

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV), in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Mai 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 14], S. 226).
- Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) m. W. v. 08. September 2015.
- Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG), vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3 vom 01. Februar 2013; ber. 16. Mai 2013 Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5]).

Planzeichnung



Plangrundlage

- Gebäude
- Flurstücksgrenze
- 126 Flurstücksnummer
- Einfriedung (Zaun)
- Laterne, elektrisch
- 54.75 Geländehöhe in m über DHHN
- Grünland
- Nadelwald



Maßstab 1 : 250



Kartengrundlage: Amtlicher Lageplan, erstellt durch Dipl.-Ing. (FH) Holger Isecke, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Stand 05.05.2014

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters 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 Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom Mai 2014.

Luckenwalde, den

Öffentlich bestelltes Vermessungsbüro

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO, § 9 Abs. 2 BauGB)**
 - Das Sondergebiet der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ dient der Beherbergung von Touristen in Ferienwohnungen. Zulässig sind Ferienhäuser und Ferienwohnungen sowie untergeordnete Nutzungen, die den Ferienhäusern bzw. -wohnungen dienen, sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Fremdenverkehrsbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
 - Im Sondergebiet sind bis zu 8 Ferienwohnungen zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Im Sondergebiet ist die Überschreitung der festgesetzten Gebäudeoberkante durch technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um bis zu 1 m zulässig. Werbeanlagen sind keine technischen Aufbauten im Sinne dieser Festsetzung.
- Überbaubare Grundstücksgrenzen**
 - Im Sondergebiet darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen nicht überschritten werden.
 - Innerhalb der Fläche ADEFA sind befestigte Zufahrten, Rampen, Treppen oder andere Anlagen zur Erschließung von Gebäuden oder Tiefgaragen, Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 unzulässig (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).
- Stellplätze**
 - Im Sondergebiet ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
- Straßenbegrenzungslinie**
 - Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten AB sowie zwischen den Punkten BC ist gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie.
- Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 Satz 1 BbgBO)**
 - Dachflächen der Satteldächer sind mit roten oder anthrazitfarbenen Dachsteinen, Naturschiefer oder Kunstschiefer einzudecken. Glasierte Dachsteine sind nicht zulässig.
 - Grundstückseinfriedungen längs der Straßenbegrenzungslinie dürfen eine Höhe von 150 cm nicht überschreiten. Als Einfriedungen sind Hecken sowie transparente Holz-, Draht oder Stabgitterzäune zulässig.
 - An die Baugrenzen im Sondergebiet darf, bezogen auf die generell zulässige Höhe baulicher Anlagen, unter Einschränkung der Abstandsflächen nach der Brandenburgischen Bauordnung herangebaut werden (§ 87 Abs. 2 BbgBO).
 - Werbeanlagen sind nur an Gebäuden innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Werbeanlagen dürfen eine Größe von maximal 10 % der Wandfläche, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten. Mehrere Anlagen an einer Wand sind vertikal gleichmäßig (in der Höhe) anzuordnen. Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist unzulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind ausschließlich in Form von hinterleuchteten Einzelbuchstaben mit einer maximalen Höhe von 60 cm zulässig (§ 87 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO).
 - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig (§ 87 Abs. 1 Nr. 3 BbgBO).
 - Die Errichtung und Änderung von nach § 61 Abs. 1 Nr. 12 BbgBO genehmigungsfreien Werbeanlagen bedürfen der besonderen Erlaubnis der Stadt Luckenwalde. Die Erlaubnis ist schriftlich bei der Stadt zu beantragen (§ 87 Abs. 1 Nr. 4 BbgBO).
- Maßnahmen zur forstrechtlichen Kompensation**
 - Als Kompensation für die Waldumwandlung ist eine Erstaufforstung auf einer Teilfläche von 327 m² innerhalb der der im Bescheid LFB-17-04-7020-6/07/14/Kolzenburg vom 22.01.2015 festgelegten Erstaufforstungsfläche durchzuführen.
- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Im Sondergebiet der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ sind als Ausgleich drei Bäume oder Obstbäume (Hochstamm, Stammumfang 12- 14 cm) aus der Artenliste A der Begründung zu pflanzen.
 - Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine zweimalige Mahd im Jahr (Mitte Juli und Ende September) durchzuführen, um eine artenreiche Frischwiese zu entwickeln.

Nachrichtliche Übernahme

Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes findet die Satzung der Stadt Luckenwalde über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 10. März 2006 (Abt. Nr. 05/07 S. 2 - 4) Anwendung.

Landschaftsschutzgebiet Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide

Teilflächen des Bebauungsplanes liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide“ [Verordnung (LSG-VO) veröffentlicht im Amtsblatt des Landkreises Teltow-Fläming Nr. 3 vom 18.02.2005 - Derzeit führt der Landkreis Teltow-Fläming ein Verfahren zur erneuten Unterschutzstellung durch]. Vorhaben und Maßnahmen innerhalb dieser Teilflächen unterliegen den Regelungen der LSG-VO, u.a. den § 4 Abs.1 (Verbote) und § 4 Abs. 2 (Genehmigungsvorbehalte). Verboten ist beispielsweise Bodenbestandteile abzubauen, Niedermoorstandorte umzubereiten und Bäume außerhalb des Waldes zu beschädigen oder zu beseitigen. Für Handlungen, die dem Genehmigungsvorbehalt unterliegen (z.B. die Veränderung der Bodengestalt, die Anlage oder die Veränderung von Straßen, Wegen und Plätzen), ist die Genehmigung auf Antrag von der unteren Naturschutzbehörde zu erteilen, wenn die beabsichtigte Handlung den Charakter des Gebietes nicht verändert und dem besonderen Schutzzweck nicht oder nur unwesentlich zuwiderläuft.

Textliche Hinweise

Bodenfunde

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Artenschutz

Es ist vor Beginn der Baumaßnahmen eine Artenschutzkontrolle als Vermeidungsmaßnahme auf Gebäudebrüter und Fledermäuse durchzuführen. Um die artenschutzrechtlichen Schädigungs- und Störungsverbote für alle europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten (Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten) gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG einzuhalten.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Ausgleichsmaßnahmen

Die Sicherung der Durchführung der genannten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 10.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.03.2015 im Amtsblatt für die Stadt Luckenwalde Nr. 587 ortsüblich bekannt gemacht.

Luckenwalde, den

Siegel

Auslegungsvermerk

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02. Mai 2016 bis 03. Juni 2016 öffentlich ausgelegt.

Luckenwalde, den

Siegel

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange geprüft, den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Luckenwalde, den

Siegel

Ausfertigungsvermerk

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

Luckenwalde, den

Siegel

Bekanntmachungsvermerk

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

Luckenwalde, den

Siegel

Zeichnerische Festsetzungen

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

SO Sondergebiet (§ 10 BauNVO)
Zweckbestimmung "Fremdenverkehr"

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

GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß

FH in m ü. DHHN Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Versorgungsfläche der Zweckbestimmung Abwasserbeseitigung

5. Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6. Sonstige zeichnerische Festsetzungen und Darstellungen

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

7. Nachrichtliche Übernahme

Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Baruther Urstromtal - Luckenwalder Heide"

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 Satz 1 BbgBO)

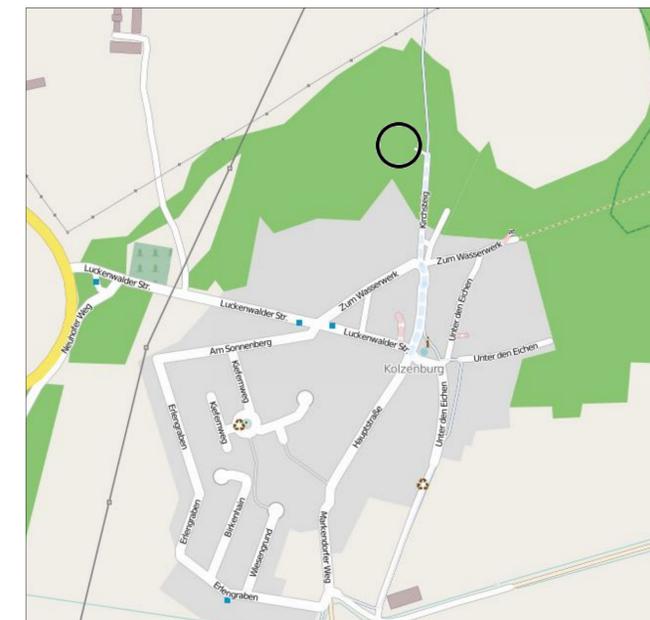
SD Satteldach

38° - 50° Dachneigung

9. Sonstige Planzeichen

5,0 Abstandsmaß in Meter

A, B, ... Punkte zur Abgrenzung



©OpenStreetMap

Lage des Plangebietes Maßstab 1 : 10.000

Stadt Luckenwalde
Ortsteil Kolzenburg

Bebauungsplan Nr. 39/2015 **Satzungsbeschluss**
"Kolzenburg Kirchsteig"

September 2016

IDAS
IDAS Planungsgesellschaft mbH

Goethestraße 18
19943 Luckenwalde
Tel.: 03371 - 610271
Fax: 03371 - 622944
e-mail: idasgmbh@gmx.de

Anlage 2 zur Beschlussvorlage Nr. 6222/2016