Änderung

Stand Entwurf September 2026
Vorhaben- und Erschließungsplan / Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Plangeber
Stadt Lübben (Spreewald)
Lubin (Błota)
Poststraße 5
15907 Lübben (Spreewald)

Vorhabenträger
Spreewaldhotel Stephanshof GmbH
Lehnigksberger Weg 1
15907 Lübben (Spreewald)

Planverfasser
Planungsbüro WOLFF
stadtplanung - architektur GbR
www.planungsbuero-wolff.de

Originalpapierg röße DIN A1