TEIL A: PLANZEICHNUNG



LIEGENSCHAFTSKARTE
Landkreis: Oberspreewald-Lausitz
Gemeinde: Lübbenau/Spreewald
Gemarkung: Lübbenau
Flur 23, Flurstücke 95/5 (tw.), 250 (tw.), 251, 252, 263,
Flur 24, Flurstücke 22/9 (tw.),
Flur 25, Flurstücke 5 (tw.), 649 (tw.), 940 (tw.),

I. LEGENDE

Darstellung bauplanungsrechtlicher Festsetzungen (§ 9 Abs. .1 und 2 BauGB i.V.m. BauNVO)

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

SO — Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung
ZrE — Zentrum regionaler Erzeugnisse

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

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl

Höhe baulicher Anlagen:

GH 17 m — Höchstgrenze

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a — Abweichende Bauweise

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

Nutzungsschablone (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 und 6 BauGB)

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung (GRZ)
Höhe baulicher Anlagen	Bauweise

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

Öffentliche Verkehrsflächen
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Platz — Platz
Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Flächensignatur
öff — Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Parkanlage

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

Anpflanzung von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), tw. m. Bezeichnung (z.B.: „L“)
Erhaltung von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Festsetzungen

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

Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

D — Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (Bau- und Kulturdenkmal -Nr. 09120347)
GW — Umgrenzung der Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen
hier: Wasserschutzgebiet
Grenze aktuelles Planfeststellungsverfahren zur Straßenverlaufsanpassung
A B C D — Grenze der planfestgestellten Bahnfläche

TEIL B: TEXTTEIL

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB i.V.m. BauNVO und BbgBO)

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

1.1 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Zentrum regionaler Erzeugnisse“,
SO1 ZrE sind zulässig:
- Gebäude und Anlagen sowie Einrichtungen für das Freizeitvergnügen (Fahrgeschäfte, Spielplätze u.ä,) von Familien,
- untergeordnete und dem Freizeitangebot dienende Anlagen für die Haltung von Haus- und Nutztieren (Streichelzoo u. ä.) und für das Gelegenheitsreiten,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Einrichtungen zur Präsentation und Verkauf nachstehender Warensortimente auf bis zu 2.500 m² Verkaufsfläche:
  - Nahrungs- und Genussmittelspezialitäten,
  - Frischwaren wie Obst, Gemüse, Wurst, Käse und Backwaren,
  - kunstgewerbliche Keramik, Geschenkartikel und Bücher,
  - Einrichtungsgegenstände (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände,
  - Pflanzen- und Gartenartikel,
  - Souvenirs, Spielwaren,
  - Kosmetik,
  - „Merchandise” (themenbezogene Sortimente zu den Attraktionen z. B. zur Gurke),
- Handwerksbetriebe und Betriebe der Schauproduktion mit Präsentation und Verkauf der produzierten Waren,
- Büro und Anlagen für Verwaltungen,
- sonstige Einrichtungen für Ausstellungs- und Werbezwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die der Sondergebietsnutzung zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Kurzzeit- und Behindertenstellpätze.

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Zentrum regionaler Erzeugnisse“,
SO2 ZrE sind zulässig:
- Garagengebäude (Parkhaus),
- Einzelhandelbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Wohnmobilstellplätze,
- Büro und Anlagen für Verwaltungen,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
- sonstige Einrichtungen für Ausstellungs- und Werbezwecke,
- sonstige Anlagen für kulturelle, soziale, sportliche, spielerische und gesundheitliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die der Sondergebietsnutzung zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- den SO1, SO2 und den angrenzenden Wohngebieten dienende Stellplätze und Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO.

1.2 Bedingte zulässige Nutzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Auf der nachrichtlich übernommenen planfestgestellten Bahnfläche ABCD ist die in der Planzeichnung festgesetzte Art der Nutzung und Überbaubarkeit erst nach der Freistellung von Bahnbetriebszwecken zulässig.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise um bis zu 5 m überschritten werden
- für werbewirksame Anlagen (z. B. Werbemast, Pylon) und
- für haus- und versorgungstechnische Anlagen (z. B. Antennen, Schornsteine), wenn dies technisch begründet ist.

Der untere Bezugspunkt der Höhenfestsetzung beträgt 52,00 m über NHN.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

3.1 Abweichende Bauweise

In dem Baugebiet mit einer festgesetzten abweichenden Bauweise ist eine Überschreitung der Länge des Gebäudes von 50 m zulässig.

II. Grünordnerische Festsetzungen

1. Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“

Innerhalb der Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind folgende untergeordneten baulichen Anlagen zulässig:
- Spiel- und Sportanlagen, Wege, Terrassen sowie Sitz-, Verweil- und Aufenthaltsplätze,
- untergeordnete bauliche Anlagen als funktionale und gestalterische Bestandteile des Parkes (z.B. Ausstellungsobjekte, Installationen, Technik- u. Serviceeinrichtungen, Informationsanlagen),
- untergeordnete bauliche und sonstige Anlagen für die Ver- und Entsorgung,
- temporäre Anlagen (z.B. Technik- und Serviceeinrichtungen, mobile Sanitäranlagen, Festzelte, Fahrgeschäfte, Kioske, Verkaufsstände, Grillstände, Bühnen, Beleuchtungen),

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

2.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

a) Anpflanzungen von Einzelbäumen

Für die in der Planzeichnung zur Anpflanzung bestimmten Bäume mit der Bezeichnung „L“ sind Linden (s. Textteil Nr. V. 3) zu verwenden. Die Pflanzstandorte dürfen für Erschließungsmaßnahmen (Zufahrten, Medien) abweichen. In dem Fall darf der Pflanzabstand zwischen den Bäumen einer Reihe 11 m nicht überschreiten.

b) Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

In den Sondergebieten sind je angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche 1 hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste (s. Textteil Nr. V. 3) der Qualität 16/18 (Stammumfang in cm) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene Bäume sind auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen, sofern sie den oben genannten Anforderungen an Art und Pflanzqualität entsprechen.

c) Anpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen „Parkanlage“

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen „Parkanlage“ sind mind. 15 Bäume aus empfohlenen Gehölzen gemäß der Pflanzliste (s. Textteil Nr. V. 3) zu pflanzen.

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 innerhalb der davon berührten Baumreihe zulässig. In dem Fall darf der Pflanzabstand zwischen den Bäumen einer Reihe 11 m nicht überschreiten.

III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Bei der gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Fläche handelt es sich um den festgestellten Altlast-Altstandort „Bahnhof Lübbenau, Gleis 19, Triebfahrzeugeinsatzstelle“, Registriernummer 0118661060

IV. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Denkmalschutz

Das im Bebauungsplan nachrichtlich eingetragene Denkmal betrifft das durch § 2 Abs. 3 BbgDSchG geschützte und in der Denkmalliste des Landes Brandenburg (Stand 01.01.2025) unter der Nummer 09120347 eingetragene Denkmal übriger Gattung (Bau- und Kulturdenkmal) „Bahnhof Lübbenau mit Empfangsgebäude, Lokomotivschuppen und Drehscheibe, Wasserturm sowie Portalkran über Achssenke“.

2. Wasserschutzgebiet

Die im Bebauungsplan nachrichtlich umgrenzte Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen betrifft die Schutzzone III des Wasserschutzgebietes (WSG) Lübbenau/Spreewald.

V. 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

Die Vorgaben des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten und bei der Planung und Durchführung von Vorhaben zu berücksichtigen.
Folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind vorzusehen:

ASB 1: Rodungs- und Abrissmaßnahmen nur außerhalb der Brutzeit
Rodungs- und Abrissmaßnahmen sind nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 1. März durchzuführen

ASB 2: Insektenfreundliche Beleuchtung
Die Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) enthält Vorgaben zum Umgang mit Beleuchtung. Diese und aktuelle Schutzmaßnahmen (z. B. Beleuchtung <3000 Kelvin) sind bei der Planung und Errichtung der Beleuchtung zu berücksichtigen.

ASB 3: Vermeidung von Vogelschlag
Fachlich geeignete Vermeidungsmaßnahmen, wie Glasverzicht, halbtransparente Materialien und/oder flächige hochwirksame Vogelschutzmarkierungen sind für Bauvorhaben planerisch zu berücksichtigen.
Bewährte Vermeidungsmaßnahmen und Lösungsansätze können der Veröffentlichung unter nachfolgendem Link https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen/vogelanprall-an-glasflaechen entnommen werden.

3. Pflanzenliste

Bei Pflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn	*Quercus robur*	Stiel-Eiche
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	*Rhamnus cathartica*	Kreuzdorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	*Rosa canina agg.*[4]	Hunds-Rose
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	*Rosa corymbifera agg.*[5]	Hecken-Rose
Berberis vulgaris L	Gemeine Berberitze	*Rosa rubiginosa agg.*[6]	Wein-Rose
Betula pendula	Sand-Birke	*Rosa elliptica agg.*[7]	Keilblättrige Rose
Betula pubescens	Moor-Birke	*Rosa tomentosa agg.*[8]	Filz-Rose
Carpinus betulus	Hainbuche	*Salix alba*	Silber-Weide
Cornus sanguinea s.l.	Blutroter Hartriegel	*Salix aurita*	Ohr-Weide
Corylus avellana	Strauchhasel	*Salix caprea*	Sal-Weide
Crataegus monogyna[2]	Eingriffliger Weißdorn	*Salix cinerea*	Grau-Weide
Crataegus laevigata[2]	Zweigriffliger Weißdorn	*Salix fragilis L.*	Bruch-Weide
Crataegus Hybriden agg.[2,3]	Weißdorn	*Salix pentandra*	Lorbeer-Weide
Cytisus scoparius	Besen-Ginster	*Salix purpurea*	Purpur-Weide
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	*Salix triandra agg.*[9]	Mandel-Weide
Fagus sylvatica	Rot-Buche	*Salix viminalis*	Korb-Weide
Frangula alnus	Gemeiner Faulbaum	*Salix x rubens (S. alba x fragilis)*	Hohe Weide/Kopf-Weide
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	*Sambucus nigra*	Schwarzer Holunder
Juniperus Communis L.	Gemeiner Wacholder	*Sorbus aucuparia*	Gemeine Eberesche
Malus sylvestris agg.[1]	Wild-Apfel	*Sorbus torminalis*	Elsbeere
Populus nigra	Schwarz-Pappel	*Tilia cordata*	Winter-Linde
Populus tremula	Zitter-Pappel	*Tilia platyphyllos*	Sommer-Linde
Prunus avium[2]	Vogel-Kirsche	*Ulmus glabra*	Berg-Ulme
Prunus padus	Traubenkirsche	*Ulmus laevis*	Flatter-Ulme
Prunus spinosa[2]	Schlehe	*Ulmus minor*	Feld-Ulme
Pyrus pyraster agg.[1]	Wild-Birne	*Viburnum opulus*	Gemeiner Schneeball
Quercus petraea	Trauben-Eiche		

1 Nur Vermehrungsgut aus virusfreien Erntebeständen
2 Verwendung außerhalb der in Anlage 3 gekennzeichneten Gebiete
3 C. x macrocarpa, C. x media, C. x subsphaericea, C. monogyna x laevigata x rhipidophylla
4 Rosa canina, R. subcanina R. dumalis
5 R. corymbifera , R. subcollina, R. caesia
6 R. micrantha, R. columnifera, R. rubiginosa
7 R. agrestis, R. inodora, R. elliptica
8 R. tomentosa, R. pseudoscabriuscula, R. sherardii
9 Salix triandra subsp. amygdalina, S. triandra subsp. triandra

VERFAHRENSVERMERKE

1. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 01/1/24 "Lokschuppen und Umfeld der Güterbahnhofstraße" der Stadt Lübbenau/Spreewald, 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 eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

....
Ort, Datum — Unterschrift, Siegel

3. Genehmigungsvermerk

Die Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 01/1/24 "Lokschuppen und Umfeld der Güterbahnhofstraße" der Stadt Lübbenau/Spreewald, wurde mit Verfügung der Höheren Verwaltungsbehörde vom __.__.____ AZ: ...., erteilt.

Senftenberg, den.., ...
Unterschrift
Höhere Verwaltungsbehörde

4. Ausfertigungsvermerk

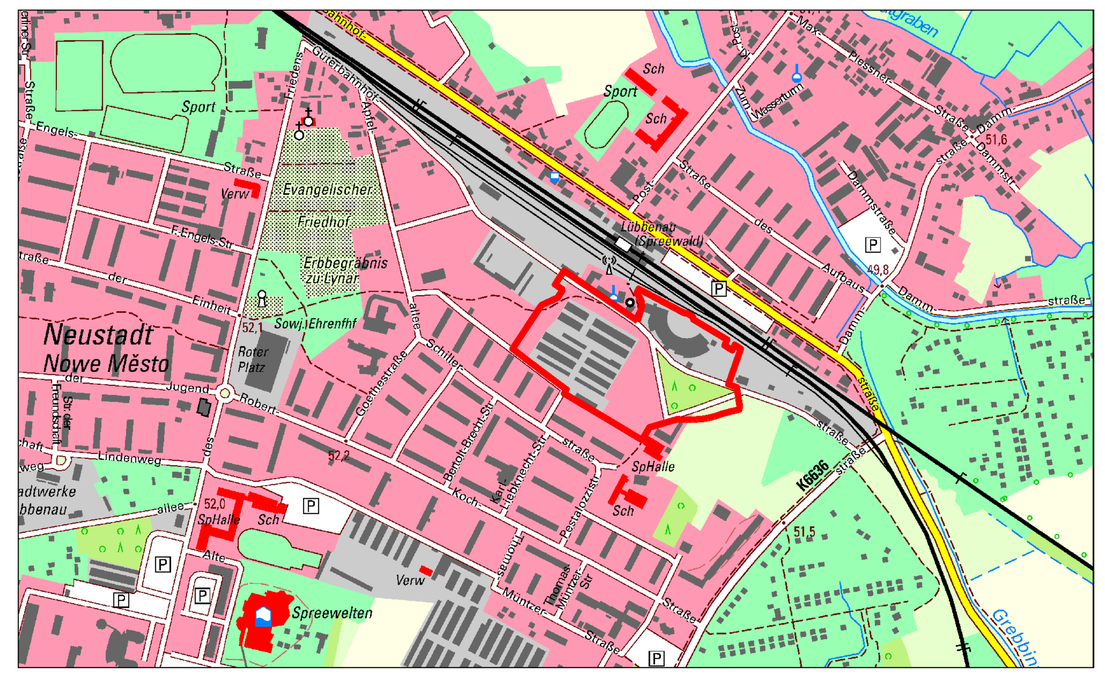
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans Nr. 01/1/24 "Lokschuppen und Umfeld der Güterbahnhofstraße" der Stadt Lübbenau/Spreewald, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom __.__.____ sowie mit der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (Landkreis Oberspreewald-Lausitz) vom __.__.____ übereinstimmen. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Lübbenau/Spreewald, den......................., ...
Siegel
Helmut Wenzel
Bürgermeister der Stadt Lübbenau/Spreewald

5. Inkraftsetzung

Der Bebauungsplan Nr. 01/1/24 "Lokschuppen und Umfeld der Güterbahnhofstraße" der Stadt Lübbenau/Spreewald 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	B-PLAN 01
BAUORT | PROJEKT: LÜBBENAU/SPREEWALD Bebauungsplan Nr. 01/1/24 "Lokschuppen und Umfeld der Güterbahnhofstraße"	PROJEKTNUMMER: 2024-097 STAND: OKTOBER 2026
PLANGEBER: Stadt Lübbenau/Spreewald Kirchplatz 1 03222 Lübbenau/Spreewald	LANDKREIS | STADT: OBERSPREEWALD-LAUSITZ BUNDESLAND: BRANDENBURG
DARSTELLUNG: VORENTWURF	MAẞSTAB: 1 : 1.000 PLANGRÖẞE: DIN A1