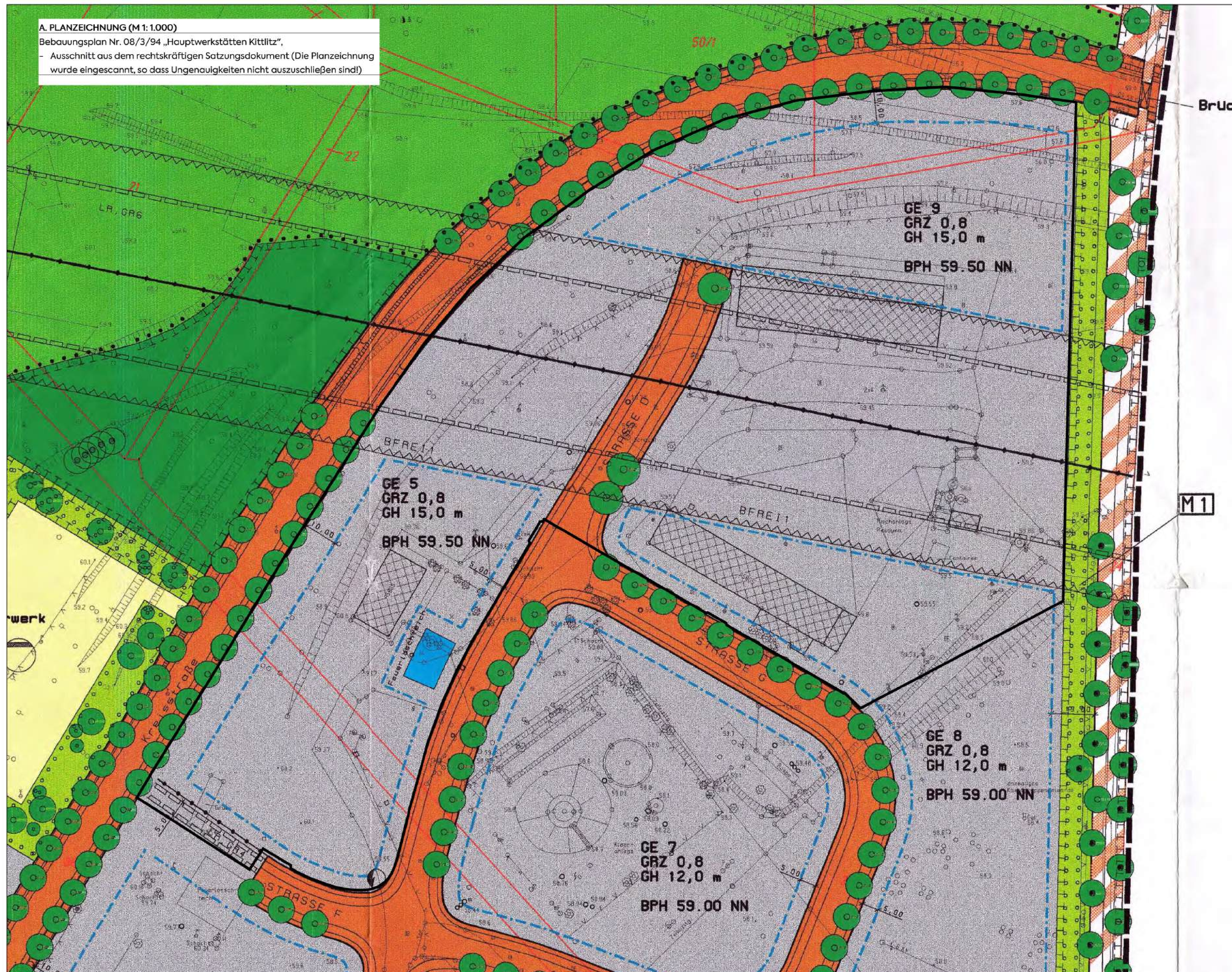
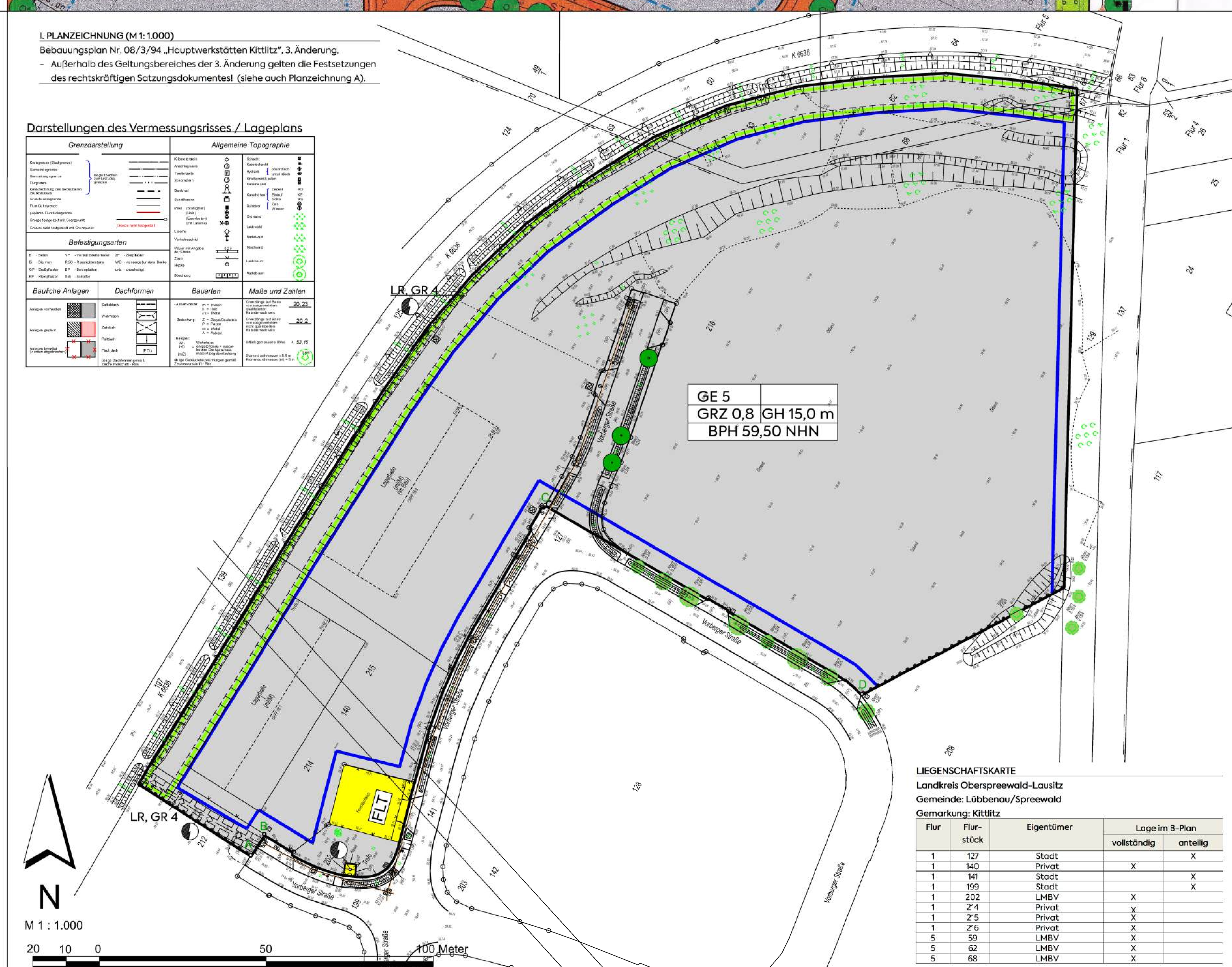
A. PLANZEICHNUNG (M 1: 1.000)
Bebauungsplan Nr. 08/3/94 „Hauptwerkstätten Kittlitz",
- Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Satzungsdokument (Die Planzeichnung wurde eingescannt, so dass Ungenauigkeiten nicht auszuschließen sind!)



I. PLANZEICHNUNG (M 1: 1.000)
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).



LIEGENSCHAFTSKARTE
Landkreis Oberspreewald-Lausitz
Gemeinde: Lübbenau/Spreewald
Gemarkung: Kittlitz

Flur	Flur-stück	Eigentümer	Lage im B-Plan vollständig	Lage im B-Plan anteilig
1	127	Stadt		X
1	140	Privat	X	
1	141	Stadt		X
1	199	Stadt		X
1	202	LMBV	X	
1	214	Privat	X	
1	215	Privat	X	
1	216	Privat	X	
5	59	LMBV	X	
5	62	LMBV	X	
5	68	LMBV	X	

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 NHN — 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	
Grundflächen-zahl (GRZ)	Gebäudehöhe (GH)

untere Bezugspunkthöhe (BPH)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie *(nur in Planzeichnung A)*
∘ A — Abschnitt der Straßenbegrenzungslinie in Überlagerung mit der Geltungsbereichslinie 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
FLT — Feuerlöschteich

Hauptversorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
oberirdische Leitung *(nur in Planzeichnung A)*
unterirdische Leitung *(nur in Planzeichnung I)*
Zweckbestimmung:
Elektrizität

Wasserfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Flächensignatur *(nur in Planzeichnung A)*
Zweckbestimmung: Feuerlöschteich

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Flächensignatur *(nur in Planzeichnung I)*

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)
LR, GR 4 — Leitungs- und Gehrecht
LR, GR 6 — Leitungs- und Gehrecht *(nur in Planzeichnung A)*
BFREI 1 — 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)

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.
1.1.2 Zwischen Nachbarschaftsgrundstücken 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
Entfällt für die 3. Änderung des Bebauungsplanes!
1.1.2 Pflanzgebot 2
Die Baugrundstücke sind mit einem 2 m breiten Streifen mit Gehölzen der Pflanzenliste 1 (s. V. 1. Hinweise) einzugrünen. Das gilt nicht für die Seiten der Baugrundstücke, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen. Wird die im Satz 1 genannte Baugrundstücksgrenze für eine gemeinsame Erschließung der daran angrenzenden Baugrundstücke verwendet, darf die Anpflanzung gem. Satz 1 (Art und Umfang) ausnahmsweise entlang der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen.
1.1.3 Pflanzgebot 3
Je 500 qm Baugrundstücksfläche ist ein Laubbaum der Pflanzenliste 1 (s. V. 1. Hinweise) mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu pflanzen.
1.1.4 Pflanzgebot 4
Je 5 Pkw- Stellflächen oder 3 LKW- Stellflächen ist ein Laubbaum der Pflanzenliste 1 (s. V. 1. Hinweise) zu pflanzen.
1.1.5 Pflanzgebot 5
Für den in der Planzeichnung zur Anpflanzung festgesetzten Baum ist ein Gehölz der Pflanzenliste 1 (s. V. 1. Hinweise) empfohlen. Ein Baumstandort an anderer Stelle der Baugrundstücksfläche ist zulässig.

Anpflanzungen innerhalb der öffentlichen Flächen (Pflanzgebote 5 und 6) des Ursprungbebauungsplanes berühren nicht die 3. Änderung des Bebauungsplanes!

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 Baugrundstücksfläche zulässig.

2. Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
2.1 Innerhalb der Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB 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.

IV. Sonstige Festsetzungen

1. Zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Auf der zu belastenden Flächen LR, GR 4 ist ein Leitungs- und Gehrecht zugunsten der Stadt- und Überlandwerke GmbH Luckau-Lübbenau und deren Rechtsnachfolger festgesetzt.

V. Hinweise

1. Pflanzenlisten
Pflanzenliste 1: Für private Baugrundstücksflächen und Pkw- bzw. Lkw- Stellflächen

Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Weißbirke
Quercus petaea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Ulmus minor	Feldulme
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Pyrus pyraster	Holzbirne
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 findet 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 (1. März bis zum 30. September), - Prüfung auf Vorkommen von Brutstätten durch einen Experten vor Rodungs- und Baumaßnahmen innerhalb der o.g. Brutzeit,	- Avifauna
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 Fluchteimern, - Vergrämung der Zauneidechsen durch Entfernung der Vegetation im Spätwinter, Prüfung auf Vorkommen im Frühjahr (zwei Termine),	- Zauneidechse
ASB 4	- Prüfung auf Vorhandensein von Ameisenhügeln im Baufeld und ggf. Ergreifung von Schutzmaßnahmen, durch einen Experten	- Waldameisen
ASB 5	- Vermeidung von Vogelschlag durch fachlich geeignete Vermeidungsmaßnahmen (Glasverzicht, halbtransparente Materialien und flächige Markierungen).	- Avifauna
ASB 6	- Insektenfreundliche Beleuchtung gem. Vorgaben der Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie)	- Insekten
Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen		
ACEF 1	- Installation von Ersatzlebensstätten im Verhältnis 1:2 pro Höhlung in einem zu rodenden Baum (s. ASB 1 und 2) in geeigneten Strukturen im räumlichen Zusammenhang	- Avifauna 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. 2.1)	- Zauneidechse

VERFAHRENSVERMERKE

1. Satzungsbeschluss
Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 08/3/94 "Hauptwerkstätten Kittlitz" der Stadt Lübbenau/Spreewald OT Kittlitz, 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 einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

....
Ort, Datum
....
Unterschrift, Siegel

3. Genehmigungsvermerk
Die Genehmigung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 08/3/94 "Hauptwerkstätten Kittlitz" der Stadt Lübbenau/Spreewald OT Kittlitz, wurde mit Verfügung der Höheren Verwaltungsbehörde vom __.__.____ AZ: ...., erteilt.

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

4. Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 08/3/94 "Hauptwerkstätten Kittlitz" der Stadt Lübbenau/Spreewald OT Kittlitz, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom __.__.____ übereinstimmen.
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

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

5. Inkraftsetzung
Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 08/3/94 „Hauptwerkstätten Kittlitz" der Stadt Lübbenau/Spreewald OT Kittlitz 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 im Amtsblatt der Stadt Lübbenau/Spreewald am __.__.____ gemäß §10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden. Im zentralen Internetportal des Landes kann die Erteilung der Genehmigung eingesehen werden. Gleichfalls ist die Bekanntmachung unter https://www.luebbenau-spreewald.de/ erschienen. 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 (OT Kittlitz) Bebauungsplan Nr. 08/3/94 "Hauptwerkstätten Kittlitz" - 3. Änderung -	PROJEKTNUMMER: 2020-85 STAND: DEZEMBER 2024
PLANGEBER: Stadt Lübbenau/Spreewald Kirchplatz 1 03222 Lübbenau/Spreewald	LANDKREIS | STADT: OBERSPREEWALD-LAUSITZ BUNDESLAND: BRANDENBURG
DARSTELLUNG: ENTWURF	MAßSTAB: 1 : 1.000 PLANGRÖßE: 95,0 x 59,4 cm

BEARBEITET	GEZEICHNET	DATUM	UNTERSCHRIFT
F. Krone	F. Krone	20.12.2024	F. Krone