



I. LEGENDE	
Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB i.V.m. BauNVO)	
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
GRZ 0,4	Grundflächenzahl
II	Anzahl der Vollgeschosse
Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	
o	Offene Bauweise
Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	
Baugrenze	Baugrenze
Nutzungsschablone (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 und 6 BauGB)	
Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung (GRZ)
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
Straßenbegrenzungslinie	Abschnitt der Straßenbegrenzungslinie in Überlagerung mit der Geltungsbereichsgrenze
Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	
Erhaltung von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	
Sonstige Festsetzungen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)	

TEIL B: TEXTTEIL	
I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)	
1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	
Abweichend von § 4 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig	
- Gartenbaubetriebe,	
- Tankstellen.	
2. Straßenbegrenzungslinie	
2.1 Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A - C zugleich Straßenbegrenzungslinie zur Eisdorfer Lindenstraße.	
II. Grünordnerische Festsetzungen	
1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	
1.1 Maßnahmen auf der Baugrundstücksfläche	
Innerhalb des nicht von baulichen Anlagen überdeckten Anteils des Baugrundstücks gem. § 19 Abs. 2 BauNVO sind Flächen mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialien bis zu einem Umfang von 5 % zulässig und als Steingärten (gleicher Anteil von Pflanzen und Steine) anzulegen.	
Lose Schüttungen aus Steinen, Kies, Schotter oder vergleichbaren Materialien mit einem deutlich überwiegenden Anteil von Steinen gegenüber Pflanzen (sog. „Schottergärten“) sind unzulässig.	
2. Anpflanzungen und Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	
2.1. Anpflanzungen auf den Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	
Innerhalb der Baugrundstücksflächen sind je angefangener 100 m ² der von baulichen Anlagen überdeckte Anteil des Baugrundstücks gem. § 19 Abs. 2 BauNVO 1 Baum (s. Textteil Nr. III. 3) oder alternativ je angefangener 10 m ² der von baulichen Anlagen überdeckte Anteil des Baugrundstücks gem. § 19 Abs. 2 BauNVO 1 Strauch (s. Textteil Nr. III. 3) zu pflanzen. Vorhandene und erhaltende Bäume der jeweiligen Baugrundstücksfläche werden angerechnet.	

2.2. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Bei Abgang von in der Planzeichnung zum Erhalt bestimmten Bäume, ist ein gleichartiger Ersatz an eine andere Stelle zulässig.

III. Hinweise

1. Gehölzschutzverordnung des Landkreises Oberspreewald- Lausitz

Es sind die jeweils geltenden Vorschriften der Verordnung des Landkreises Oberspreewald- Lausitz zum Schutz von Bäumen und Hecken (GehölzSchVO/LK OSL) zu beachten.

2. Artenschutz

Nr.	Maßnahmekurzbeschreibung	betroffene Arten
Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen		
ASB 1	Bauzeitenregelung Rodungs- und Abrissmaßnahmen sind nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 1. März durchzuführen	Avifauna Fledermäuse
ASB 2	Naturschutzfachliche Baubegleitung Vor den Rodungs- und Abrissmaßnahmen von einem Fachmann zu überprüfen, ob sich daran geschützte Niststätten oder Quartiere befinden und sind ggf. Maßnahmen zu deren Schutz zu ergreifen	Fledermäuse
ASB 3	Insektenfreundliche Beleuchtung Bei Beleuchtungsanlagen sind die Lichtmissionen durch geeignete Maßnahmen zu reduzieren. Hinweise und Maßnahmen zu schädlichen Einwirkungen von Beleuchtungsanlagen auf Tiere (v.a. Vögel und Insekten) sind der Licht-Leitlinie des MLUK zu entnehmen (s. https://bravors.brandenburg.de/verwaltungsvorschriften/licht_leitlinie_2014).	Avifauna Insekten
ASB 4	Vermeidung von Vogelschlag Bei großflächigen Verglasungen an Gebäuden und Gebäudeecken oder freistehendem Glas, sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu beachten (s. https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbroschuere_2022_D.pdf).	Avifauna

3. Pflanzenliste

Pflanzenliste Sträucher		Pflanzenliste Sträucher	
Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Berberis vulgaris</i> L.	Gemeine Berberitze	<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Cornus sanguinea</i> s.l.	Blutroter Hartriegel	<i>Rosa canina</i> agg.	Hunds-Rose
<i>Corylus avellana</i>	Strauchhasel	<i>Rosa corymbifera</i> agg.	Hecken-Rose
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	<i>Rosa rubiginosa</i> agg.	Wein-Rose
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	<i>Rosa elliptica</i> agg.	Kleinblättrige Rose
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggrifflicher Weißdorn	<i>Rosa tomentosa</i> agg.	Filz-Rose
<i>Cytisus scoparius</i>	Besen-Ginster	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
Pflanzenliste Bäume		Pflanzenliste Bäume	
Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	<i>Pyrus pyrastra</i> agg.	Wild-Birne
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Malus sylvestris</i> agg.	Wild-Äpfel	<i>Sorbus aucuparia</i>	Gemeine Eberesche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

VERFAHRENSVERMERKE

1. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 08/1/25 "Eisdorfer Lindenstraße" der Stadt Lübbenau/Spreewald OT Kittlitz, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), wurde nach Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lübbenau/Spreewald am ____ gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und seine Begründung gebilligt.

Lübbenau/Spreewald, den.....

.....

Helmut Wenzel

Bürgermeister der Stadt Lübbenau/Spreewald

2. Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand von _____ und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der Festsetzungen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

.....

.....

Ort, Datum

Unterschrift, Siegel

3. Genehmigungsvermerk

Die Genehmigung des Bebauungsplan Nr. 08/1/25 "Eisdorfer Lindenstraße" der Stadt Lübbenau/Spreewald OT Kittlitz, wurde mit Verfügung der Höheren Verwaltungsbehörde vom ____ AZ: _____, erteilt.

Senftenberg, den.....

.....

Unterschrift

Höhere Verwaltungsbehörde

4. Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplan Nr. 08/1/25 "Eisdorfer Lindenstraße" der Stadt Lübbenau/Spreewald OT Kittlitz, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ____ sowie mit der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (Landkreis Oberspreewald-Lausitz) von ____ übereinstimmen. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgeteilt.

Lübbenau/Spreewald, den.....

.....

Helmut Wenzel

Bürgermeister der Stadt Lübbenau/Spreewald

5.

Inkraftsetzung

Der Bebauungsplan Nr. 08/1/25 "Eisdorfer Lindenstraße" der Stadt Lübbenau/Spreewald OT Kittlitz ist durch die Höhere Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom _____ AZ: _____, gezeichnet _____, genehmigt worden. Die Erteilung der Genehmigung sowie die Stelle bei der der Plan während der Dienstzeit von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erhält, ist ortsüblich auf der Homepage der Stadt <https://www.luebbenau-spreewald.de> am _____ gemäß §10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am _____ in Kraft getreten.

Lübbenau/Spreewald, den.....

Siegel

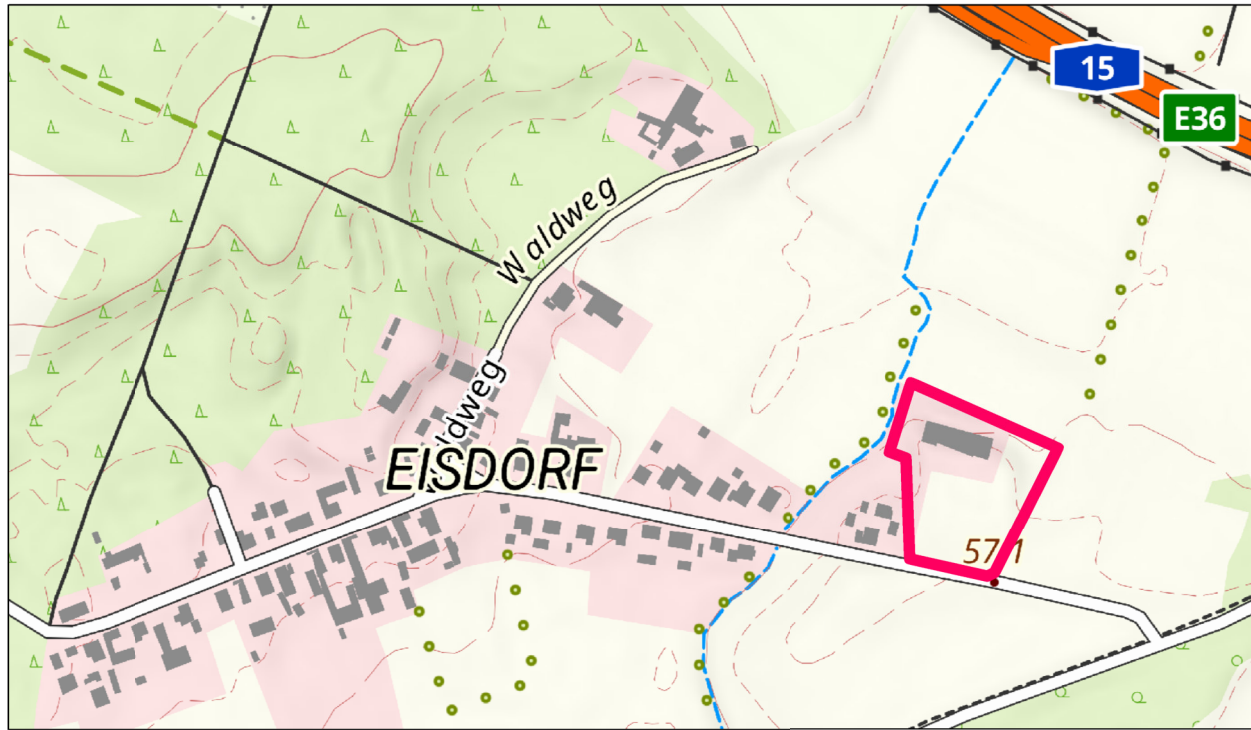
.....

Helmut Wenzel

Bürgermeister der Stadt Lübbenau/Spreewald

mks

Architekten – Ingenieure GmbH



mks Architekten-Ingenieure GmbH

Muskauer Straße 96f

03130 Spremberg

T 03563 347200

F 03563 347220

spremberg@mks-ai.de

www.mks-ai.de

PLANART		PLANNUMMER	
BEBAUUNGSPLAN			
BAUORT PROJEKT		PROJEKTNUMMER	
LÜBBENAU/SPREEWALD		2024-086	
Bebauungsplan Nr. 08/1/25			
"Eisdorfer Lindenstraße"		September 2026	
PLANGEBER		LANDKREIS STADT	
Stadt Lübbenau/Spreewald		OBERSPREEWALD-LAUSITZ	
		BUNDESLAND	
		BRANDENBURG	
DARSTELLUNG		MAßSTAB	
VORENTWURF		1:500	
		PLANGRÖßE	
		76,5 x 44,55 cm	