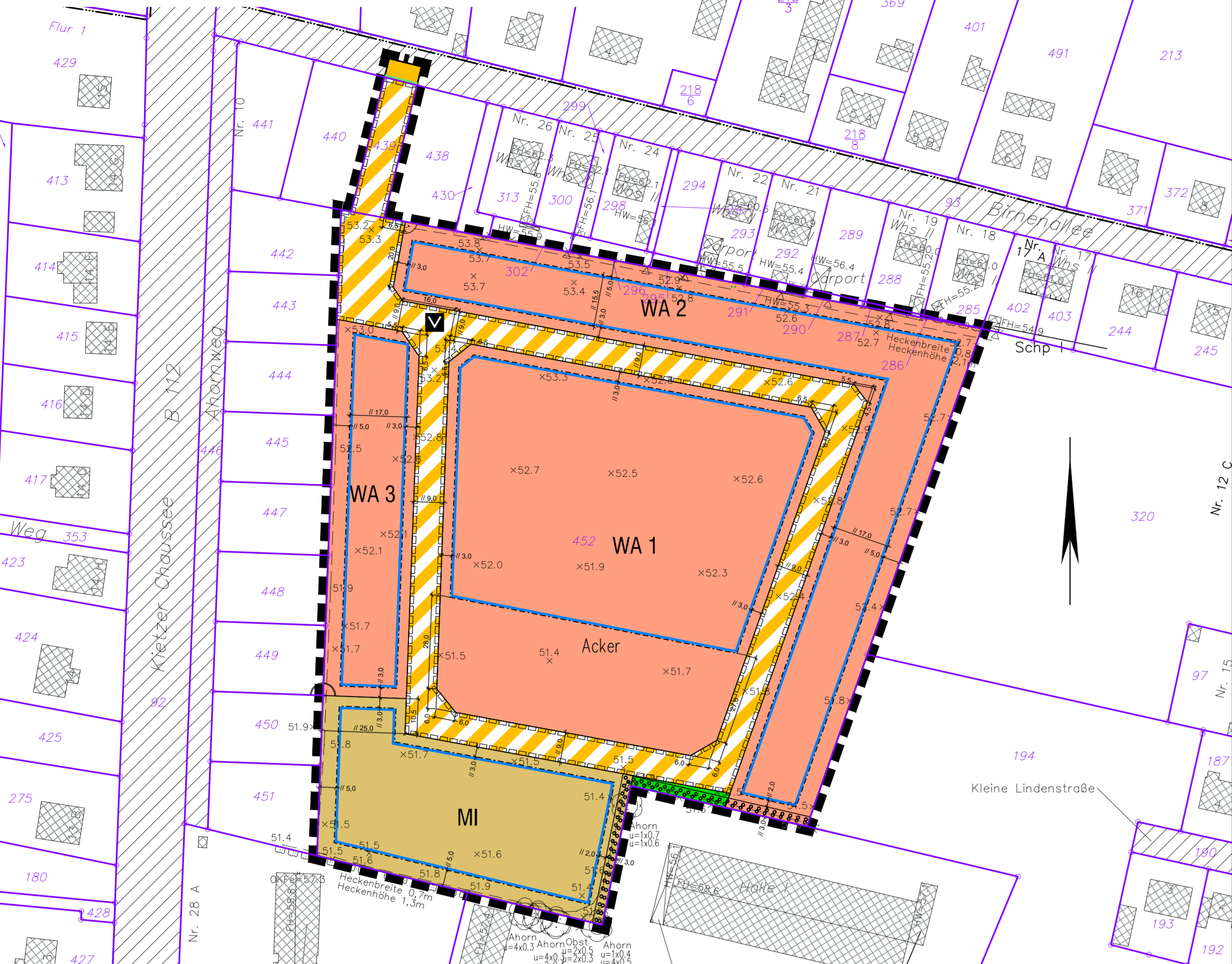


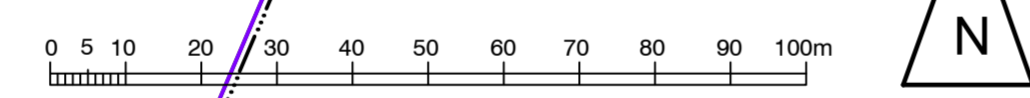
Teil A - PLANZEICHNUNG M 1 : 1000 i. O.



Nutzungsschablone

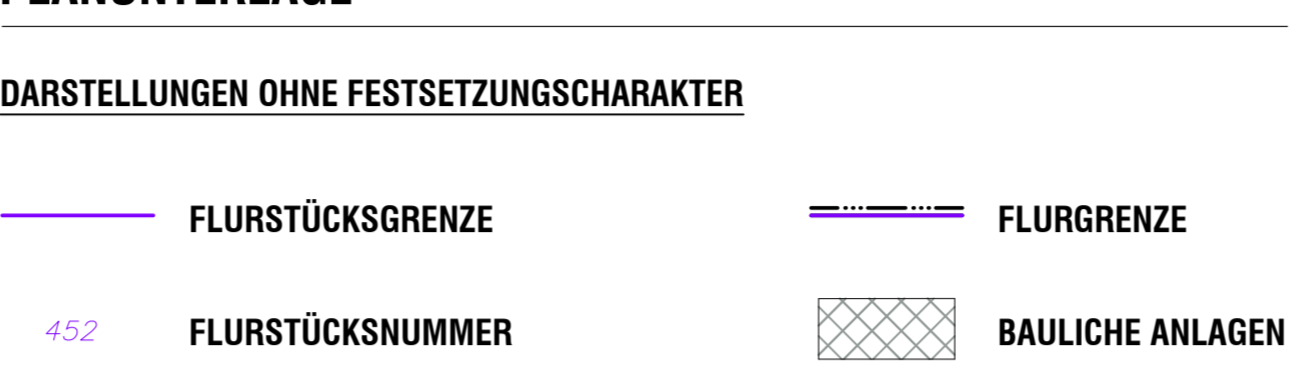
Baugebiet	Zahl der Geschosse	Bauweise	WA 1	III	O	WA 2	II	O	WA 3	II	O	MI	II	O
GRZ			0,4			0,3			0,3			0,4		

Planunterlage:
Landkreis Märkisch-Oderland
Stadt Lebus
Gemarkung: Lebus
Flur: 001
Maßstab i. O.: M 1:1000
Lagesystem: ETRS 89, Höhensystem: DHHN 2016
Stand - Katasterunterlage: Juli 2023
Stand - örtliche Aufnahme: 06.07.2023
Planunterlage erstellt durch: öffentlich bestellter Vermessungsingenieur im Land Brandenburg M. Kalb (Strausberg)



RENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS

(§ 9 Abs. 7 BauGB)



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), 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 hier für 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 % Fuganteil, Rasensteine oder Schotterterrassen) 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 unversiegelt 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.

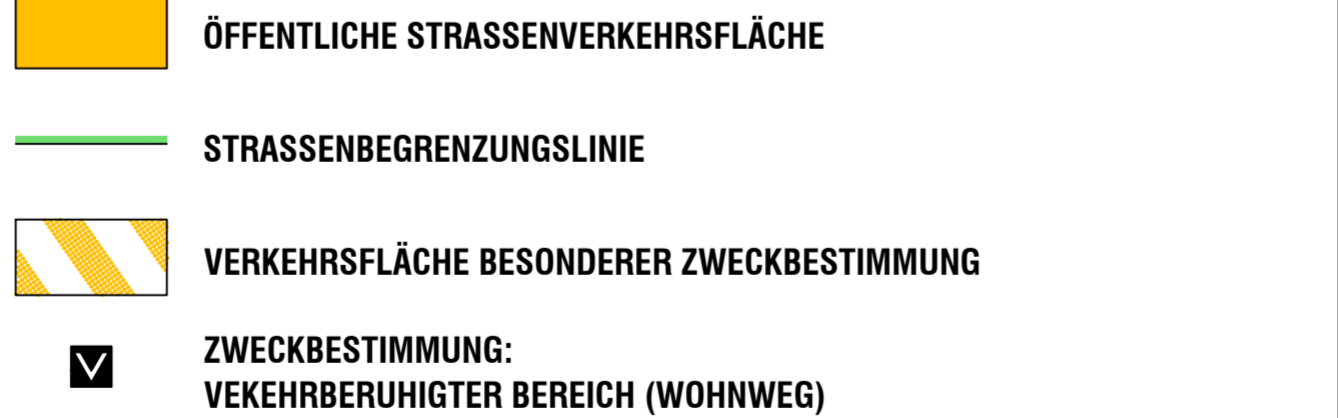
4.4 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine 2-reihige, freiwachsende Hecke aus standortgerechten, einheimischen Sträuchern mit einer Mindestgröße von 60 cm (Pflanzmaterial), unter Verwendung der Arten der nachfolgenden Pflanzliste, zu bepflanzen und zu 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 pyramidalis	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
Winter-Linde	Tilia cordata	Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos	Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Vogel-Kirsche/Südkirsche	Prunus avium	Feld-Ulme	Ulmus minor

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



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 PLANZEICHNUNGEN



ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 6 BauNVO)

WA	ALLGEMEINES WOHNGBIET
MI	MISCHGBIET

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

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O	OFFENE BAUWEISE
---	BAUGRENZE

Pflanzliste - Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gemeine Hasel	Corylus avellana	Zweigflügeliger 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 Ergebnisbericht 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.

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

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

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

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

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.

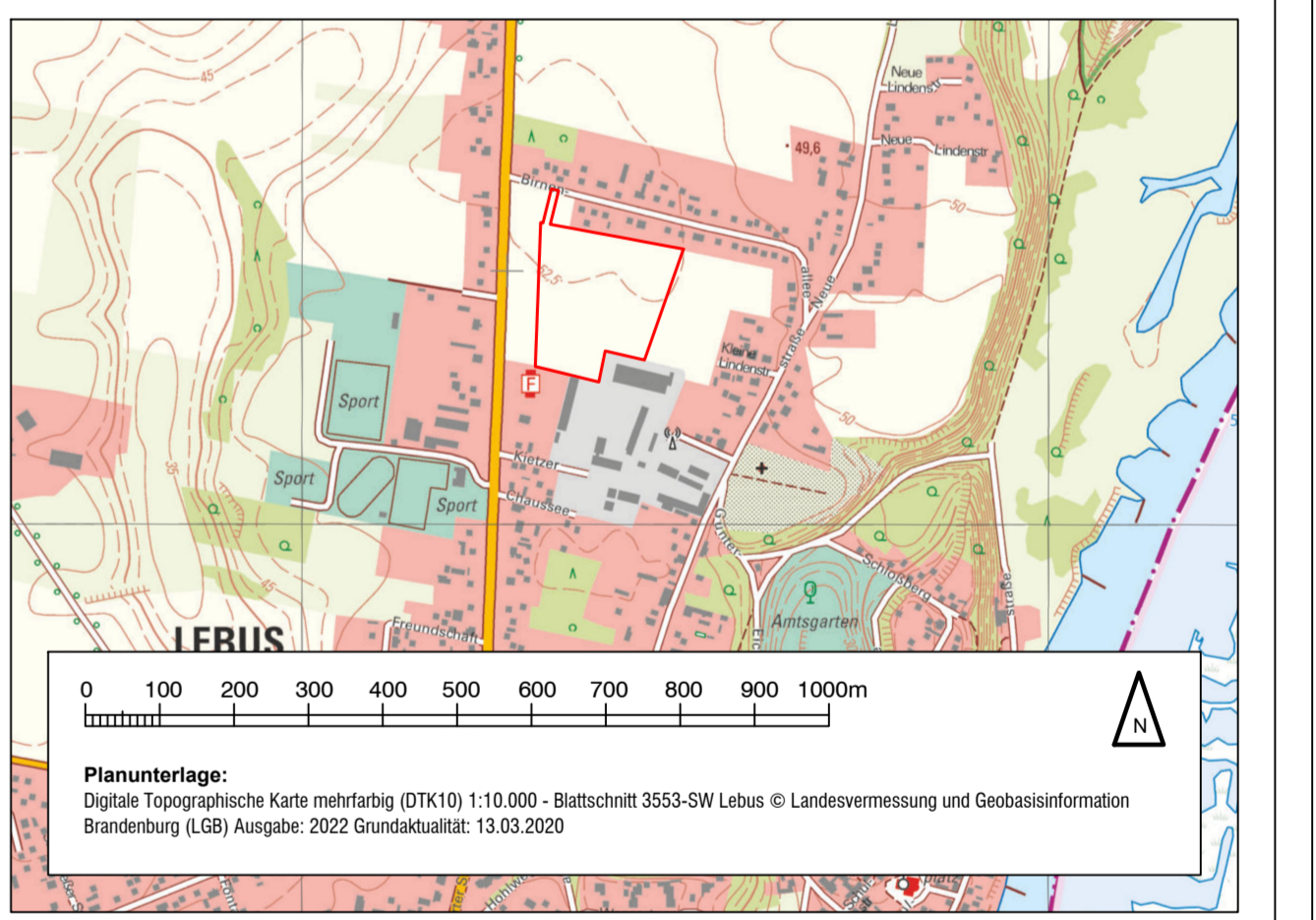
Lebus, den

Siegel

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - (Baunutzungsverordnung BauNVO)** i. d. F. 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 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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. /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"

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

Planungsstand: 01.10.2024 - Entwurf
Gemarkung: Lebus
Flur: 001
Maßstab: 1:1000