

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die in der Planzeichnung mit „GEe“ bezeichneten Flächen sind als Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (eingeschränktes Gewerbegebiet) gemäß § 8 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe, Gebäude und Anlagen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO zulässig, soweit sie nicht wesentlich stören.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Betriebswohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind hingegen ausnahmsweise zulässig.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Einzelhandelsnutzungen nur zulässig, wenn diese dem Direktverkauf von Produkten von im Plangebiet gelegenen Produktionsbetrieben dienen und in ihrer Verkaufsflächengröße der Betriebsfläche des zugeordneten Betriebs untergeordnet sind.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet können Einzelhandelsnutzungen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese das Geschäftsfeld eines im Plangebiet gelegenen Handwerks- oder Dienstleistungsbetriebes thematisch ergänzen.

2. Private Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

3. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Die Versorgungsfläche mit Zweckbestimmung Gas- und Wärmeversorgung dient der Unterbringung eines Erdgas-Blockheizkraftwerk-Moduls mit einer elektrischen Gesamtleistung von maximal 1,60 MW einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen, sowie der Unterbringung einer Gas-Regelstation.

4. Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)
Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (Mindestpflanzqualität Stammumfang 10 - 12 cm) zu pflanzen.

5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

5.1 Werbeanlagen (§ 87 Abs. 1 BbgBO)
Innerhalb der privaten Straßenverkehrsfläche ist eine Gemeinschaftswerbeanlage als Tafel mit einer Größe von max. 5,0 m² zulässig, darüber hinaus sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist unzulässig.

Ausnahmsweise können beleuchtete Werbeanlagen in Form von hinterleuchteten Einzelbuchstaben mit einer maximalen Höhe von 60 cm zugelassen werden, wenn diese an Gebäuden angebracht werden, und einem Betrieb dienen, dessen Auffindbarkeit durch die Kundschaft eine beleuchtete Werbeanlage erfordert.

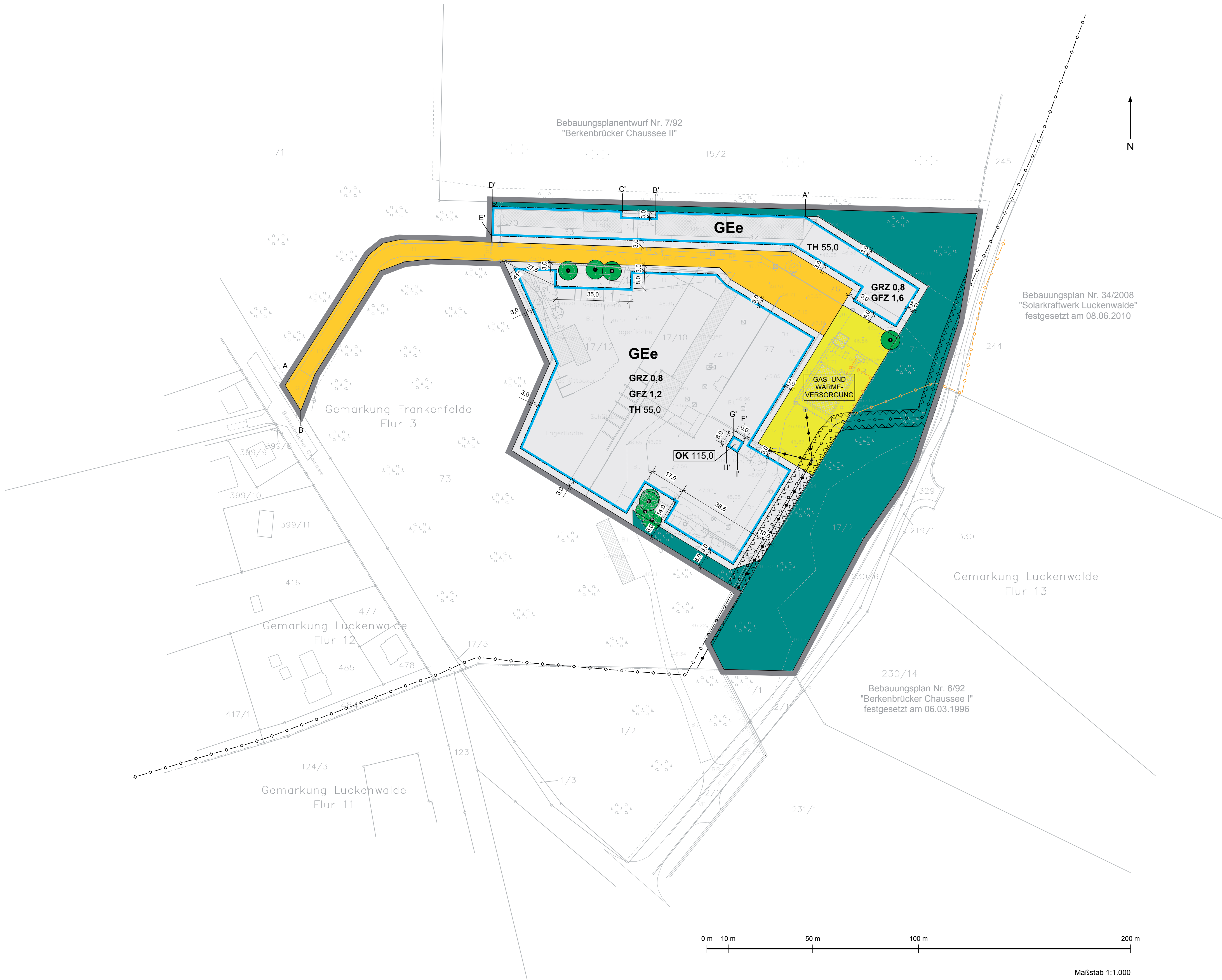
5.2 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 87 Abs. 2 BbgBO)
An die Baugrenzen im eingeschränkten Gewerbegebiet darf zwischen den Punkten A' und B', sowie zwischen den Punkten C', D' und E', sowie zwischen den Punkten F', G', H' und I' unter Einschränkung der Abstandsflächen nach der Brandenburgischen Bauordnung herangebaut werden.

Hinweise zu den Bestandsleitungen

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in der Planzeichnung dargestellten Bestandsleitungen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (NBB) keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen. Im unmittelbaren Bereich der Leitungen ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer ein Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. In den Bereichen von Potentialmessstellen sind Kabelanlagen der NBB vorhanden, die zu Messschranken bzw. Pfählen führen. Diese Kabel sind nicht dokumentiert - es sind die oben genannten Erkundungsmaßnahmen durchzuführen. Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen ein zu halten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante der Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass die Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Versachers der Pflanzung entfernt werden muss. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 4,0 m. Im Schutzstreifen einer Leitung dürfen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet, die Geländehöhe nicht verändert oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden. Das Grundstück muss zur Überprüfung, Unterhaltung, Instandsetzung oder Änderung der Leitung jederzeit betreten werden können.

Plangrundlage

"Plangrundlage Berkenbrücker Chaussee Heizwerk"
Lagesystem: ETRS 89
Höhensystem DHHN92
Luckenwalde, den 22.02.2016
Projektnummer: 3684/15/9/02
Vermessungsbüro M. Schmidt, ÖbVI, Luckenwalde



Planzeichenerklärung

Festsetzungen durch Planzeichen:

- GEe** Eingeschränktes Gewerbegebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1
- GFZ 1,2** Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- GRZ 0,8** Grundflächenzahl als Höchstmaß
- TH 55,0** Traufhöhe in Metern über NHN als Höchstmaß
- OK 115,0** Oberkante baulicher Anlagen in Metern über NHN als Höchstmaß

- Baugrenze
- Private Straßenverkehrsflächen, siehe auch textliche Festsetzung Nr. 2

GAS- UND WÄRME- VERSORUNG Versorgungsfläche mit Zweckbestimmung, siehe textliche Festsetzung Nr. 3

- Flächen für Wald
- Erhaltung von Bäumen, siehe textliche Festsetzung Nr. 4

Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Längenmaß in Meter

Hinweise:

- Bestehende oberirdische Telekommunikationsleitung
- Bestehende unterirdische Gashochdruckleitung DN 150, Betriebsdruck > 4 bar
- Bestehende unterirdische Gasmitteldruckleitung
- Freizuhaltende Schutzflächen entlang der Gashochdruckleitung, siehe textlichen Hinweis in Spalte links

Darstellungen ohne Normcharakter:

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
- Flurstücksnummer
- Bestehendes Gebäude, eingemessen
- Bestehendes Gebäude, aus ALKIS
- Bestehende Böschung
- Nutzungsabgrenzung Bestand
- Mischwald
- Laubwald
- Acker
- Bestehender Laubbaum
- Bestehender Nadelbaum
- Markierungsposten Gas
- Zaun
- Laterne
- Kanaldeckel
- Holzmast
- örtlich gemessene Höhe in m über NHN (DHHN 92)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO), i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO), i.d.F. der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 14])

Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Luckenwalde, den _____ Die Bürgermeisterin

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

Luckenwalde, den _____ Die Bürgermeisterin

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege, Plätze und Pflanzen vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Luckenwalde, den _____ Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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

Luckenwalde, den _____ Die Bürgermeisterin



STADT LUCKENWALDE

Bebauungsplan Nr. 36/2010 „Berkenbrücker Chaussee Heizwerk“

Planstand: 22.09.2016
Satzungsbeschluss

Darsteller:
Studio neke, Yorckstraße 21, 10965 Berlin
kontakt@studio-neke.de, Fon 030 - 92 35 17 56, Fax 030 - 36 40 93 58