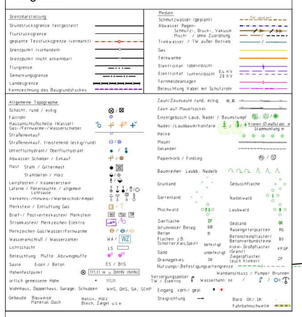
Bebauungsplan BP 3/2022
„Biotürme Lauchhammer"
der Stadt Lauchhammer

Legende



Teil A - Planzeichenerklärung

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

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

GEe — eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) unterteilt in BG1, BG2 und BG3

1.2 Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 BauNVO)
105,0 — Firsthöhe der baulichen Anlagen in m ü. NHN (§ 18 BauNVO)
II — Zahl der Vollgeschosse

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

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

öffentliche Straßenverkehrsfläche

öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Zweckbestimmung "Zufahrt Kokerei / Biotürme"

Straßenbegrenzungslinie

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

Grünflächen mit Zweckbestimmung "Hecke", "Rasen", "Habitate"

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

Fläche für Wald

6. 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

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

Erhalt sonstiger Gewässerstrukturen

Erhalt Bäume

8. 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)

geotechnischer Sperrbereich (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

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

Abgrenzung unterschiedliche Baugebiete (BG)

Dränageleitung mit Pumpschacht der LMBV

Pumpstation mit Elektrokabel der LMBV

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	

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

Teil B - Textliche Festsetzungen

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) unterteilt in Baugebiete (BG) 1, 2, 3 gemäß § 8 i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO.
Im GEe sind Betriebsarten nach § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO entsprechend mischgebietstypischem Störgrad zulässig. Ausnahmsweise können Betriebsarten mit höherem Störgrad zugelassen werden, wenn der Einzelfallnachweis erbracht wird, dass durch entsprechende Vorkehrungen, Betriebseinschränkungen usw., durch die Betriebsanlage keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die angrenzenden schutzbedürftigen Gebiete auftreten.

2. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, 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.

3. Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Maßnahme CEF1 - Anlegen Zauneidechsen-Habitate
Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und CEF1 gekennzeichneten Fläche, sind Habitatelemente zu errichten und zu pflegen (gemäß Umweltbericht Kap. 6.1). Die Durchführung der Maßnahme obliegt der Verantwortung der Stadt als Plangeber.

Maßnahme CEF2 - Ausbringen von Nistkästen
Innerhalb der in der Planzeichnung mit CEF2 gekennzeichneten Waldflächen sind mind. 2 Staren-Holzbeton-Nistkästen anzubringen und dauerhaft zu pflegen. Die Durchführung der Maßnahme obliegt der Verantwortung der Stadt als Plangeber.

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

Dächer
Im GEeBG1 sind nur Flachdächer zulässig.

Niederschlagswasserentsorgung
Im Plangebiet ist das auf Dächer und Verkehrs- und Bewegungsflächen anfallende Niederschlagswasser in mindestens 0,5 m tiefen Versickerungsmulden auf dem Grundstück selbst zur Versickerung zu bringen.

5. Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)

5.1 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".

Geotechnischer Sperrbereich der LMBV

Die in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichnete Abstandsgrünfläche liegt im geotechnischen Sperrbereich.

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.

5.2 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 (Flst. 152) sind gemäß Altlastenkataster des Landkreises Oberspreewald-Lausitz unter der Reg.-Nr. 0143663303, sowie auch im Bodenschutzkataster des LBGR, eine festgestellte Altlast „Betriebsgelände Kokerei Lauchhammer".

6. 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.

7. Hinweise zum Vollzug

7.1 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.

V3 - Ameisenschutz
Bei Beanspruchung von Flächen mit Waldameisennester sind diese vor Baubeginn fachgerecht an den Waldrand im BG1 umzusiedeln.

V4 - Reptilienschutz
Bei Nachweis von beanspruchten Flächen mit Vorkommen von Reptilien (Zauneidechsen), sind die Individuen ab Baubeginn fachgerecht abzufangen und in den Ersatzlebensraum (CEF1) umzusiedeln.

7.2 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*	Kelchblättrige 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*

7.3 Artenschutz

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, Bäume und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis 30. September abzuschneiden. Sofern eine Befreiung von diesem Verbot erforderlich ist, ist diese bei der Verwaltung der Stadt Lauchhammer zu beantragen.
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.

7.4 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).

7.5 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.

7.6 Belange des Vermessungswesens

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

7.7 Bodenschutz

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

7.8 Gehölzschutzsatzung

Im Plangebiet gilt die Gehölzschutzsatzung der Stadt Lauchhammer vom 27.08.2007.

7.9 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.

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)

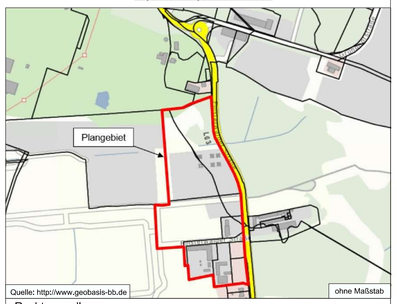
KATASTERVERMERK

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.	11/2025	DI
Gez.	11/2025	KJ
Phase	11/2025	2. 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-ball.de

Gefertigt: November 2025

Plan-Nr. 1

M 1 : 1000