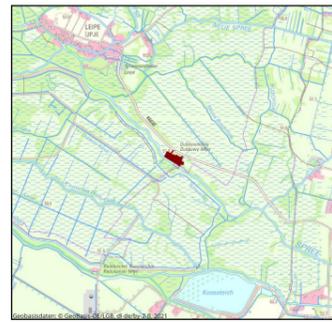


Übersichtsplan



Originalmassstab 1: 1000



Planzeichenerklärung Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

- Geltungsbereich Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)
- Außenbereich (Gehölz- bzw. Waldfläche)
- Außenbereich (Fläche für die Landwirtschaft)
- Wasserfläche
- Baugrundstück halprivate Hoffläche intensiv genutzt (teilweise überbaut) Nutzer: Feriengäste, Bewohner, Personal
- Baugrundstück halböffentliche Hoffläche intensiv genutzt (teilweise überbaut) Nutzer: Tagesgäste
- Baugrundstück Verkehrsfläche intensiv genutzt (teilversiegelt)
- halprivate Grünfläche als Teil des Baugrundstückes (Zweck: Garten, Park, Uferzone, Nutzer: Kurzbesucher)
- halböffentliche Grünfläche als Teil des Baugrundstückes (Zweck: Garten, Park, Uferzone, Nutzer: Feriengäste, Bewohner, Personal)

Gebäude / Stellplätze

- Erhalt Gebäude (überbaute Fläche)
- Ehemalige Gebäude (Rückbau bereits vollzogen)
- Rückbau Gebäude
- Neubau Gebäude
- Einordnung Stellplätze

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP)

- Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP)
- Fläche für Wald
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Rad/Fußweg

Nachrichtliche Übernahmen

- Umgrenzung der Überschwemmungsfläche HQ100
- Umgrenzung von Flächen, die dem Bodendenkmalschutz unterliegen

Erläuterungen zu Gebäuden und Nutzungen

Erhalt

- Erhalt | historisches Backhaus
- Erhalt | Objekt Wasserrad
- Erhalt | Steingarten im VEP dauerhaft gesichert
- Erhalt | Bootständer /Lagerplatz Paddelboote (je 10m²)
- Erhalt | Anlegestelle Paddelboote
- Erhalt | Objekt Fischkasten
- Erhalt genehmigte Anlage | Schleusenwärterhäuschen, Nutzung FeWo mit 3 Zimmern
- Erhalt genehmigte Anlage | Gaststätte Nutzung: jetzige Nutzung eine 3-Raumwohnung, - eine 2-Raumwohnung, - im VEP dann eine Mitarbeiterwohnung und ein Besprechungsbereich (ehem. 2-Raumwohnung) EG: Rezeption, Aufenthaltsraum, öff. WC 1. Behinderten WC
- Erhalt genehmigte Anlage | Wohnhaus für Vater der Eigentümerin
- Erhalt | Pferd stall Landwirtschaft

Neuplanung

- Neuplanung | Mehrzweckgebäude Enthaltende Nutzung: - Dachgeschoss: zwei Wohneinheiten - Erdgeschoss: 3 Garagen, Werkstatt, Lager, Ruheraum, Hauswirtschafts- Hausarbeitsraum
- Neubau | Erweiterung Gastraum (Schleppdach, Fachwerkbau, ausgemauert)
- Neubau | Erweiterung Gastraum durch Wintergarten
- Neubau | Scheune als Ersatz für vorhandenes Zelt um landwirtschaftliche Geräte aus dem sichtbaren Bereich zu entfernen und das Zelt durch eine sich einfügende Holzscheune zu ersetzen
- Neubau | Mülllagerplatz: wird versetzt auf neue Position (mit Holz verkleidet)

Änderung

- Änderung / Nutzungsänderung | Spreewaldhaus, Wohnnutzung zu Ferienwohnungen inklusive Erweiterung der Fahrradgarage auf Hausbreite
- Änderung / Nutzungsänderung | Bootshaus, Nutzung: Kahngarage für Boote und Kähne + Ferenzimmer drüber (Hierfür Nutzungsänderung notwendig)

Stellplätze

- Parkplatz für Gastronomie | Entsieglung vorh. Stellflächen
- Parkplatz Mitarbeiter unbefestigt
- Parkplatz für Gäste FeWo
- Parkplatz für Gäste FeWo
- Stellplatz | Fahrräder

Maß der Nutzung

- Mehrzweckgebäude
 - Biergarten
 - Scheune
- | | | |
|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| OK_{max} 9,7 | OK_{max} 4,5 | OK_{max} 9,3 |
| HB 51,62 | HB 51,65 | HB 51,52 |
| GR_{max} 275 | GR_{max} 105 | GR_{max} 180 |

Erläuterungen zum Maß der Nutzung

- OK_{max} 9,7** maximale Höhe Neubau in Meter
- HB 51,62** Höhenbezug vorhandene Geländeoberfläche
- GR_{max} 275** maximale Grundfläche Neubau in Quadratmeter

Flächennutzung

- Fläche | Entsieglung ehem. Stellplätze (ca. 200m² zurückgewonnen)
- Fläche | Bewegungsplatz Pferde /Schauplatz (196m²)
- Fläche | Entsieglung durch Abriss Gebäude Wasserwirtschaft (19m²)
- Vegetation | Entwicklung Obstwiese, mit Wildwiese
- Vegetation | Schutz des bestehenden Auenwandes

Sonstiges

- Landwirtschaftlich genutzte Fläche
- Fläche Gastronomie außen| Biergarten mit Windschutz (Pergola), Sonnenschutz, Bestuhlung 105m² 7m*15m
- Werbung | Schild Dubkowmühle (Erhalt bestehendes Schild ggf. durch Genehmigung Werbeanlage über 2m²)
- Werbung | Schild Dubkowmühle (Erhalt bestehendes Schild ggf. durch Genehmigung Werbeanlage über 2m²)

Textliche Festsetzungen

- Erforderliche Zufahrten und Wege im Geltungsbereich sind wasser- und luftdurchlässig ohne zusätzliche Versiegelung herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Innerhalb des ausgewiesenen Baugrundstückes und innerhalb der ausgewiesenen Grünflächen ist der bestehende Baumbestand dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Im Geltungsbereich sind für neu zu errichtende Gebäude nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° bis 50° zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 u.9 BbgBO)
- Innerhalb des Baugebietes sind Schottergärten im Sinne des § 87 Abs. 1 Nr.1 BbgBO unzulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 u. 9 BbgBO)
- Es sind maximal zwei gebäudeunabhängige Werbeanlagen im Plangebiet zulässig. Die entsprechenden Standorte sowie die Art der Anlagen sind im Plan gekennzeichnet. Darüber hinaus sind Suggestiv-, Erinnerungs- und sonstige funktionsfremde Werbeanlagen im Geltungsbereich unzulässig. Bewegliche Werbeanlagen, Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem oder beweglichem Licht, Werbeanlagen mit akustischen Signalen oder mit elektronischen Medien sind unzulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 u. 9 BbgBO)
- Verstöße gegen die als örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan aufgenommene Festsetzung Nr. 09 werden gemäß § 85 BbgBO als Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld geahndet. Nach § 85 Abs. 3 BbgBO kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße von bis zu 5.000,00 € geahndet werden. (§ 85 Abs. 3 BbgBO)

Nachrichtliche Übernahmen

Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb des Biosphärenreservates „Spreewald“ - Zone II, des Naturschutzgebietes „Innerer Oberspreewald“, des FFH-Gebietes „Innerer Oberspreewald“. Das Gebiet grenzt ferner an das Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) „Spreewald und Lieberoser Endmoräne“ an.

Der Geltungsbereich liegt teilweise innerhalb des Überschwemmungsgebietes „Oberspreewald“ der Spree.

Hinweise

Realisierungen von Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden und dass Vorhaben fachkundig durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden, um arten- und biotopschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.

Bei allen Gehölzpflanzungen, die im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 15 BNatSchG (Eingriffskompensation) vorgenommen werden, ist gem. "Erlass zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur" grundsätzlich Pflanzgut gebietsheimischer Gehölze zu verwenden.

Bodenversiegelungen sind gemäß § 54 Abs. 3 BbgWG auf ein Mindestmaß zu beschränken. Gemäß § 66 Abs. 4 BbgWG bedarf es der Regelung der Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht auf den Nutzer und Freistellung der Kommune von der Pflicht zur Abwasserbeseitigung, hier des Niederschlagswassers.

Auslegungsexemplar (VBP)

Stadt

Lübbenau/Spreewald

Lubnchow/Blota

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10/1/09

"Dubkow-Mühle" (OT Leipe)

Vorentwurf Mai 2024

Plangeber
Stadt
Lübbenau (Spreewald)
Hauptstraße 54
03222 Lübbenau

Vorhabenträger
Gasthaus Dubkowmühle
Leipe
03222 Lübbenau

