

**Nutzungsschablone**

Baugebiet	Zahl der Geschosse	Bauweise	WA 1	III	O	WA 2	II	O	WA 3	II	O	MI	II	O
GRZ	Höhe der baulichen Anlagen		0,4			0,3			0,3			0,4		
			TH 59,5 m ü. NHN			TH 57,5 m ü. NHN			TH 57,5 m ü. NHN			TH 59,0 m ü. NHN		

**Planunterlagen:**  
 Landkreis Märkisch-Oderland  
 Stadt Lebus  
 Gemarkung: Lebus  
 Flur: 001  
 Maßstab i. O.: M 1:1000  
 Lagesystem: ETRS 89, Höhensystem: DHHN 2016  
 Stand - Katasterunterlage: Mai 2025  
 Stand - örtliche Aufnahme: 06.07.2023  
 Planunterlage erstellt durch: öffentlich bestelltem Vermessungsingenieur im Land Brandenburg M. Kalb (Strausberg)

**ZEICHENERKLÄRUNG**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 6 BauNVO)

**WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET**

**MI MISCHGEBIET**

**MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)

0,4 **GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)** (z. B. 0,4)

II **ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß** (z. B. 2)  
 (§§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 20 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 2 Abs. 4 BbgBO i. d. F. vom 17.09.2008)

TH 57,5 m ü. NHN **TRAUFHÖHE (TH) IN METERN ÜBER NORMALHÖHENNULL (NHN IM DHHN2016) - ALS HÖCHSTMAß** (z. B. Traufhöhe 57,5 m ü. NHN)

**BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O **OFFENE BAUWEISE**

**BAUGRENZE**

**VERKEHRSLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSLÄCHE**

**STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE**

**VERKEHRSLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**

**ZWECKBESTIMMUNG: VEKEHRBERUHRIGTER BEREICH (WOHNWEG)**

**GRÜNFLÄCHEN** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

**PRIVATE GRÜNFLÄCHE**

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

**UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**

**SONSTIGE BEPFLANZUNGEN**

**MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) (gemäß textlicher Festsetzung)

**ABGRENZUNG DES MAßES DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

**GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS** (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**PLANUNTERLAGE**

**DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER**

FLURSTÜCKSGRENZE

FLURSTÜCKSNUMMER

FLURGRENZE

BAULICHE ANLAGEN

**Teil B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Art der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 und § 6 BauNVO sowie § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

**1.1**  
 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen unzulässig.

**1.2**  
 In dem Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen unzulässig.

**1.3**  
 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

**2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

2.1  
 Die baulichen Anlagen dürfen die festgesetzten Traufhöhen (TH) nicht überschreiten. Die Traufhöhe wird in Meter über Normalhöhennull (NHN) angegeben.

Für die Baugebiete wird die maximale Traufhöhe wie folgt festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet - WA 1	59,5 m über NHN
Allgemeines Wohngebiet - WA 2	57,5 m über NHN
Allgemeines Wohngebiet - WA 3	57,5 m über NHN
Mischgebiet	59,0 m über NHN

Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen.

Die Traufhöhe wird hierfür als Schnittkante zwischen der Außenwand und der Dachhaut definiert, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe (unterster Punkt der ggf. überstehenden Dachhaut) und/oder die Traufrinne befindet.

**3. Verkehrsfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.1  
 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

**4. Grünordnerische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a) und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)

4.1  
 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sowie im Mischgebiet MI ist die Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Rasensteine oder Schotterrasen) herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.

4.2  
 Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind die nicht überbauten Flächen der privaten Baugrundstücke unverriegelt zu belassen und zu begrünen. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen größer als 5 m² (Schottergärten) sind unzulässig.

4.3  
 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sowie im Mischgebiet MI ist je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, unter Verwendung der Arten der nachfolgenden Pflanzliste, anzupflanzen. Sämtliche in Umsetzung der Planinhalte vorhandenen und vorzunehmenden Bepflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

4.4  
 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine 2-reihige, freiwachsende Hecke aus standortgerechten, einheimischen Sträuchern mit einer Mindestgröße von 60 cm (Pflanzmaterial), unter Verwendung der Arten der nachfolgenden Pflanzliste, zu bepflanzen und zu erhalten. Als größtmöglicher Pflanzabstand in der Pflanzung ist ein Abstand von 1,00 m x 1,50 m zulässig.

**Pflanzliste - Bäume**

Feld-Ahorn	Acer campestre	Sauerkirsche	Prunus cerasus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Pflaume	Prunus domestica
Kultur-Birne	Pyrus communis	Sand-Birke	Betula pendula
Wild-Birne	Pyrus pyraster agg.	Hainbuche	Carpinus betulus
Trauben-Eiche	Quercus petraea	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Silber-Weide	Salix alba	Kultur-Apfel	Malus domestica
Eberesche	Sorbus aucuparia	Wild-Apfel	Malus sylvestris agg.
Winter-Linde	Tilia cordata	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos	Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Vogel-Kirsche/ Süßkirsche	Prunus avium agg.	Feld-Ulme	Ulmus minor

**Pflanzliste - Sträucher**

Kornelkirsche	Cornus mas	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gemeine Hasel	Corylus avellana	Zweigiffliger Weißdorn	Crataegus laevigata agg.
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna agg.	Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa	Hunds-Rose	Rosa canina agg.
Hecken-Rose	Rosa corymbifera	Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Filz-Rose	Rosa tomentosa	Sal-Weide	Salix caprea
Purpur-Weide	Salix purpurea	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemosa	Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

**5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belasten.

**6. Gestalterische Festsetzungen - Dächer (Örtliche Bauvorschriften)**  
 (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 ist das (mögliche) zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss mit einer Dachneigung auf mindestens zwei einander gegenüberliegenden Seiten von mindestens 20 Grad und höchstens 38 Grad (gemessen zur Waagerechten) auszubilden.

Die festgesetzte Dachneigung gilt nicht für untergeordnete Dachaufbauten wie z. B. Dachgauben, Zwerchgiebel, Krüppelwalm, etc.

Die festgesetzte Dachneigung gilt nicht für Nebenanlagen gem. §14 BauNVO und Garagen (sowie Carports) gem. §12 BauNVO.

**II. HINWEISE**

**1. Kampfmittel (H)**  
 Das Vorhaben befindet sich in einem Gebiet, in dem ein Kampfmittelverdacht besteht. Das Erteilen einer Kampfmittelfreiheitsbescheinigung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Brandenburg ist erst nach Durchführung einer Kampfmittelräumung möglich. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Absatz 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 09.11.2018, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 82 vom 19.11.2018, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Jede Person, die Kampfmittel entdeckt oder in Besitz hat, ist verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

**2. Artenschutz (H)**  
 Die Maßnahmen zum Artenschutz auf der Grundlage des Ergebnisberichts zur faunistischen Erfassung (Brutvögel, Reptilien) in Lebus Flur 1, Flst. 439 und 452 im Jahr 2023 Birnenallee/ Bundesstraße 112 und dem Grünordnerischen Fachbeitrag sind im Durchführungsvertrag verankert.

Als Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz sind die folgenden Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionsweise von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (CEF-Maßnahmen) zu beachten:

- V CEF 1: Schutz der geplanten Baufelder durch einen Reptilienschutzzaun. Rodungsarbeiten sind außerhalb der Aktivitätszeit der Zauneidechse zwischen Oktober und April bzw. entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen des § 39 BNatSchG für Gehölzfällungen durchzuführen
- A CEF 1: Ausgleich verloren gehender Nistplätze für bodenbrütende Arten des Offenlandes durch die Anlage von „Lerchenfistern“ auf landwirtschaftliche Flächen in der Umgebung des Plangebietes in ausreichender Anzahl (Kompensationsverhältnis mindestens 3:1).

**3. Bodendenkmale (H)**  
 Das Vorhaben befindet sich in der näheren Umgebung zum Bodendenkmal Nr. 60916 „Siedlung Bronzezeit, Gräberfeld slawisches Mittelalter, Altstadt deutsches Mittelalter, Siedlung Eisenzeit, Gräberfeld Eisenzeit, Friedhof Neuzeit, Siedlung slawisches Mittelalter, Altstadt Neuzeit, Grab römische Kaiserzeit, Friedhof deutsches Mittelalter“

**VERFAHRENSVERMERKE**

**1. Aufstellungsbeschluss**  
 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lebus hat die Aufstellung dieses Bebauungsplans gemäß § 2 BauGB am 28.04.2022 beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt für das Amt Lebus Nr. 6 vom 01.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Lebus, den .....

Siegel .....

(Der Bürgermeister)

**2. Katastervermerk**  
 Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters 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.  
 .....

Siegel Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

**3. Abwägungsbeschluss**  
 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lebus hat die Anregungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus den Beteiligungen geprüft und über diese befunden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
 Lebus, den .....

Siegel .....

(Der Bürgermeister)

**4. Satzungsbeschluss**  
 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lebus hat in ihrer Sitzung am ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die dem Bebauungsplan beigefügte Planbegründung wurde gebilligt.  
 Lebus, den .....

Siegel .....

(Der Bürgermeister)

**5. Ausfertigung der Bebauungsplansatzung**  
 Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textfestsetzungen (Teil B), wird hiermit ausfertigt.  
 Lebus, den .....

Siegel .....

(Der Bürgermeister)

**6. Inkrafttreten des Bebauungsplans**  
 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist am ..... gemäß § 10 BauGB ortsüblich im Amtsblatt für das Amt Lebus Nr. .... vom ..... mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit der Begründung bei der Stadtverwaltung Lebus von jedermann eingesehen und Auskunft verlangt werden kann. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4, § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Mit der o.g. Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.  
 Lebus, den .....

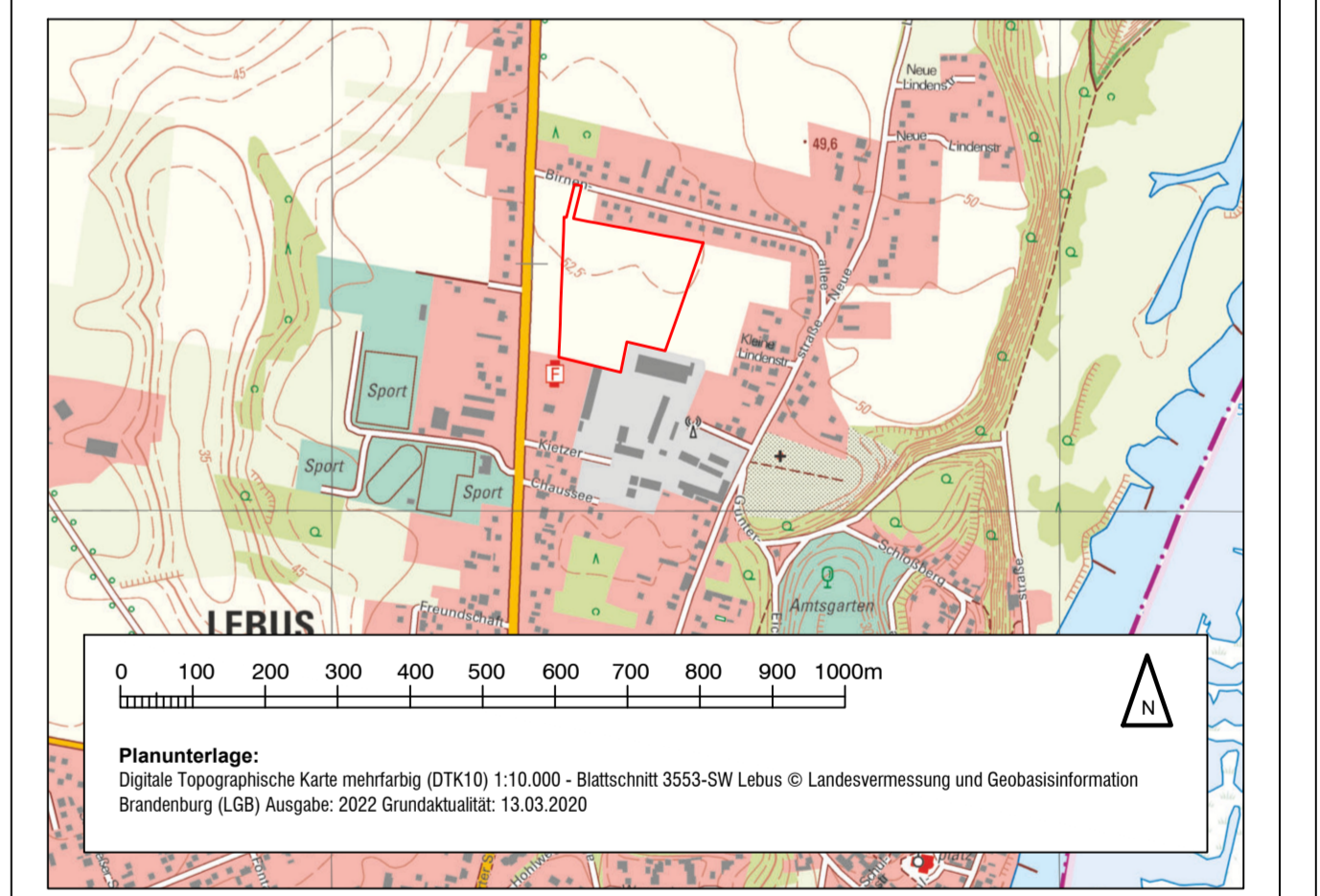
Siegel .....

(Der Bürgermeister)

**RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 1974 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - (Baunutzungsverordnung BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. 1/23, [Nr. 18])

**ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1:10.000**



Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Stadt Lebus  
 Landkreis Märkisch-Oderland  
 Land Brandenburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
 "Tagespflege / Betreutes Wohnen / Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee in Lebus"  
 Exemplar für die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für die Flurstücke: 452 und 439

Planungsstand: 16.03.2026 - geänderter Entwurf

Gemarkung: Lebus

Flur: 001

Maßstab: 1:1000