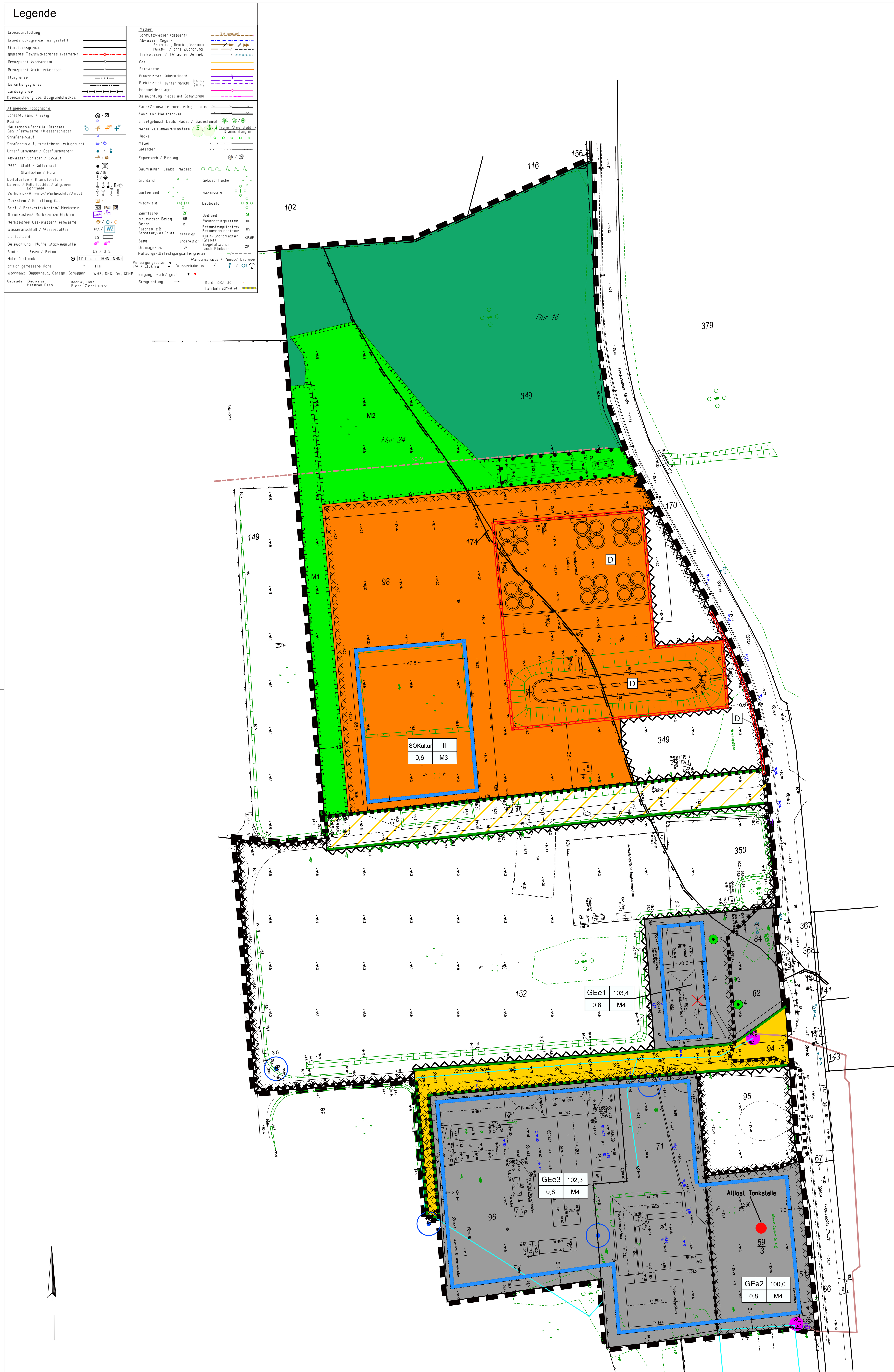


Bebauungsplan BP 3/2022 „Biotürme Lauchhammer“ der Stadt Lauchhammer

Teil A - Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

SOKultur	Sonstiges Sondergebiet "Kultur"

Maß der baulichen Nutzung

0,6	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

GEe	eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) unterteilt in GEe1, GEe2 und GEe3

Maß der baulichen Nutzung

0,8	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 BauNVO)
z.B. 100,0	Firsthöhe der baulichen Anlagen in m ü. NHN (§ 18 BauNVO)

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen

4. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenverkehrsfläche mit Zweckbestimmung "Zufahrt Biotürme"

Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünflächen

6. Fläche für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

Fläche für Wald

7. Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen

z.B. M1 — Bezeichnung der Maßnahme

8. Erhalt von Bäumen, Sträuchern, sonstiger Bepflanzungen und Gewässer (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Erhalt sonstiger Gewässerstrukturen

Erhalt Bäume

9. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlastenkennziffer 0143663303) (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Standort sanierte Altlast (Altlastenkennziffer 0143663322) (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Umgrenzung von Flächen, die unter Bergaufsicht stehen (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Grundwassermessstellen aktiv mit 10m-Umkreis (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Abgrenzung unterschiedliche Baugebiete (BG)

Drainageleitung mit Pumpschacht der LMBV

Pumpstation mit Elektrokabel der LMBV

20kV — 20kV-Kabel der MITNETZ Strom mbH

0,4kV-Kabel der LMBV

Messpunkte

D — Einzeldenkmal (nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB)

z.B. 3.0 — Abstandsmaß in m

9. Sonstige Darstellungen

Nutzungsschablone

1	2
3	4

1 - Art der baulichen Nutzung
2 - Höhe der baulichen Anlagen / Zahl der Vollgeschosse
3 - Grundflächenzahl (GRZ)
4 - Maßnahme

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung “Kultur” gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

Zulässig sind:
- Multifunktionsgebäude für Verwaltung, Sanitär, Bibliothek, Museum, Kongresse, Theater / Konzerte u.a.
- Anlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen, wie Läden mit einer Verkaufsfläche von höchstens 100 m² für Sortimente Lebensmittel, Getränke, Genussmittel und Werbe- und Geschenkartikel sowie Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für Sport und Spiel
- Freilichtveranstaltungen und Freilichtausstellungen
- Stellplätze i. S. § 12 und Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO entsprechend Nutzungszweck

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 20 BauNVO)
Ein Überschreiten der GRZ i. S. §19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
Für die Ermittlung der überbaubaren Grundstücksfläche ist die Sondergebietsfläche festgesetzt.

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) (§ 8 i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Zulässig sind solche Betriebsarten nach § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO, die nach ihrem Störgrad in einem Mischgebiet zugelassen werden können.

Nicht zulässig sind:
- Photovoltaik-Freiflächenanlagen, ausgenommen Nebenanlagen zur Eigenversorgung

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 20 BauNVO)
Ein Überschreiten der GRZ i.S. §19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
Für die Ermittlung der überbaubaren Grundstücksfläche ist das jeweilige Buchgrundstück maßgebend.

2. überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Garagen mit ihren Zufahrten i. S. §12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. §14 BauNVO können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

3. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind Gebäude aller Art unzulässig.

4. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahme 1 (M1) - Anpflanzen Hecke
Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und M1 gekennzeichneten Flächen, sind gebietsheimische Gehölze gemäß Pflanzliste in einer Dichte von 1 Gehölz / 2 m² anzupflanzen.

Maßnahme 2 (M2) - Entwicklung Blühwiese
Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und M2 gekennzeichneten Flächen, ist durch Einsaat standortspezifischer Saatgutmischung regionaler Herkunft und Pflege, eine Blühwiese zu entwickeln und zu erhalten.

Maßnahme 3 (M3) - Anpflanzen Bäume und Sträucher im SOKultur
Pro 100 m² zusätzlicher Versiegelung sind ein einheimischer, standortgerechter Baum und 10 Sträucher gemäßder Pflanzliste auf mindestens 100 m² zusammenhängender Fläche anzupflanzen. Die Pflanzung kann auch als Initialpflanzung zur Waldaufwertung vorgenommen werden.

Maßnahme 4 (M4) - Anpflanzen Bäume und Sträucher im GEe
Pro 100 m² Versiegelung sind ein einheimischer, standortgerechter Baum und 10 Sträucher gemäß der Pflanzliste auf mindestens 100 m² zusammenhängender Fläche anzupflanzen. Die Pflanzung kann ausnahmsweise auch außerhalb des Gewerbegebietes vorgenommen werden.

5. Örtliche Bauvorschriften (§ 87 BbgBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Dächer
Im SOKultur sind nur Flachdächer zulässig.

Fassaden
Im Plangebiet sind nur Farben für Außenwände neuer Gebäude aus dem Spektrum Grau / Anthrazit mit blendfreien Eigenschaften zulässig.

6. Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)

6.1 Bergaufsicht (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen liegen in den Abschlussbetriebsplänen (ABP) der LMBV - ABP “Kokerei Lauchhammer” und ABP “Werks- und Anschlussbahnen Brandenburg”.

Grundwassermessstellen (GWM) der LMBV

Die in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichneten GWM sind aktiv. Diese dürfen nicht überbaut und beschädigt werden. Eine Baufreiheit von mindestens 10 m im Umkreis ist zu gewährleisten.

Messpunkte der LMBV

Die in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichneten Messpunkte sind nicht zu beschädigen. Andernfalls ist die Markscheiderei der LMBV zu benachrichtigen.

Drainageleitungen und Pumpwerke der LMBV

Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Drainageleitungen PE, NW 100 inkl. Pumpschacht und PE, NW 250 inkl. Schacht, ist eine Baufreiheit von jeweils 6 m links und rechts der Leitungsachse zu gewährleisten. Für die Schächte ist eine Fläche von 10 x 10 m im Umkreis freizuhalten.

Pumpstation und Elektrokabel der LMBV

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Pumpstation für die Grundwasserabsenkung an der Finsterwalder Straße und 0,4kV-Kabelzuleitung sind zu beachten.

6.2 Altlasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Der in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichnete Standort (Flst. 59/3) ist, gemäß Altlastenkataster des Landkreises Oberspreewald-Lausitz, ein sanierter Altlastenstandort „Tankstelle Lauchhammer-West, Finsterwalder Straße 55 (Reg.-Nr. 0143663322).
Die in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind gemäß Altlastenkataster des Landkreises Oberspreewald-Lausitz unter der Reg.-Nr. 0143663303, sowie auch im Bodenschutzkataster des LBGR, eine festgestellte Altlast „Betriebsgelände Kokerei Lauchhammer“.

7. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich das in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichnete Denkmal “Biologische Nachreinigung, Turmtropfkörper und Begleitschlammbecken der ehemaligen Kokerei Lauchhammer“ in der Finsterwalder Straße in Lauchhammer-West. Es gilt das BbgDSchG.
Nach § 9 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 1 BbgDSchG ist jedes Bauvorhaben eine Erlaubnis durch die untere Denkmalschutzbehörde erforderlich.

8. Hinweise zum Vollzug

8.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

V1 - Beseitigung Gehölze
Die Beseitigung von Gehölzen ist nach den Bestimmungen des BNatSchG nur vom 01. Oktober bis Ende Februar des Folgejahres zulässig.

V2 - ökologische Baubegleitung
Vor Baubeginn ist für jedes Vorhaben eine Kontrolle auf Vorkommen geschützter Arten (Brutvögel, Reptilien und Waldameisennester) durch eine Fachperson vorzunehmen. Werden Einzelindividuen festgestellt, sind durch die Fachperson entsprechende Maßnahmen zur Umsiedlung bzw. Schutz der Individuen zu ergreifen. Die Ergebnisse der Kontrollen sind zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde im Bauantragsverfahren vorzulegen.

8.2 Pflanzliste

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Feld-Ahorn	*Acer campestre*	Kreuzdorn	*Rhamnus cathartica*
Schwarz-Erle	*Alnus glutinosa*	Hunds- Rose	*Rosa canina agg.*
Sand-Birke	*Betula pendula*	Hecken-Rose	*Rosa corymbifera agg.*
Moor-Birke	*Betula pubescens*	Wein-Rose	*Rosa rubiginosa agg.*
Hainbuche	*Carpinus betulus*	Keilblättrige Rose	*Rosa elliptica agg.*
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea s.l.*	Filz-Rose	*Rosa tomentosa agg.*
Haselnuss	*Corylus avellana*	Silber-Weide	*Salix alba*
Zweigriffliger Weißdorn	*Crataegus laevigata*	Ohr-Weide	*Salix aurita*
Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*	Sal-Weide	*Salix caprea*
Weißdorn	*Crataegus Hybriden agg.*	Grau-Weide	*Salix cinerea*
Besenginster	*Cytisus scoparius*	Lorbeer-Weide	*Salix pentandra*
Europäisches Pfaffenhütchen	*Euonymus europaea*	Purpur-Weide	*Salix purpurea*
Rot-Buche	*Fagus sylvatica*	Mandel-Weide	*Salix triandra agg.*
Faulbaum	*Frangula alnus*	Korb-Weide	*Salix viminalis*
Gemeine Esche	*Fraxinus excelsior*	Hohe Weide	*Salix x rubens*
Wild-Apfel	*Malus sylvestris agg.*		*(S. alba x S. fragilis)*
Gemeine Kiefer	*Pinus sylvestris*	Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Schwarz-Pappel	*Populus nigra*	Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Zitter-Pappel	*Populus tremula*	Winter-Linde	*Tilia cordata*
Vogelkirsche	*Prunus avium*	Sommer-Linde	*Tilia platyphyllos*
Traubenkirsche	*Prunus padus*	Berg-Ulme	*Ulmus glabra*
Schlehe	*Prunus spinosa*	Flatter-Ulme	*Ulmus laevis*
Wild-Birne	*Pyrus pyraster agg.*	Feld-Ulme	*Ulmus minor*
Trauben-Eiche	*Quercus petraea*	Bastard-Ulme	*Ulmus x hollandica*
Stiel-Eiche	*Quercus robur*	Gemeiner Schneeball	*Viburnum opulus*

8.3 Artenschutz

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist sicherzustellen, dass Vögel, Reptilien und andere unter die Zugriffsverbote fallenden Arten nicht beeinträchtigt werden. Sofern eine Befreiung von diesem Verbot erforderlich ist, ist diese beim Landkreis OSL, untere Naturschutzbehörde, zu beantragen.
Zur Vermeidung arten- und biotopschutzrechtlicher Konflikte kann die Befreiung mit der Beauflagung einer ökologischen Baubegleitung verbunden werden.

8.4 Archäologische Bodenfunde

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem BLDAM (Außenstelle Cottbus) oder der unteren Denkmalschutzbehörde bei Landkreis OSL anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

8.5 Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfmV) verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstellen gemäß § 2 KampfmV unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

8.6 Belange des Vermessungswesens

Gemäß Brandenburgischem Vermessungsgesetz (BbgVermG) dürfen vorhandene Grenzmarken nur von den zuständigen Vermessungsbehörden oder einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur eingebracht, verändert, wiederhergestellt oder entfernt werden.

8.7 Bodenschutz

Im Plangebiet befinden sich Rest-Schadstoffe (Kohlenwasserstoffe und Schwermetalle) im Boden. Bei Erdarbeiten gelten die Bestimmungen des BBodSchG, des BbgAbfG und der Ersatzbaustoffverordnung.

8.8 Gehölzschutzsatzung

Im Plangebiet gilt die Gehölzschutzsatzung der Stadt Lauchhammer vom 27.08.2007.

8.9 Verwendung von Heizöl und Erdwärme

Bei Verwendung von Heizöl und Erdwärme besteht Anzeigepflicht gegenüber der unteren Wasserbehörde.

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lauchhammer hat den Bebauungsplan BP 3/2022 "Biotürme Lauchhammer" der Stadt Lauchhammer in ihrer öffentlichen Sitzung am .... als Satzung beschlossen.
Die Begründung und der Umweltbericht wurden gebilligt.

Lauchhammer, den ....
Bürgermeister Mirko Buhr

(Siegel)

2. AUSFERTIGUNG
Es wird bestätigt, dass der vorliegende Bebauungsplan BP 3/2022 "Biotürme Lauchhammer" der Stadt Lauchhammer, bestehend aus
- der Planzeichnung vom ....
- den textlichen Festsetzungen vom.................
- der Begründung vom ....
- dem Umweltbericht vom ....

jeweils erstellt vom Ingenieurbüro Diecke aus Bad Liebenwerda, dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lauchhammer vom .... zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Lauchhammer, den ....
Bürgermeister Mirko Buhr

(Siegel)

3. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans BP 3/2022 "Biotürme Lauchhammer" der Stadt Lauchhammer erfolgte durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Lauchhammer am ....
In der Bekanntmachung wurde auf die Stelle, bei der der Plan auf die Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt wird, sowie auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften und auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und die Fälligkeiten / das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen.
Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

Lauchhammer, den ....
Bürgermeister Mirko Buhr

(Siegel)

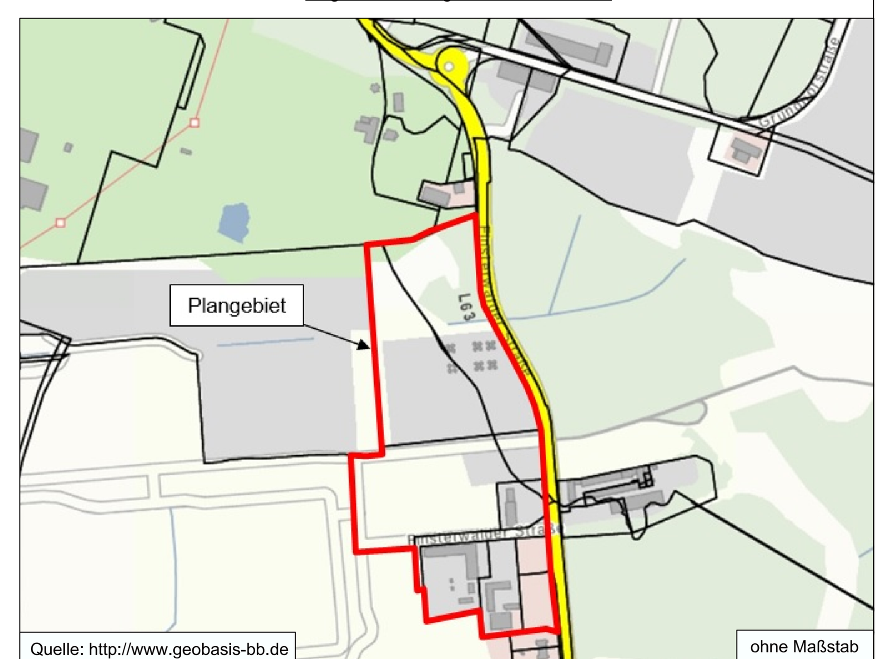
KATASTERVERMERK

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 neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Senftenberg, den ....
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (ÖbVI)

(Siegel)

Lage des Plangebietes im Raum



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung 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

Baunutzungsverordnung 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

Planzeichenverordnung 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

Grundlageplan: Stand vom April 2024, erstellt durch ÖbVI U. Knispel, Senftenberg

	Datum	Name
Bearb.	03/2026	DI
Gez.	03/2026	KJ
Phase	03/2026	3. Entwurf
HS		NHN
LS		

Bebauungsplan BP 3/2022 „Biotürme Lauchhammer“ der Stadt Lauchhammer

ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
Am Schwarzgraben 13 - 04924 Bad Liebenwerda
Telefon (035341) 150-60 - Fax (035341) 150-61
www.isp-bali.de

Gefertigt: März 2026

Plan-Nr. 1

M 1 : 1000