



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, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

- Flächen für Gemeinbedarf

Zweckbestimmung z. B.:

- 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

- Offene Bauweise / Geschlossene Bauweise
- 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 Hauptverkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung z. B.:

- Verkehrsberuhigter Bereich
- Verkehrsberuhigter 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
- Erhaltungsbindung von Einzelbäumen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, des 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

Pflanzenliste

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

- Alnus glutinosa* (Schwarzzerle) 3xv, StU 20/25, D.B.
- Carpinus betulus* (Hainbuche) 4xv, StU 16/18, D.B.
- Crataegus monogyna* (Eingrifflicher 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* (Silbenweide) 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 Schnithecke)
- Cornus sanguinea* (Roter Hirteneigel)
- Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn)
- Euyonimus europaea* (Pfaffenrütchen)
- Ligustrum vulgare* (Liguster; als Schnithecke)
- Lonicera periclymenum* (Waldgeißblatt)
- Lonicera xylosteum* (Gemeine Heckenkirsche)
- Prunus spinosa* (Schlehe)
- Rhamnus catharticus* (Purgier-Kreuzdorn)
- Rosa canina* agg. (Hundsrose)
- Salix cinerea* (Aschweide)
- Viburnum opulus* (gewöhnlicher Schneeball)

d. Straucharten (offentl. 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 Schaulstellung von Personen (z.B. Peep-, Sex- und Live-Shows) sowie Video- oder ähnliche Vorführungen; Einrichtungen dieser Art sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unzulässig.
 - 1.4 Im Kerngebiet sind Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses allgemein zulässig.
 - 1.5 Im Kerngebiet sind Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses 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 Geltungsbereiches 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 fächer- 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 Stadtumbauebene Luckenwalde 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 Stellplätze ist je vier Stellplätze ein klein Kroniger 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) in der Fassung vom 16. Juli 2003**
 - 6.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes treten die öffentlichen Bauvorschriften über den Nachweis der notwendigen Stellplätze (Stellplatzsatzung) und die Stellplatzablässe (Stellplatzablosatzung) außer Kraft. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes obliegt die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze dem pflichtgemäßen Ermessen der Stadt Luckenwalde. Bei der Entscheidung ist das auskömmliche Stellplatzangebot in der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und in der Umgebung des Geltungsbereiches hinreichend zu berücksichtigen. Auch der Erhalt der historisch gewachsenen Grundstückszuschneide und die vorhandene und geplante Baustruktur rechtfertigen dabei eine Reduzierung der Anzahl der notwendigen Stellplätze gegenüber der gemäß Stellplatzsatzung nachzuweisenden Anzahl.
 - 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 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 Einfriederung 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 Fernwärmevertragsgebiet "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 18.09.1993 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 Plangebiet 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

1. Die Aufstellung wurde am von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht. Luckenwalde, den

Die Bürgermeisterin

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden. Luckenwalde, den

Die Bürgermeisterin

3. Die Stadtverordnetenversammlung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Luckenwalde, den

Die Bürgermeisterin

4. Der Planentwurf bestehend aus Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, und die Begründung wurden in der Zeit vom bis gemäß § 3 Abs 2 BauGB ausgelegt. Luckenwalde, den

Die Bürgermeisterin

5. Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrische Eindeutigkeit der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Luckenwalde, den

Vermessungsstelle

6. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Luckenwalde, den

Die Bürgermeisterin

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, wurde gemäß § 10 BauGB in der Stadtverordnetenversammlung am als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Luckenwalde, den

Die Bürgermeisterin

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, wurde am von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigt. Luckenwalde, den

Die Bürgermeisterin

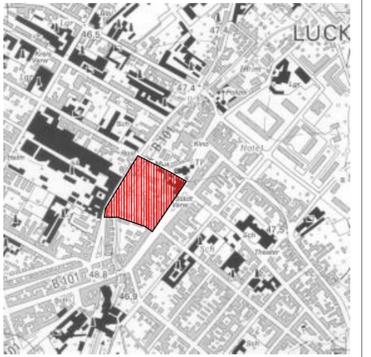
9. Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt. Luckenwalde, den

Die Bürgermeisterin

10. Die Erstellung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten. Luckenwalde, den

Die Bürgermeisterin

STADT LUCKENWALDE



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

Originalmaßstab 1:500

Stand der Bearbeitung: 05.01.06

Bearbeitung: MK Architekten / R. Volmer