

Planzeichenerklärung  
Vorhaben- und  
Erschließungsplan (VEP)

	Geltungsbereich Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)
	Außenbereich (Gehölz- bzw. Waldfläche)
	Außenbereich (Fläche für die Landwirtschaft)
	Wasserfläche
	Baugrundstück halbprivate Hoffläche intensiv genutzt (teilweise überbaut) Nutzer: Feriengäste, Bewohner, Personal
	Baugrundstück halböffentliche Hoffläche intensiv genutzt (teilweise überbaut) Nutzer: Tagesgäste
	Baugrundstück Verkehrsfläche intensiv genutzt (teilversiegelt)
	halbprivate Grünfläche als Teil des Baugrundstücks (Zweck: Garten, Park, Uferzone, Nutzer: Kurzbesucher)
	halböffentliche Grünfläche als Teil des Baugrundstücks (Zweck: Garten, Park, Uferzone, Nutzer: Feriengäste, Bewohner, Personal)
<b>Gebäude / Stellplätze</b>	
	Erhalt Gebäude (überbaute Fläche)
	Ehemalige Gebäude (Rückbau bereits vollzogen)
	Rückbau Gebäude
	Neubau Gebäude
	Einordnung Stellplätze

Erläuterungen  
zu Gebäuden und Nutzungen

Erhalt

- (E|b) Erhalt | historisches Backhaus
- (E|w) Erhalt | Objekt Wasserrad
- (E|s) Erhalt | Steigarten im VEP dauerhaft gesichert
- (E|b) Erhalt | Bootsständer /Lagerplatz Padelboote (je 10m²)
- (E|a) Erhalt | Anlegestelle Padelboote
- (E|f) Erhalt | Objekt Fischkasten
- (E|1) Erhalt genehmigte Anlage | Schleusenwärterhäuschen, Nutzung FeWo mit 3 Zimmern
- (E|2) 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
- (E|3) Erhalt genehmigte Anlage | Wohnhaus für Vater der Eigentümerin
- (E|4) Erhalt | Pferdestall Landwirtschaft

Neuplanung

- (N|1) Neuplanung | Mehrzweckgebäude  
Enthaltende Nutzung:  
- Dachgeschoss: zwei Wohneinheiten  
- Erdgeschoss: 3 Garagen, Werkstatt, Lager, Ruheraum, Hauswirtschafts- Hausarbeitsraum
- (N|2) Neubau | Erweiterung Gastraum (Schlepdach, Fachwerkbau, ausgemauert)
- (N|3) Neubau | Erweiterung Gastraum durch Wintergarten
- (N|4) 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
- (N|m) Neubau | Mülllagerplatz: wird versetzt auf neue Position (mit Holz verkleidet)

Änderung

- (A|1) Änderung / Nutzungsänderung | Spreewaldhaus, Wohnnutzung zu Ferienwohnungen inklusive Erweiterung der Fahrradgarage auf Hausbreite
- (A|2) Änderung / Nutzungsänderung | Bootshaus, Nutzung: Kahngarage für Boote und Kähne + Ferienzimmer drüber (Hierfür Nutzungsänderung notwendig)

Stellplätze

- (P|1) Parkplatz für Gastronomie | Entsiegelung vorh. Stellflächen
- (P|2) Parkplatz Mitarbeiter unbefestigt
- (P|3) Parkplatz für Gäste FeWo
- (P|4) Parkplatz für Gäste FeWo
- (S|F) Stellplatz | Fahrräder

Maß der Nutzung

	Mehrzweck- gebäude		Biergarten		Scheune
OK <sub>max</sub> 9,7	OK <sub>max</sub> 4,5	OK <sub>max</sub> 9,3			
HB 51,62	HB 51,65	HB 51,52			
GR <sub>max</sub> 275	GR <sub>max</sub> 105	GR <sub>max</sub> 180			
<b>Erläuterungen zum Maß der Nutzung</b>					
OK <sub>max</sub> 9,7	maximale Höhe Neubau in Meter				
HB 51,62	Höhenbezug vorhandene Geländeoberfläche				
GR <sub>max</sub> 275	maximale Grundfläche Neubau in Quadratmeter				

Flächennutzung

- (F|E) Fläche | Entsiegelung ehem. Stellplätze (ca. 200m² zurückgewonnen)
- (F|P) Fläche | Bewegungsplatz Pferde /Schauplatz (196m²)
- (F|W) Fläche | Entsiegelung durch Abriss Gebäude Wasserwirtschaft (19m²)
- (V|O) Vegetation | Entwicklung Obstwiese, mit Wildwiese
- (V|1) Vegetation | Schutz des bestehenden Auenwandes

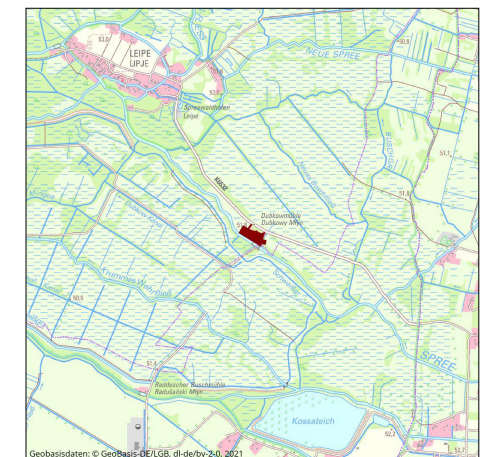
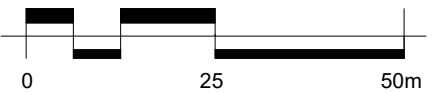
Sonstiges

- (LW) Landwirtschaftlich genutzte Fläche
- (G|B) Fläche Gastronomie außen| Biergarten mit Windschutz (Pergola), Sonnenschutz, Bestuhlung 105m² 7m\*15m
- (W|1) Werbung | Schild Dubkowmühle (Erhalt bestehendes Schild ggf. durch Genehmigung Werbeanlage über 2m²)
- (W|2) Werbung | Schild Dubkowmühle (Erhalt bestehendes Schild ggf. durch Genehmigung Werbeanlage über 2m²)

Zusammenfassung geplante Kapazitäten

- insgesamt maximal 4 Wohneinheiten (WE) aufgeteilt auf die Objekte N1, E2 und E3
- insgesamt 15 Gästezimmer mit zusammen 30 Betten für Feriengäste zuzüglich 10 Aufbettungsmöglichkeiten aufgeteilt auf die Objekte Ä1, Ä2 und E1
- 20 Stellplätze für Feriengäste, Personal und Eigenbedarf
- 15 Stellplätze für Gastronomiebereich

Originalmassstab 1: 1000 (A3)



Auslegungsexemplar (VEP)

Stadt

Lübbenau/Spreewald  
Lubnjow/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

Planungsbüro  
**WOLFF**  
Stadtplanung - architektur GbR  
Carsten Wolff, Robert Wolff, Bonnackerstraße 10/11 03044 Cottbus  
tel +49 (0) 355 700 457 fax +49 (0) 355 700 490  
info @planungsbuero-wolff.de www. planungsbuero-wolff.de