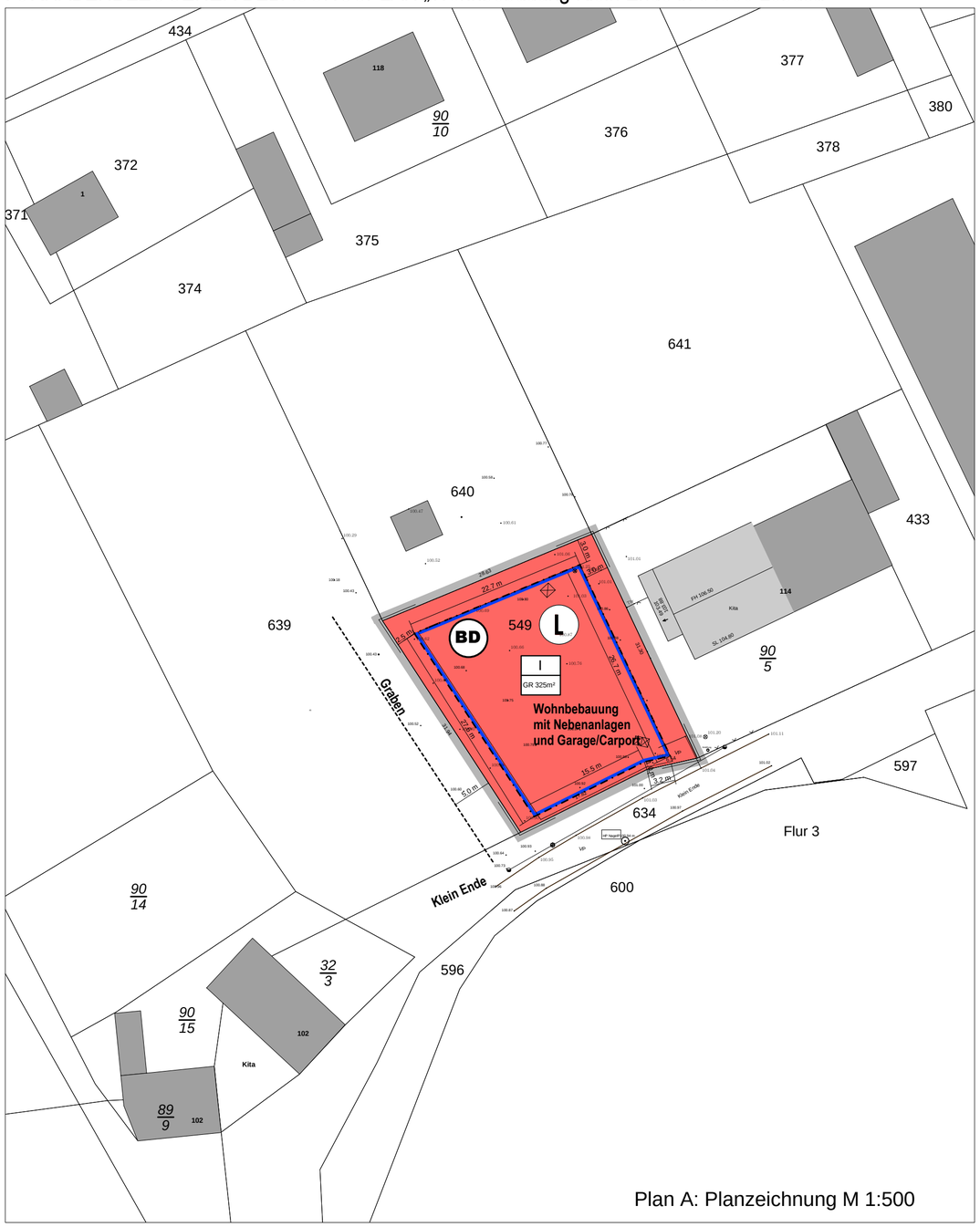
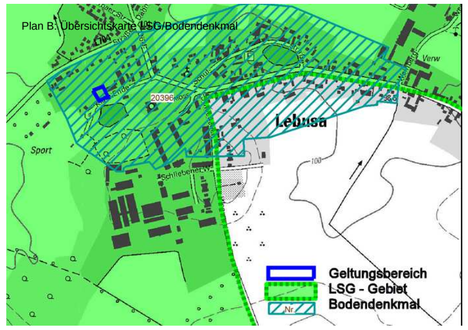
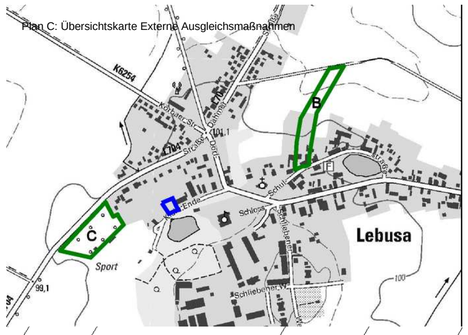
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „Wohnbebauung Klein Ende in 04936 Lebusa“



Plan A: Planzeichnung M 1:500



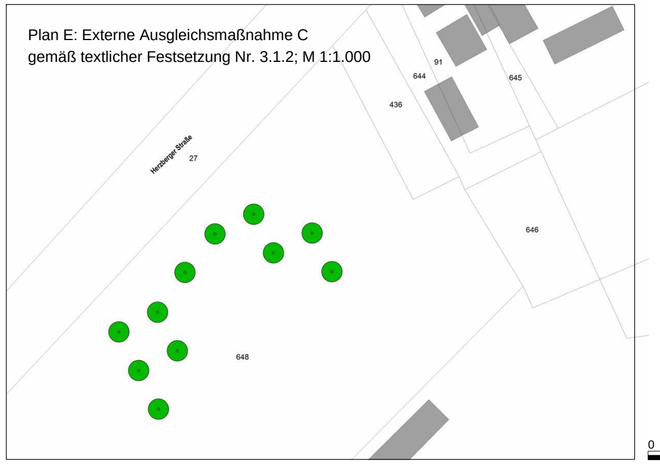
Plan B: Übersichtskarte LSG/Bodendenkmal



Plan C: Übersichtskarte Externe Ausgleichsmaßnahmen

Plan D: Externe Ausgleichsmaßnahme B
gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3.1.1; M 1:1.500

Plan E: Externe Ausgleichsmaßnahme C
gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3.1.2; M 1:1.000



0 10m 20m 30m 40m

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist;
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist;
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013, Zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I Nr. 28);
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5]);
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB)
Als Art der Nutzung wird festgesetzt: Baufläche für Wohnhaus mit dazugehörigen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Garagenstellplätzen nach § 12 BauNVO für die sich der Vorhabenträger verpflichtet hat.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)
In der Planzeichnung werden in der Nutzungsschablone die folgenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen:
Grundfläche: GR 325 m²
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: I.

3. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
3.1 Ausgleich für Flächenversiegelung
(§ 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
Der Ausgleich erfolgt
3.1.1 Heckenpflanzung
Auf dem Flurstück 33 der Flur 3 Gemarkung Lebusa ist auf einer Fläche von 723,8 m²eine Gehölzpflanzung anzulegen. Hierzu sind je 5 m² 1 Strauch (Trieblänge 60 bis 100 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Planausschnitt B auf der Planzeichnung.)
3.1.2 Streuobstwiese
Auf dem Flurstück 648 der Flur 3 der Gemarkung Lebusa ist die Streuobstwiese zu ergänzen. Hierzu sind 11 Obstbäume mit einem Stammumfang von 8 bis 10 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Planausschnitt C auf der Planzeichnung.)
Die rechtliche Sicherung erfolgt im Durchführungsvertrag.

4. Nachrichtliche Übernahme
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
Bodendenkmal
Das Plangebiet betrifft das durch § 2 Abs. 2 Nr. 41. V. m. § 3 BbgDSchG geschützte und in die Denkmalliste des Landes Brandenburg unter der Nummer 20396 eingetragene Bodendenkmal „Mittelalterlicher Dorfkern von Lebusa, Fpl. 4“.

Naturschutz
Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Körbaerteich und Lebusaer Waldgebiet“.

Hinweise
Versickerungspflicht
Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf dem Grundstück selbst zu versickern.

VERFAHRENSVERMERKE

Auslegungsvermerk
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohnbebauung Klein Ende in 04936 Lebusa“, Stand ……., wurde gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit …… aufgrund der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. ….. für das Amt Schlieben am ……. im Bauamt der Amtsverwaltung Schlieben öffentlich ausgelegt.

Schlieben, den ……
Siegel Andreas Polz
Amtsdirektor des Amtes Schlieben

Katastervermerk
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom März 2022 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Massen, den ……
Siegel Dipl. Ing. Martin Schiffner
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Satzungsbeschluss
Die Gemeindevertretung hat am …… den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnbebauung Klein Ende in 04936 Lebusa“ als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

Schlieben, den ……
Siegel Andreas Polz
Amtsdirektor des Amtes Schlieben

Ausfertigung
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohnbebauung Klein Ende in 04936 Lebusa“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Schlieben, den……
Siegel Andreas Polz
Amtsdirektor des Amtes Schlieben

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnbebauung Klein Ende in 04936 Lebusa“ wurde am ..... im Amtsblatt des Amtes Schlieben ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Schlieben, den……
Siegel Andreas Polz
Amtsdirektor des Amtes Schlieben

Genehmigungsvermerk:
Dieser Bebauungsplan wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom: …… Az.: …… gemäß § 10 BauGB genehmigt.

……
Kreisverwaltung Elbe-Elster, Untere Bauaufsichtsbehörde

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Nutzungsschablone:

Zahl der Vollgeschosse	I
Grundfläche	GR 325 m²

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

Bauflächen für Wohnhaus mit dazugehörigen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Garagenstellplätzen nach § 12 BauNVO für die sich der Vorhabenträger verpflichtet hat

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO

GR 325 m² Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO i.V.m. Festsetzung Nr. 2
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Baugrenze

Nachrichtliche Übernahmen

BD Bodendenkmal

L Landschaftsschutzgebiet

Geltungsbereich
§ 9 Abs. 7 BauGB

Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan

Planunterlage

Text Flure

Flurstücke

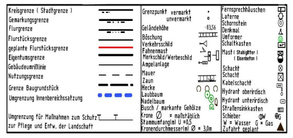
Text Flurstücksnummern

Text Straßennamen

Text Hausnummern

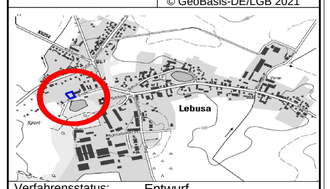
Nachbarbebauung

Vermesserlegende



GEMEINDE LEBUSA
Ortsteil Lebusa

Vorhaben: VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN “Wohnbebauung Klein Ende in 04936 Lebusa”	Maßstab: M 1:500 Originalblattgröße: A2 © GeoBasis-DE/LGB 2021



Verfahrensstatus:	Entwurf
Bearbeitungsstand:	Juli 2022
Planverfasser:	Bruckbauer & Hennen GmbH 14913 Jüterbog, Schillerstraße 45