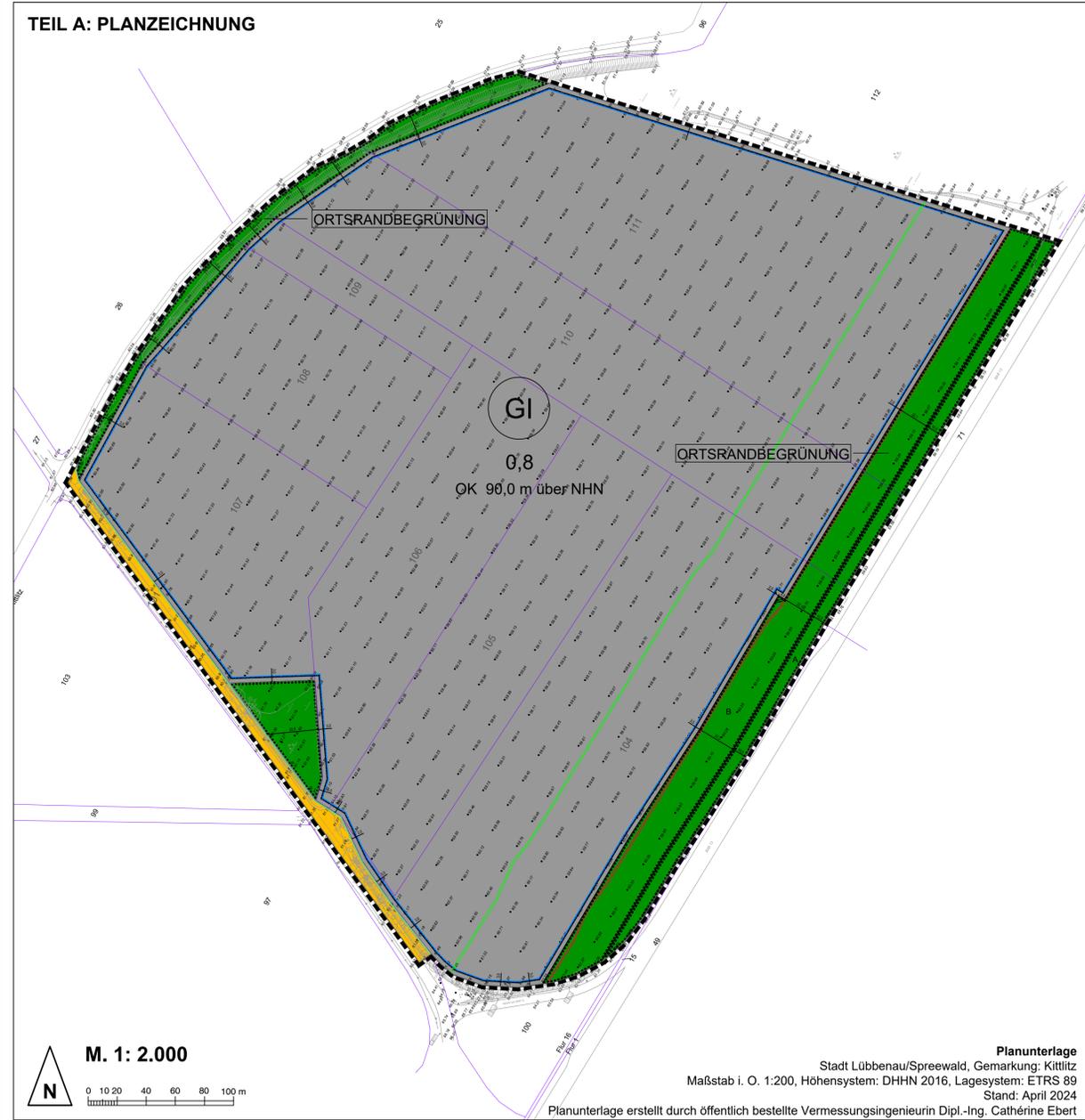


Bebauungsplan Nr. 08/1/23

"Industrie- und Gewerbegebiet Kittlitz West"

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GI	Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
0,8	Zulässige Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO)
OK 90,0 u. NNH	Höhe der baulichen Anlagen (z. B. 90,0 m Oberkante (OK) über NNH (§§ 16 und 18 BauNVO))

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN SOWIE DIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

	Baugrenze (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
--	-----------------------------------

VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Private Grünfläche
	Zweckbestimmung Ortsrandbegrenzung

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, mit Flächenbezeichnung (z. B. Fläche A) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
--	---

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

	40 m Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG
	100 m Anbaubereich gemäß § 9 Abs. 1 FStrG

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

	Flurstück mit Flurstücksnummer		Holzmast
	Böschung		Mischwald
	Laubbaum (Bestand) Stammumfang (m) = 0,6 m Kronendurchmesser (m) = 6 m		Verkehrsschild
	Höhe		Zaun

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 9 BauNVO)

- Im Industriegebiet sind Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe allgemein zulässig.
- Im Industriegebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig.
- Im Industriegebiet sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO, Beherbergungsbetriebe, Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO sowie Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Verkaufsfächen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb stehen und flächenmäßig untergeordneter Bestandteil dieser Nutzungen sind. Weiterhin sind Tankstellen nicht zulässig. Davon ausgenommen sind betriebs eigene Anlagen für den Eigenbedarf.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

- Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Grünfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

- Die Fläche zum Anpflanzen mit der Kennzeichnung A ist dicht mit gebietsheimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Es wird die Verwendung der Pflanzenliste Sträucher empfohlen. Es ist ein Strauch auf 1 m² zu setzen. Die Baumschul-Qualität sollte mindestens der Qualität verschulter Strauch, 5 Triebe, 100-150 cm Höhe entsprechen.
- Die Fläche zum Anpflanzen mit der Kennzeichnung B ist dicht mit gebietsheimischen, standortgerechten Bäumen und gebietsheimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Es wird die Verwendung der Pflanzenliste Kleinkronige, niedrigwüchsige Bäume und der Pflanzenliste Sträucher empfohlen. Es ist ein Strauch auf 1 m² zu setzen. Die Baumschul-Qualität sollte mindestens der Qualität verschulter Strauch, 5 Triebe, 100-150 cm Höhe entsprechen. Weiterhin ist in der Fläche B je angefangene 200 m² ein Baum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen.
- Je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ist ein gebietsheimischer, standortgerechter Baum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen. Es wird die Verwendung der Pflanzenliste großkronige, hochwachsende Bäume empfohlen.
- Im Industriegebiet ist eine Befestigung von Gehwegen und Pkw-Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- Ebenenerdige Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 6 PKW-Stellplätze und je 2 LKW-Stellplätze ist ein gebietsheimischer, standortgerechter Baum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen. Es wird die Verwendung der Pflanzenliste großkronige, hochwachsende Bäume empfohlen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

- Werbeanlagen sind grundsätzlich zulässig, wenn sie in Verbindung mit der auf dem Grundstück angesiedelten Nutzung stehen. Werbeanlagen sind als einmalige Wandschrift bzw. Wandbemalung an Gebäuden sowie als freistehende Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Dachwerbeanlagen oder Werbeanlagen oberhalb der Traufhöhe eines Gebäudes sind unzulässig. Im Industriegebiet darf die von den Umrissen der Werbung gebildete Werbefläche maximal 15 % der jeweiligen Wandfläche, auf der sie angebracht werden soll, nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Die Größe der einzelnen Werbeanlage darf eine Fläche von 30 m² und eine Höhe von 3,0 m nicht überschreiten. Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht sowie fluoreszierenden Farben sind unzulässig.

III. Hinweise

Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze der Stadt Lübbenau/Spreewald (Stellplatzsatzung), bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 17/2011 vom 10.09.2011.

Niederschlagswasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser in der Stadt Lübbenau/Spreewald (Niederschlagswasserbeseitigungssatzung) vom 20.09.2006.

Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Abs. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 09.11.2018, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 82 vom 19.11.2018, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Jede Person, die Kampfmittel entdeckt oder in Besitz hat, ist verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Geologie

Für geplante Bohrungen oder geophysikalische Untersuchungen ist die bestehende Anzei-, und Übermittlungspflicht gemäß §§ 8ff. des Gesetzes zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz - GeolDG) vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1387) zu berücksichtigen.

Pflanzenlisten

Pflanzenliste - großkronige, hochwachsende Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus laevis	Flatterulme
Ulmus carpinifolia	Feldulme

Pflanzenliste - kleinkronige, niedrigwüchsige Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Malus sylvestris (Wildform)	Wildapfel (kein Apfel)
Prunus avium (Wildform)	Vogelkirsche (keine Südkirsche)
Prunus padus	Auen-Traubenkirsche
Pyrus pyrastor	Wild-Birne
Salix x rubens	Hohe Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere

Pflanzenliste - Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaea	Gemeiner Spindelstrauch
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Salix caprea	Salweide
Salix aurita	Ohr-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Bodendenkmale

Im Planungsbereich bedürfen alle Veränderungen von Bodennutzungen, wie z. B. eine Flächenentsiegelung, eine Tiefenerdumnerung nach Abbruch vorhandener Bebauung, die Errichtung von neuen baulichen Anlagen, die Anlage und/oder Befestigung von Wegen, Verlegung von Leitungen, umfangreiche Hecken- und Baumpflanzungen mit Pflanzgruben größer als 50 x 50 x 50 cm usw. einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Diese ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oderspreewald-Lausitz zu beantragen (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).

Ferner sind diese Maßnahmen in der Regel dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und die Erdeingriffe müssen archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde jeweils näheres festlegen wird, ist ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum zustimmen muss.

Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o.ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen, sind einzukalkulieren, wenn Bodendenkmalbereiche beplant werden.

Bei Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN Vorschriften) können bei der Stadt Lübbenau/Spreewald im Bauamt, Kirchplatz 1, 03222 Lübbenau/Spreewald eingesehen werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

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])

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juni 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I S. 323)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S. ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S. 11)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und des § 89 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18]) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lübbenau/Spreewald den Bebauungsplan 08/1/23 „Industrie- und Gewerbegebiet Kittlitz West“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen.

VERFAHREN

Planunterlagen

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

....., den
ObVI

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan in der Fassung vom, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am, von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Anlagen wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom, gebilligt.

Lübbenau/Spreewald, den
Helmut Wenzel
Bürgermeister

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom übereinstimmen.

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausfertigt.

Lübbenau/Spreewald, den
Helmut Wenzel
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Bürgersprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt der Stadt Lübbenau/Spreewald ortsüblich 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 Baugesetzbuch) und weiter auf Fälligkeit und Erförschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Baugesetzbuch) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Lübbenau/Spreewald, den
Helmut Wenzel
Bürgermeister

Genehmigung

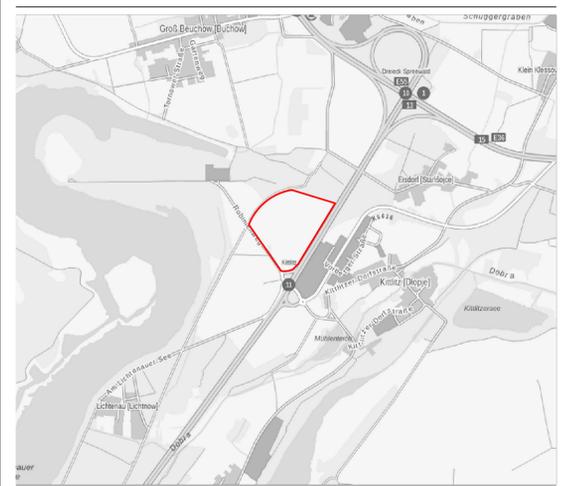
Die Genehmigung der Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az erteilt.

Senftenberg, den
Die Genehmigungsbehörde

Stadt Lübbenau/Spreewald

Bebauungsplan Nr. 08/1/23

"Industrie- und Gewerbegebiet Kittlitz West"



Vorentwurf

18.12.2024



CESA Investment GmbH & Co. KG
Abt. Stadtplanung
Sophie-Charlotten-Straße 33
14059 Berlin
Tel +49(0)30 26 07 88 - 300
Fax +49(0)30 88 71 72 81
www.cesagroup.com