



#### 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)**

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

**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)**

A Abschnitt der Straßenbegrenzungslinie in Überlagerung mit der Geltungsbereichsgrenze

**Darstellung sonstiger Festsetzungen**

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

**Sonstige Darstellungen**

X Nach Erstellung des Amtlichen Lageplanes (31.05.2022) zurückgebaute Gebäude bzw. gefällter Gehölze

#### RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. Bek. v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3534), zul. geä. Art. 11 d. G. v. 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zul. geä. Art. 3 d. G. v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. Bek. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zul. geä. Art. 2 d. G. v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i. d. F. v. 15.11.2018 (GVBl. I Nr. 39), zul. geä. d. G. v. 09.02.2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5])
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) v. 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zul. geä. Art. 3 d. G. v. 08.12.2022 (BGBl. I S. 1362)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) i. d. F. v. 21.01.2013 (GVBl. I/2013, Nr. 3), zul. geä. Art. 1 d. G. v. 25.09.2020 (GVBl. I/20 Nr. 28)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. d. Bek. v. 18.03.2021, (BGBl. I, S. 540), zul. geä. Art. 14 d. G. v. 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Pläne und Programmen im Land Brandenburg (BbgUVPG) v. 10.07.2002 (GVBl. IS 62), zul. geä. Art. 1 d. G. v. 18.12.2018 (GVBl. I/18, Nr. 37)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) i. d. F. Bek. v. 02.03.2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), zul. geä. Art. 1 d. G. v. 04.12.2017 (GVBl. I Nr. 20)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) v. 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zul. geä. Art. 12 d. G. v. 20.07.2022 (BGBl. I S. 1237)
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalrechtsgesetz - BbgDschG-) v. 24.05.2004 (GVBl. I, S. 215)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) i. d. F. Bek. v. 17.05.2013, zul. geä. Art. 2 d. G. v. 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG-) v. 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zul. geä. Art. 7 d. G. v. 25.02.2021 (BGBl. I, S. 306)
- Verordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zum Schutz von Bäumen und Hecken (GehölzSchVO LK OSL) vom 12. September 2013 (ABl. LK OSL Nr. 11/2013, S. 12), geä. d. VO. V. 06.12.2018 (ABl. LK OSL Nr. 21/2018, S. 35)
- Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zur Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur vom 02.12.2019 (ABl. 2020 Nr. 9, S. 203)

#### Darstellungen des Vermessungsrisse / Lageplans

##### Zeichenerklärung

GP	Gebäude	S	Straße	Flurstücksgrenze
G	Garten	SP	Straßenplan	Flurstücksgrenze
LW	Laubwald	SP	Straßenplan	Flurstücksgrenze
NW	Nadelwald	SP	Straßenplan	Flurstücksgrenze
NW	Nadelwald	SP	Straßenplan	Flurstücksgrenze
GW	Grünfläche	SP	Straßenplan	Flurstücksgrenze



#### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss**  
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 05.10.2022 (Beschlussnummer 116/2022) beschlossen und durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Lübbenau/Spreewald vom 02.11.2022 bekannt gemacht.  
  
Lübbenau/Spreewald, den..... Siegelabdruck Helmut Wenzel, Bürgermeister
- Öffentliche Auslegung des 1. Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)**  
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) und der Begründung, hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich zum \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegen.  
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich zur Niederschrift vorgebracht werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, sowie ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Lübbenau/Spreewald vom \_\_\_\_\_ öffentlich bekannt gemacht.  
  
Lübbenau/Spreewald, den..... Siegelabdruck Helmut Wenzel, Bürgermeister
- Satzungsvermerk**  
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), wurde am \_\_\_\_\_ von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss (Beschlussnummer \_\_\_\_\_) der Stadtverordnetenversammlung vom \_\_\_\_\_ gebilligt.  
  
Lübbenau/Spreewald, den..... Siegelabdruck Helmut Wenzel, Bürgermeister
- Genehmigungsvermerk**  
Die Genehmigung dieses Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom \_\_\_\_\_ Az: \_\_\_\_\_ mit Nebenbestimmungen und Hinweisen – erteilt.  
  
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Die Genehmigungsbehörde
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom \_\_\_\_\_ erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom \_\_\_\_\_ Az: \_\_\_\_\_ bestätigt.  
  
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Die Genehmigungsbehörde
- Ausfertigungsvermerk**  
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lübbenau/Spreewald vom \_\_\_\_\_ übereinstimmt. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
  
Ausgefertigt  
Lübbenau/Spreewald, den..... Siegelabdruck Helmut Wenzel, Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt für die Stadt Lübbenau/Spreewald ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.  
  
Lübbenau/Spreewald, den..... Siegelabdruck Helmut Wenzel, Bürgermeister

- Katastervermerk**  
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand Mai 2022 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.  
  
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Die Vermessungsstelle
- #### TEIL B: TEXTTEIL
- ##### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB i.V.m. BauNVO und BbgBO)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)**  
1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)  
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind abweichend von § 8 BauNVO im Gewerbegebiet Vergnügungsstätten nicht zulässig.
  - 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 für untergeordnete technische Anlagen (z. B. Antennen) um bis zu 5 m überschritten werden.  
Der untere Bezugspunkt der Höhenfestsetzung beträgt 52,00 m über NHN.
  - 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.
  - Straßenbegrenzungslinie**  
4.1 Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A, B und C zugleich Straßenbegrenzungslinie zur Güterbahn-hofstraße / L49n.
- ##### II. Hinweise
- 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.
  - 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:  
**V1: 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.  
**V2: Insektenfreundliche Beleuchtung**  
Die Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtmissionen (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.

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 <b>BEBAUUNGSPLAN nach § 13a BauGB</b>	PLANNUMMER <b>B-PLAN 02</b>
BAUJORT   PROJEKT <b>LÜBBENAU/SPREEWALD Bebauungsplan Nr. 01/1/22 "Co-Working Güterbahnhofstraße Lübbenau/Spreewald"</b>	PROJEKTNUMMER <b>2022-080</b>
PLANGEBER <b>Stadt Lübbenau/Spreewald</b>	STAND <b>FEBRUAR 2023</b>
Kirchplatz 1 03222 Lübbenau/Spreewald	LANDKREIS   STADT <b>OBERSPREEWALD-LAUSITZ</b>
DARSTELLUNG <b>ENTWURF</b>	BUNDESLAND <b>BRANDENBURG</b>
	MAßSTAB <b>1:500</b>
	PLANGRÖßE <b>76,5 x 59,4 cm</b>
BEARBEITET <b>F. Krone</b>	GEZEICHNET <b>F. Krone</b>
DATUM <b>16.02.2023</b>	UNTERSCHRIFT 