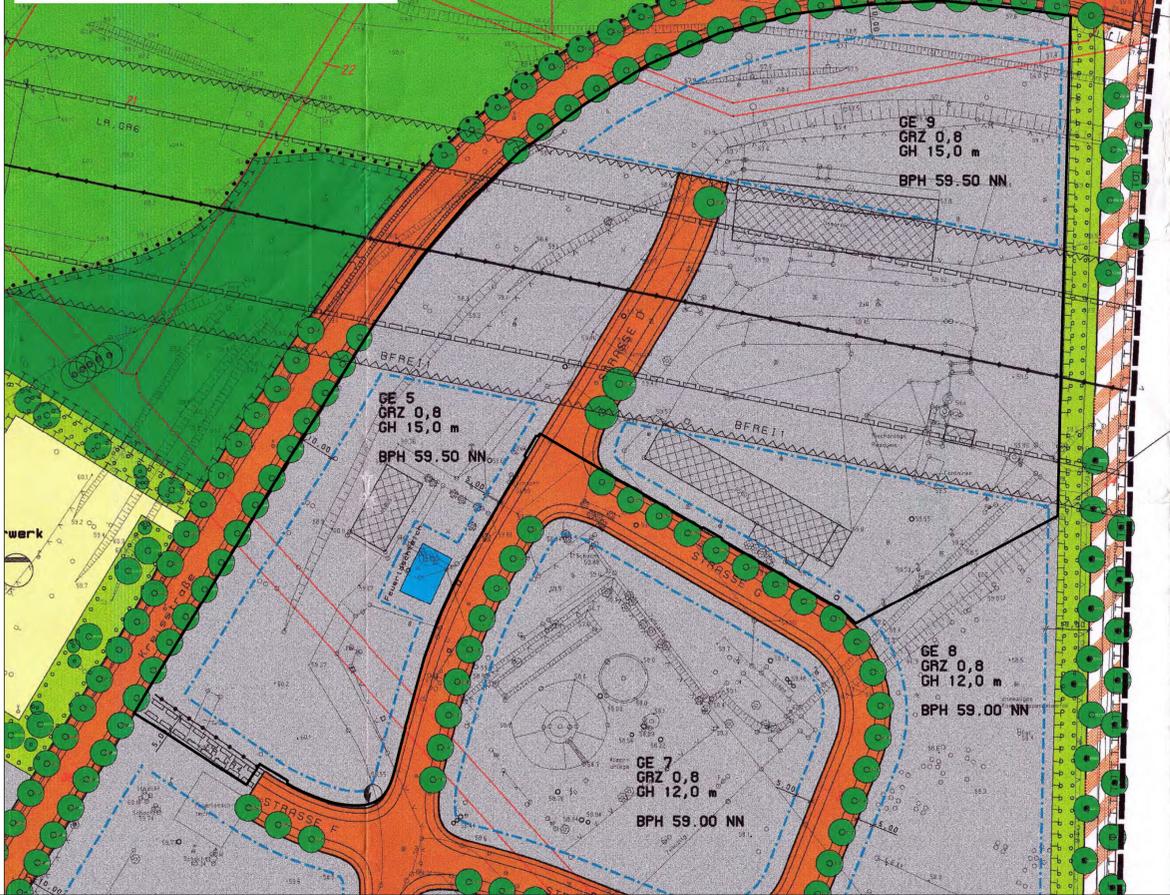


A. PLANZEICHNUNG (M 1:1000)
 Bebauungsplan Nr. 08/3/94 „Hauptwerkstätten Kittlitz“,
 - Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Satzungsdokument (Die Planzeichnung wurde eingescannt, so dass Ungenauigkeiten nicht auszuschließen sind)



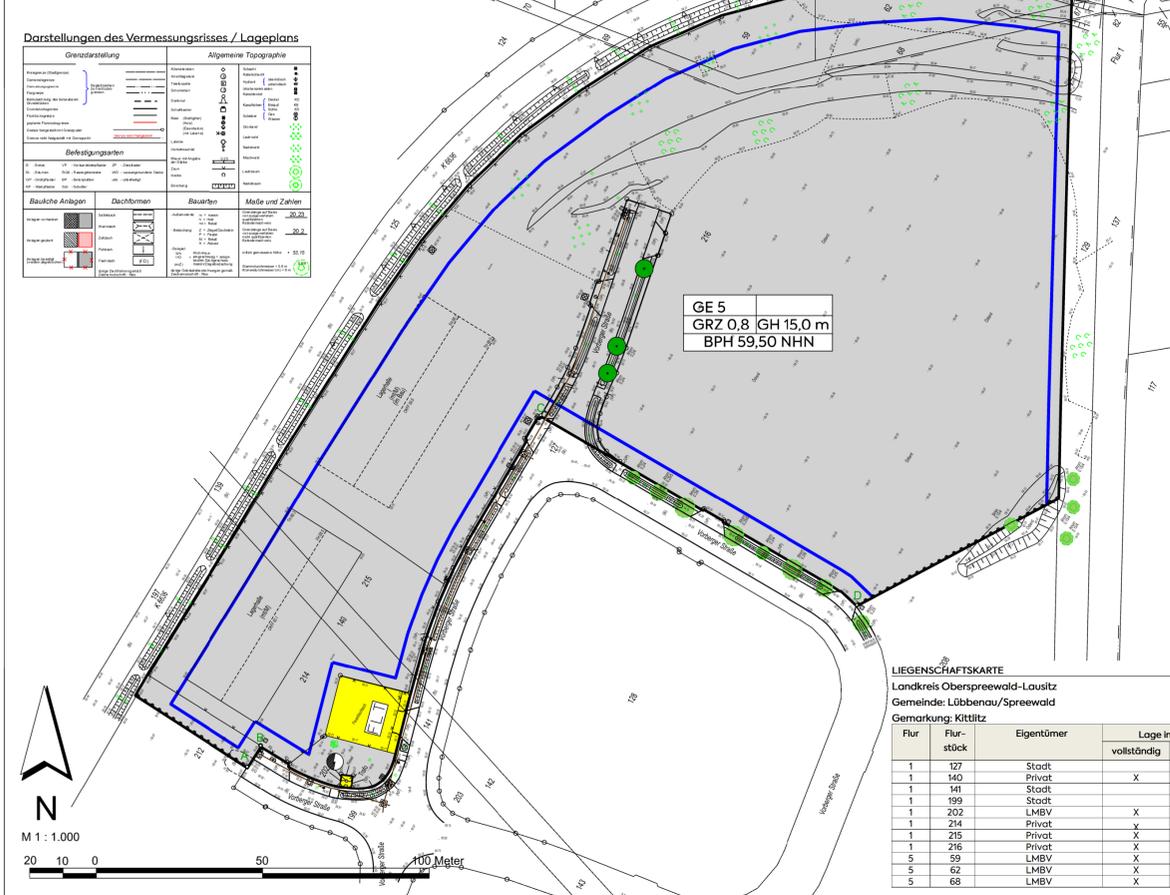
I. LEGENDE
 (Zeichenerklärung für Festsetzungen, die innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Bebauungsplanänderung gelten)

- Bauplanungsrechtliche 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)
 z.B. GRZ 0,8 höchstzulässige Grundflächenzahl
- Höhe baulicher Anlagen
 z.B. GH 15,00 m maximale Höhe baulicher Anlagen
 z.B. BPH 59,50 m untere Bezugspunkthöhe (in Planzeichnung A: NN)
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Baugrenzen (in Planzeichnung A: Strichstrichpunktlinie)
- Nutzungsschablone (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 und 6 BauGB) (nur in Planzeichnung I)
- Art der baulichen Nutzung
 Grundflächenzahl (GRZ) Gebäudehöhe (GH)
 untere Bezugspunkthöhe (BPH)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie (nur in Planzeichnung A)
 - Abschnitt der Straßenbegrenzungslinie in Überlagerung mit der Geltungsbereichsline der 3. Bebauungsplanänderung (nur in Planzeichnung I)
 - öffentliche Verkehrsflächen (nur in Planzeichnung A)
- Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
 - Flächensignatur (nur in Planzeichnung I)
- Zweckbestimmung:
 - Elektrizität
 - Feuerlöschtisch
- Hauptversorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 - oberirdische Leitung (nur in Planzeichnung A)
- Wasserflüsse (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - Flächensignatur (nur in Planzeichnung A)
- Zweckbestimmung: Feuerlöschtisch
- Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Erhalten von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Sonstige Festsetzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Leitungs- und Gehrecht (nur in Planzeichnung I)
 - Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) (nur in Planzeichnung A)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

IV. Hinweise

- 1. Pflanzenlisten**
Pflanzenliste 1: Für private Baugrundstückflächen und Pkw- bzw. Lkw- Stellflächen
 Acer platanoides Spitzahorn
 Betula pendula Weißbirke
 Quercus petraea Traubeneiche
 Quercus robur Stieleiche
 Sorbus aucuparia Eberesche
 Ulmus minor Feldulme
 Carpinus betulus Hainbuche
 Malus sylvestris Holzapfel
 Pyrus pyrastra Halbirne
 Tilia cordata Winterlinde
- 2. Gehölzschutzverordnung des Landkreises Oberspreewald- Lausitz**
 Gehölze, die nicht dem Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 und 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg zuzuordnen sind, unterliegen der Verordnung des Landkreises Oberspreewald- Lausitz zum Schutz von Bäumen, Feldhecken und Sträuchern (GehölzSchVO/LK OSL). Es sind deren jeweils geltende Vorschriften zu beachten.
- 3. Planinhalte überlagerter Satzungen**
 Nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08/3/94 „Hauptwerkstätten Kittlitz“ gelten die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans zusammen.
 Das bedeutet, der Ursprungsbebauungsplan finden noch soweit Anwendung, wie die Festsetzungen durch die 3. Änderung nicht abgeändert worden sind.
 Die Teile/ Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans die von der 3. Änderung des Bebauungsplanes unberührt bleiben (d.h. außerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung liegen), gelten unverändert fort.
- 4. Artenschutz**
- | Nr. | Maßnahmekurzbeschreibung | betroffene Arten |
|--|---|-----------------------------|
| Vermeidungsmaßnahmen | | |
| ASB 1 | - Durchführung von Rodungs- und Baumaßnahmen nur außerhalb der Brutzeit.
- Prüfung auf Vorkommen von Brutstätten durch einen Experten vor Rodungs- und Baumaßnahmen innerhalb der Brutzeit. | - Auvifauna |
| ASB 2 | - Prüfung auf Vorkommen geschützter Quartiere in den Bäumen durch einen Experten vor Rodungsmaßnahmen und ggf. Ergreifung von Schutzmaßnahmen. | - Fledermäuse |
| ASB 3 | - Umzäunung der jeweiligen Baufelder vor Baubeginn mit einem Reptilienschutzzaun mit Fuchsteuern.
- Vergrämung der Zauneidchsen durch Entfernung der Vegetation im Spätwinter, Prüfung auf Vorkommen im Frühjahr (zwei Termine). | - Zauneidchse |
| ASB 4 | - Prüfung auf Vorkommen von Ameisenheiligen im Baufeld und ggf. Ergreifung von Schutzmaßnahmen durch einen Experten | - Waldameisen |
| Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen | | |
| ACEF 1 | - Installation von Ersatzlebensstätten im Verhältnis 1:2 pro Höhlung in einem zu rodenden Baum (§. ASB 1 und 2) in geeigneten Strukturen im räumlichen Zusammenhang | - Auvifauna und Fledermäuse |
| ACEF 2 | - Einbringung von Strukturelementen, wie z.B. Lesesteinhaufen und Totholz auf den Freiflächen (s. ASB 3 und Teil B. Textteil Nr. III. 2). | - Zauneidchse |
- VERFAHRENSVERMERKE**
- 1. Aufstellungsbeschluss**
 Die Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 27.11.2019 (Beschlussnummer 037/2019) beschlossen und durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Lübbenau/Spreewald vom 18.12.2019 bekannt gemacht.
- Lübbenau/Spreewald, den..... Siegelabdruck Helmut Wenzel
 Bürgermeister
- 2. Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)**
 Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), und dem Textteil (Teil B) und der Begründung mit Umweltbericht, hat in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausliegen.
 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
- 3. 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
- 4. 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
- 5.** 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
- 6. 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

I. PLANZEICHNUNG (M 1:1000)
 Bebauungsplan Nr. 08/3/94 „Hauptwerkstätten Kittlitz“, 3. Änderung,
 - Außerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Satzungsdokumentes! (siehe auch Planzeichnung A).



TEIL B: TEXTTEIL
 (Textteil für Festsetzungen, die innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Bebauungsplanänderung gelten!)

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB i.V.m. BauNVO)**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)**
 1.1 Gliederung der Gewerbegebiete nach Art der Betriebe und Anlagen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
 1.1.1 Gewerbegebiet GE 5
 In dem gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO als GE 5 gegliederten Baugebiet sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten nicht zulässig:
 Betriebsarten der Abstandsklassen I bis einschließlich IV der Abstandsliste (s. Textteil IV, Abstandsliste des rechtskräftigen Bebauungsplanes 08/3/94 „Hauptwerkstätten Kittlitz“). Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können in dem als GE 5 gegliederten Baugebiet auch Betriebsarten des nächstgrößeren Abstandes zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die in diesen Teilbaugebieten zulässig sind.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 2.1 Höhe der baulichen Anlage (§§ 16 und 18 BauNVO)
 Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe von baulichen Anlagen ist bei Baukörpern mit einer Grundfläche von bis zu 1.000 qm bis zu einem Zehntel der Grundfläche des Baukörpers zulässig. Bei Baukörpern mit einer Grundfläche von über 1.000 qm ist eine Überschreitung der zulässigen Höhe bis zu 100 qm Grundfläche des Baukörpers als Höchstmaß zulässig. Das Höchstmaß der zulässigen Bauhöhe wird im Ausnahmefall mit 20 m über den unteren Bezugspunkt des jeweiligen Baugebietes festgesetzt.
- 3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**
 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze und Garagen im Sinne von § 12 (1) BauNVO nicht zulässig.
- 4. Straßenbegrenzungslinie**
 Die Geltungsbereichsgrenze der 3. Bebauungsplanänderung ist zwischen den Punkten A und D zugleich Straßenbegrenzungslinie zur Vorberger Straße.
- II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)**
- 1. Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)**
 1.1 Einfriedungen im Gewerbegebiet
 1.1.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von bis zu 2 m zulässig. Unterer Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante Fahrbahn der zugehörigen Erschließungsstraße. Zäune sind als Gittermatten- oder Maschendrahtzäune zulässig.
 Ausnahmen bis zu einer Überschreitung der zulässigen Höhe um 0,50 m können zugelassen werden.
 Zwischen Nachbargrundstücken sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 4 m zulässig.
- 2. Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)**
 Die zulässige Höhe für mastartige Werbeanlagen beträgt im Gewerbegebiet 15 m über den festgesetzten unteren Bezugspunkt.
- III. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a sowie Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 BbgBO)**
- 1. Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 1.1 Anpflanzungen auf den Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 1.1.1 Pflanzgebot 1
 Je 500 qm Baugrundstückfläche ist ein Laubbaum der Pflanzenliste 1 (s. IV. 1. Hinweise) zu pflanzen.
 1.1.2 Pflanzgebot 2
 Je 5 Pkw- Stellflächen oder 3 LKW- Stellflächen ist ein Laubbaum der Pflanzenliste 1 (s. IV. 1. Hinweise) zu pflanzen.
 1.1.3 Pflanzgebot 3
 Für den in der Planzeichnung zur Anpflanzung festgesetzten Baum ist ein Gehölz der Pflanzenliste 1 (s. IV. 1. Hinweise) empfohlen. Ein Baumstandort an anderer Stelle der Baugrundstückfläche ist zulässig.
- 1.2 Erhaltung auf den Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
 1.2.1 Erhaltungsgebot 1
 Bei Abgang von in der Planzeichnung zum Erhalt bestimmten Bäume, ist ein gleichartiger Ersatz an anderer Stelle der Baugrundstückfläche zulässig.
- 2. Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 2.1 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in einem Abstand von maximal 100 m Strukturelemente, wie z.B. Lesesteinhaufen und Totholz mit jeweils einem Mindestmaß von 10,0 m x 2,0 m x 0,5 m (LxBxH) anzulegen.

7. 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

8. Katastervermerk
 Die verwendete Planunterlagen 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 neu zu bildenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
 Die Vermessungsstelle

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. Bek. v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geÄ. Art. 3 d. G. v. 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeilenverordnung - PlanzV) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 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. 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i. d. F. v. 15.11.2018 (GVBl. I Nr. 39), zul. geÄ. d. G. v. 28.09.2023 (GVBl. I/23 Nr. 18)
- 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. 2240)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchG) 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. 10 d. G. v. 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Brandenburg (BbgUVPG) v. 10.07.2002 (GVBl. I S. 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. 7 d. G. v. 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG-) v. 24.05.2004, zul. geÄ. d. G. v. 28.06.2023 (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. 11 Abs. 3 d. G. v. 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)
- 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)
- Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) i. d. F. Bek. v. 28.07.2009 (GVBl. I/09, [Nr. 15], S. 358), zul. geÄ. Art. 5 Abs. 6 d. G. v. 05.03.2024 (GVBl. I/24, [Nr. 10], S.79)
- Verordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zum Schutz von Bäumen und Hecken (GehölzSchVO LK OSL) vom 12.09.2013 (ABl. LK OSL Nr. 11/2013, S. 12), geÄ. d. VO. v. 06.12.2016 (ABl. LK OSL Nr. 21/2016, 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)

mks
 Architekten – Ingenieure GmbH

Muskauer Straße 96f
 03130 Spremberg
 T 03563 347200
 F 03563 347220
 spreberg@mks-ai.de
 www.mks-ai.de

PLANMTR
BEBAUUNGSPLAN
 BAUCORR/PROJEKT
LÜBBENAU/SPREEWALD (OT Kittlitz)
 Bebauungsplan Nr. 08/3/94
 "Hauptwerkstätten Kittlitz"
 - 3. Änderung -

PLANUMMER
B-PLAN 01

PROJEKTNUMMER
2020-85

STAND
MAI 2024

PLANGEBER
 Stadt Lübbenau/Spreewald

LANDKREIS/STADT
OBERSPREEWALD-LAUSITZ

BUNDESLAND
BRANDENBURG

KIRCHPLATZ 1
03222 Lübbenau/Spreewald

MASSTAB
1:1000

PLANGRÖßE
95,0 x 59,4 cm

DARSTELLUNG
VORENTWURF

BEARBEITET
 F. Krone

GEZEICHNET
 F. Krone

DATUM
30.05.2024

UNTERSCHRIFT
 F. Krone