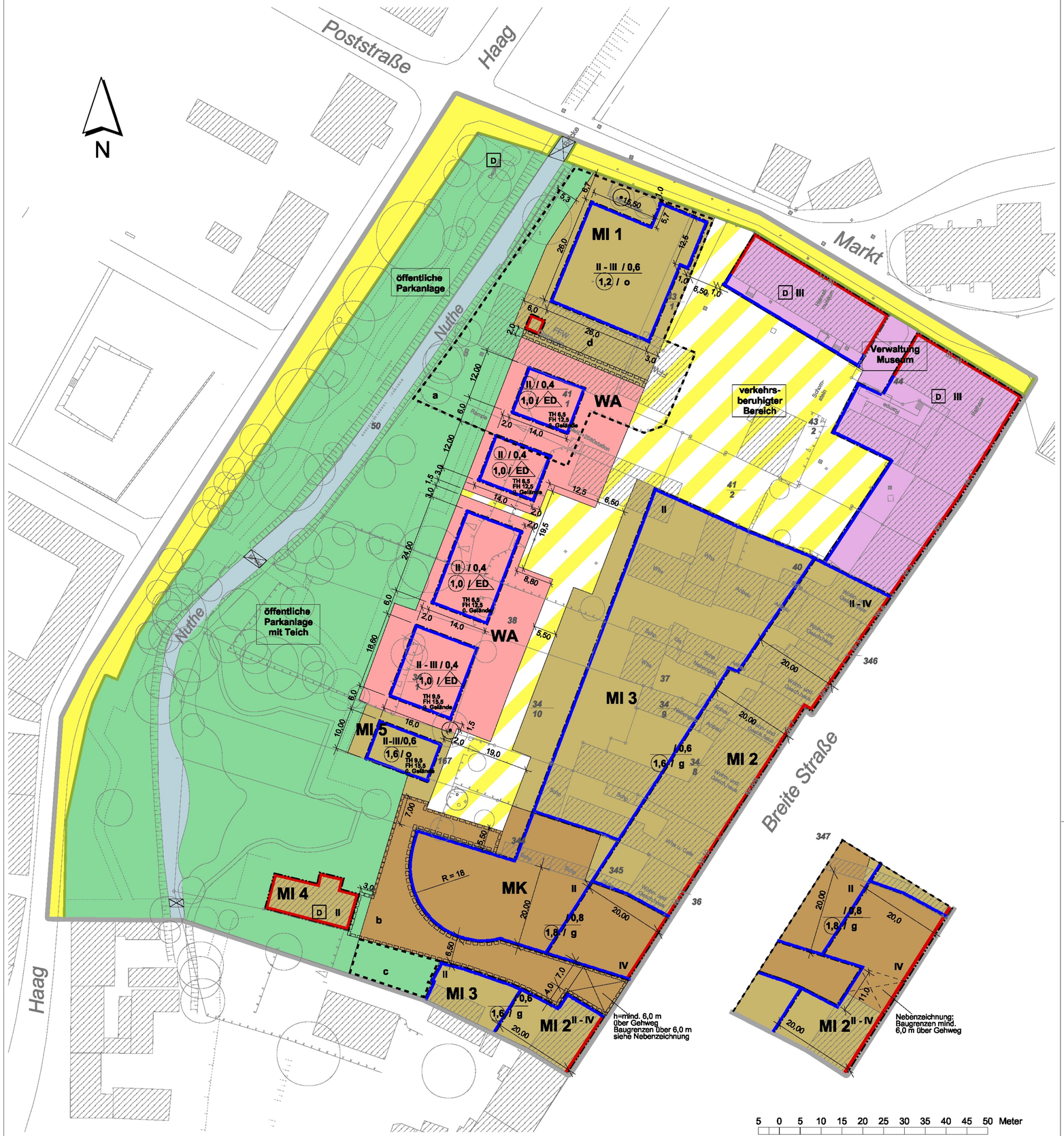



## Planzeichenerklärung

**Art der baulichen Nutzung**

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- MK — Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

**Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächenfür den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**

- Flächen für Gemeinbedarf

Zweckbestimmung z. B.: Verwaltung und Museum — Verwaltung Museum

**Maß der baulichen Nutzung**

- 0,8 — Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- 0,4 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse als:
  - IV — Höchstmaß
  - II - IV — Mindest- und Höchstmaß
  - (II) — zwingend

**Bauweise, Baulinie, Baugrenze**

- o / g — Offene Bauweise / Geschlossene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze
- TH 6,5 — maximale Traufhöhe
- FH 12,5 — maximale Firsthöhe

**Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge**

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung z.B.: Verkehrsberuhigter Bereich — Verkehrs-beruhigter Bereich

- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Brücke, Durchfahrt

**Grünflächen**

- Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung z.B.: Öffentliche Parkanlage — öffentliche Parkanlage

- Erhaltungsbindung von Einzelbäumen

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

- Wasserfläche

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- vorhandene Bebauung
- Umgrenzung von Flächen mit befristeten oder bedingten Festsetzungen

**Nachrichtliche Übernahme**

- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

**Pflanzliste**

a. Baumarten (Hochstamm oder Stammbusch) und Großsträucher für öffentliche und private Grünflächen

Alnus glutinosa (Schwarzerle) 3xv, StU 20/25, D.B.
Carpinus betulus (Hainbuche)4xv, StU 16/18, D.B.
Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn) 3xv, 150-200, D.B., Sol. Str.
Fraxinus excelsior (Esche) 3xv, StU 20/25, D.B.
Prunus padus (Traubenkirsche) 3xv, 350-400, m.B., Sol.S.
Quercus petraea (Trauben-Eiche) 3xv, StU 16/18, D.B.
Quercus robur (Stiel-Eiche) 3xv, StU 16/18, D.B.
Salix alba (Silberweide) 3xv, StU 16/18, D.B.
Salix fragilis (Knackweide) 2xv, 200-250, m. B., Sol.Str.
Salix purpurea (Korbweide) 2xv, 100-150, m.B., Sol.Str.
Salix viminalis (Hanfweide) 2xv, 100-150, m.B., Sol.Str.
Sorbus aucuparia (Eberesche) 3xv, StU 16/18, D.B.

b. Baumart für Verkehrsflächen, Öffentliche Parkplätze, Stellplätze, private Grünflächen

Prunus avium (Vogelkirsche) (Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm

c. Straucharten für öffentliche und private Grünflächen)

Carpinus betulus (Hainbuche; als Schnitthecke)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
Euyonimus europaea (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster; als Schnitthecke)
Lonicera periclymenum (Waldgeißblatt)
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus carthaticus (Purgier-Kreuzdorn)
Rosa canina agg. (Hundsrose)
Salix cinerea (Aschweide)
Viburnum opulus (gewöhnlicher Schneeball)

d. Straucharten (öffentl. Grünfläche - Nuthe-Insel):

winterharte Rhododendron-Arten, 50-60, m.B.

e. Landschaftsrasen

RSM 7.1.2 (FLL) Landschaftsrasen - Standard mit Kräutern (alle Pflanzen in BdB-Qualität)

## Textliche Festsetzungen

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

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

1.2 Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig. Die unter § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen (nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten) sind in Teilen des Mischgebietes, die überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt sind, nicht zulässig.

1.3 Im Kerngebiet können Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt nicht für Spielhallen und die Schaustellung von Personen (z.B. Peep-, Sex- und Live-Shows) sowie Video- oder ähnliche Vorführungen; Einrichtungen dieser Art sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes unzulässig.

1.4 Im Kerngebiet sind die in § 7 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten Nutzungen (Tankstellen) nicht zulässig.

1.5 Im Kerngebiet sind Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschoss allgemein zulässig.

1.6 Die Fläche a ist befristet bis zum Zeitpunkt der Aufgabe der Nutzung durch die Feuerwehr Gemeinbedarfsfläche der Zweckbestimmung Feuerwehr. Nach der Aufgabe der Nutzung durch die Feuerwehr gelten in der Fläche a die zeichnerischen Festsetzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung gemäß Planzeichnung.

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

2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.2 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn es sich hierbei um einen Dachraum handelt, der nicht über mindestens zwei Drittel der Grundfläche eine Höhe von 2,30 m hat.

**3. Bauweise, überbaubaren und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Überschreitung der Baugrenzen zur öffentlichen Grünanlage und zur Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung durch Terrassen, Balkone, Loggien und Erker um maximal 2,0 m zulässig.

3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Überschreitung der seitlichen Baugrenzen durch Balkone um maximal 1,0 m zulässig, wenn der Anteil der vortretenden Gebäudeteile 30 von Hundert der Länge der jeweiligen Außenwandfläche nicht überschreitet.

3.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze nur zwischen der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und den straßenverkehrsflächenseitigen Baugrenzen sowie deren gradliniger Verlängerung zulässig. Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

3.4 In der Teilfläche 3 des Mischgebietes sind Gebäude giebelständig zu errichten, wenn ihre Frontlänge 12 m überschreitet.

3.5 Das Überschreiten der Baulinie durch Gebäudeteile wie Treppen, Balkone und Erker ist im geringfügigen Umfang zulässig.

**4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

4.1 Die Fläche b ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

4.2 Die Fläche c ist befristet bis zur Herstellung einer öffentlichen Erschließung für die rückwärtigen Nutzungen des Flurstücks Flur 1, Nr. 342 mit einem Geh-, Fahr- Leitungsrecht zugunsten der Nutzer und Besucher des Flurstücks Flur 1, Nr. 342 zu belasten. In der Fläche c ist die Anlage der notwendigen Behindertenstellplätze für die Nutzer und Besucher der Teilfläche 4 des Mischgebietes zulässig.

4.3 Die Fläche d ist mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

**5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet ist als Ausgleich für den Eingriff je 60 m² vollversiegelter Fläche mindestens ein Obstbaum (Hochstamm) oder ein floren- und standortgerechter Baum der Pflanzliste zu pflanzen. Kann die Anpflanzung nicht auf dem Grundstück erfolgen, ist sie ersatzweise auf Grundstücken innerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes "Zentrum" oder der Stadtumbaugebiete Luckenwaldes durchzuführen, deren Bebauung im Rahmen des Stadtumbauprogrammes zurückgebaut wird. Diese Maßnahmen führt die Stadt Luckenwalde anstelle und auf Kosten der entsprechenden Grundstückseigentümer durch.

5.2 Auf öffentlichen und privaten zusammenhängenden Stellplatzflächen von mehr als drei Stellplätzen ist je vier Stellplätze ein kleinkroniger Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

5.3 Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser, das nicht als Brauchwasser verwendet wird, ist über Vegetationsflächen dezentral zu versickern.

**6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß der brandenburgischen Bauordnung (BbgBO)**

6.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes treten die örtlichen Bauvorschriften über den Nachweis der notwendigen Stellplätze (Stellplatzsatzung) und die Stellplatzablöse (Stellplatzablösesatzung) außer Kraft. Die Zahl der notwendigen Stellplätze entspricht der Zahl der innerhalb der Grundstücksfläche maximal möglichen Stellplätze. Die maximal für Stellplätze verwendbare Fläche ergibt sich aus der Grundfläche, die gemäß festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO - abzüglich der Grundfläche der vorhandenen und geplanten Bebauung - für die Herstellung von Stellplätzen zur Verfügung steht.

6.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Satteldächer und Pultdächer mit einer Neigung von 40 - 45° sowie Tonnendächer zulässig.

6.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gebäude mit einer Fassadenlänge von mehr als 14 m durch Fassadenrücksprünge etwa in der Gebäudemitte zu gliedern. Diese Rücksprünge müssen sich über die gesamte Fassadenhöhe erstrecken und eine Tiefe von mindestens 0,5 m und eine Breite von mindestens 2,5 m aufweisen.

6.4 Im Allgemeinen Wohngebiet und in der Teilfläche 5 des Mischgebietes sind an der Grenze zur öffentlichen Grünfläche Hecken mit bis zu 1,5 m Höhe anzulegen. Zu verwenden sind Pflanzen der Pflanzliste. Je laufendem Meter sind 2,5 Sträucher zu pflanzen. Die Hecken dürfen durch Zäune bis zur Höhe der Hecken hinterbaut werden.

6.5 Im Allgemeinen Wohngebiet sind als Einfriedung zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche nur Hecken mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig. Die Hecken dürfen durch Zäune hinterbaut werden.

**7. Hinweise**

7.1 Das Plangebiet liegt im Fernwärmevorranggebiet "Innenstadt". Die entsprechenden Regelungen der Satzung sind zu beachten.

7.2 Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines geschützten Gebietes (ehem. Kriegsstätte) (ordnungsbehördliche Verordnung zum Schutz von Kriegsstätten vom 16.09.1993 I.V.m. der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Bestimmung eines räumlich umgrenzten Gebietes im Landkreis Teltow-Fläming zur Kriegsstätte - Amtsblatt für den Landkreis Teltow-Fläming vom 21.06.1994).

7.3 Wenn bei Bauarbeiten an den Gebäuden im Planungsgebiet Nist-, Brut- und Lebensstätten gem. §1 der Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BartSchV) vom 18.09.1989 (BGBl. I S.1677, ber. BGBl.I S. 2011) von geschützten Tierarten entdeckt werden, ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung Teltow-Fläming zu informieren.

**Verfahrensvermerke**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 03.05.1994 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.
Die Teilung des ursprünglichen Geltungsbereichs wurde am 12.01.2006 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.
Der Beschlüsse wurden ortsüblich bekannt gemacht.

Luckenwalde, den
Die Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan wurde mehrmals, zuletzt in der Zeit vom 16.02.2006 bis zum 16.03.2006 öffentlich ausgelegt.

Luckenwalde, den
Die Bürgermeisterin

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Luckenwalde hat den Bebauungsplan am 30.05.2006 als Satzung beschlossen.

Luckenwalde, den

Die Bürgermeisterin — Die Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung

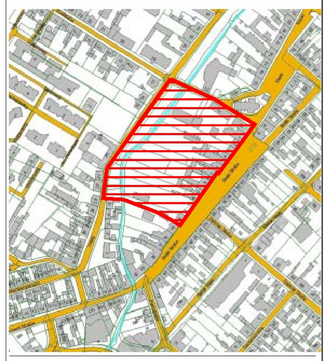
Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Luckenwalde, den
Die Bürgermeisterin

Die Satzung ist am . .2006 im Amtsblatt der Stadt Luckenwalde auf Seite verkündet worden.

Luckenwalde, den
Die Bürgermeisterin

**STADT LUCKENWALDE**



# Bebauungsplan Nr. 12a/94 "Nuthe-Innenstadt Nord"

**Originalmaßstab 1:500**

Satzungsausfertigung 21.06.2006

**Bearbeitung: MK Architekten / R.Volmer**
Stadt Luckenwalde, Stadtplanungsamt / E.Buß