



**Festsetzungen durch Planzeichnungen**

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

- GE Gewerbegebiet
- MI Mischgebiet

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

- GRZ Grundflächenzahl
- TH Traufhöhe in Meter als Höchstmaß
- BMZ Baumessenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- BGF Bruttogeschossfläche
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- Baulinie
- Baugrenze

**4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- private Straßenverkehrsfläche

**5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

**6. Sonstige Festsetzungen**

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Kennzeichnungen**

- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 BauGB)

**Nachrichtliche Übernahmen**

- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

**Plangrundlage**

- Gebäude
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- ausgewählte Baumstandorte

**Textliche Festsetzungen**

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

- 1.1 Im Mischgebiet sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig.
- 1.2 Im Mischgebiet ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Mauerstraße und der Rudolf-Breitscheid-Straße 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.

**2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

- 2.1 In der Teilfläche MI 1 des Mischgebietes sind die Hauptgebäude an die straßenseitige Grundstücksgrenze heranzubauen.
- 2.2 Entlang der Baugrenze zwischen den Punkten fg ist ein Vortreten von Gebäudeteilen und zwar für Treppentürme, Freitreppen, Windfänge, Erker und architektonische Gliederungen um bis zu 2 m ausnahmsweise zulässig, wenn die Belange des Umgebungsschutzes des benachbarten Baudenkmals gewährleistet bleiben.

**3. Höhenbezug**

- 3.1 Im Mischgebiet ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die Höhe des Gehweges Bezugspunkt für die Festsetzung der Traufhöhen.
- 3.2 Im Gewerbegebiet ist die Bezugshöhe für die festgesetzten Traufhöhen 51,60 m ü. DHNN.

**4. Grünordnung**

- 4.1 Innerhalb der Teilflächen GE1, GE2, GE3, GE5 des Gewerbegebietes und des Mischgebietes sind je 250 qm Baugrundstücksfläche ein Baum und 4 Sträucher der Artenliste A zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzuzurechnen.
- 4.2 Innerhalb der Teilfläche GE4 des Gewerbegebietes sind je 200 qm Baugrundstücksfläche ein Baum und 4 Sträucher der Artenliste A zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzuzurechnen.
- 4.3 Je angefangene 6 Stellplätze ist ein Baum der Artenliste B zu pflanzen.
- 4.4 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit einem Gehölzanteil von mindestens 50 % zu begrünen. Für die Gehölzanzpflanzungen sind Bäume und Sträucher der Artenliste B zu verwenden.
- 4.5 Öffnungslose Außenwandflächen sind ab einer Größe von 100 qm mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen gemäß Artenliste C zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Je 2 laufende Meter Wandfläche ist eine Kletterpflanze zu setzen.

**5. Straßenbegrenzungslinie**

- 5.1 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten abcde ist gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie

**6. Bedingte Festsetzung der zulässigen Geschossfläche**

- Innerhalb der Teilflächen GE1, GE2 und GE3 des Gewerbegebietes sind insgesamt höchstens 8000 m<sup>2</sup> Geschossfläche zulässig, solange die als private Straßenverkehrsfläche festgesetzte neue Zufahrt zur Rudolf-Breitscheid-Straße oder ersatzweise eine Grundstückszufahrt über die Flurstücke der Flur 3, Nr. 101 und Nr. 10 nicht hergestellt ist.

**Hinweis**

Die Zulässigkeit störender Nutzungen und Anlagen steht im Einzelfall unter dem Vorbehalt der immissionsschutzrechtlichen Prüfung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Im Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe und Anlagen genehmigungsfähig, die das Wohnen im Mischgebiet und in den angrenzenden Wohngebieten nicht in unzumutbarer Weise durch Lärm beeinträchtigen. Die von ihnen insgesamt ausgehenden Lärmemissionen müssen so begrenzt sein, dass die Beurteilungspegel (TA Lärm, August 1998), gemessen an den nächst-gelegenen Fenstern von Wohnungen 60 dB(A) zwischen 6.00 und 22.00 und 45 dB(A) zwischen 22.00 und 6.00 Uhr nicht überschreiten.

AMTLICHE VERMERKE	
<p>1. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 28.10.1997 die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 22/97 "An der Mauerstraße" gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB beschlossen.</p> <p>Luckenwalde, ..... Die Bürgermeisterin</p>	<p>5. Der Bebauungsplan-Entwurf, Stand Juli 2003, hat mit der Begründung in der Zeit vom 29.8.2003 bis 30.9.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Niederschrift vorgebracht werden können, am 20.8.2003 im Amtsblatt für die Stadt Luckenwalde Nr. 16 ortsüblich bekanntgemacht worden.</p> <p>Luckenwalde, ..... Die Bürgermeisterin</p>
<p>2. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist am 4.7.2001 durchgeführt worden.</p> <p>Luckenwalde, ..... Die Bürgermeisterin</p>	<p>6. Die verwendete Plangrundlage 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 die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.</p> <p>Luckenwalde, .....</p>
<p>3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB BauGB erfolgte vom 4.10.2000 bis zum 6.11.2000.</p> <p>Luckenwalde, ..... Die Bürgermeisterin</p>	<p>7. Der Bebauungsplan wurde am 20.1.2004 von der Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Aufgrund von Korrekturen, welche die Grundzüge der Planung nicht berühren, wurde der Bebauungsplan am ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB erneut als Satzung beschlossen.</p> <p>Luckenwalde, ..... Die Bürgermeisterin</p>
<p>4. Der Bebauungsplan-Entwurf, Stand November 2002, hat mit der Begründung in der Zeit vom 23.1.2003. bis zum 24.2.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Niederschrift vorgebracht werden können, am 15.1.2003 im Amtsblatt für die Stadt Luckenwalde Nr.1 ortsüblich bekanntgemacht worden. Gleichzeitig erfolgte eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Luckenwalde, ..... Die Bürgermeisterin</p>	<p>8. Die Satzung zum Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Luckenwalde, ..... Die Bürgermeisterin</p> <p>Die Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung</p> <p>9. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, ist am ..... im Amtsblatt für die Stadt Luckenwalde Nr. .... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.</p> <p>Luckenwalde, ..... Die Bürgermeisterin</p> <p>10. Die Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung</p>

Pflanzenlisten			
<b>Artenliste A: Grundstücksbegrünung</b>			
<b>Bäume</b>			
Corylus colurna	Baum-Hasel	<b>Heimische Sträucher</b>	Feld-Ahorn
Crataegus "Carrerei"	Apfel-Dorn	Acer campestre	Gewöhnlicher Efeu
Crataegus laevigata "Paul Scarlet"	Rot-Dorn	Carpinus betulus	Zweiggrifflicher Hartdorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Crataegus laevigata	Eingrifflicher Weißdorn
Quercus robur	Stiel-Eiche	Crataegus monogyna	Gemeiner Liguster
Sorbus aucuparia	Eberesche	Ligustrum vulgare	Kartoffel-Rose
Tilia cordata	Winter-Linde	Rosa rugosa	Gemeine Schneebere
		Symphoricarpos albus	
<b>Heimische Sträucher</b>			
Acer campestre	Feld-Ahorn	<b>Artenliste C: Kletterpflanzen</b>	Anemonen-Waldrebe
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel	Clematis montana "Rubens"	Gewöhnlicher Efeu
Corylus avellana	Gemeiner Hasel	Hedera helix	Immergrünes Geißblatt
Crataegus laevigata	Zweiggrifflicher Hartdorn	Lonicera henryi	Wilder Wein
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	Engelmanns Wein
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen	Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii"	
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche		
Padus avium	Gewöhnliche Traubenkirsche		
Rosa canina	Hunds-Rose		
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball		
<b>Nichtheimische Sträucher</b>			
Forsythia intermedia	Forsythie		
Syringa vulgaris	Flieder		
Philadelphus inodorus var.	Großblättriger Pfeifenstrauch		
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster		
Weigelia florida	Liebliche Weigelie		
<b>Artenliste B</b>			
<b>Bäume</b>			
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn		
Corylus colurna	Baum-Hasel		
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche		
Quercus robur	Stiel-Eiche		
Sorbus aria	Schwedische Mehlbeere		
Sorbus aucuparia	Eberesche		
Tilia cordata	Winter-Linde		

# Stadt Luckenwalde

## Bebauungsplan Nr. 22/97

### "An der Mauerstraße"

Entwurf November 2003, Änderung Januar 2006

	Datum	Name	
Bearbeitet:	Nov. 2003	T. Vogenauer	 IDAS Planungsgesellschaft mbH Goethestraße 18 14943 Luckenwalde Tel. 03371/61 02 71 Fax 03371/62 29 44
Gezeichnet:	Nov. 2003	B. Haase	
Geprüft:			 <b>Stadt Luckenwalde</b> <b>Stadtplanungsamt</b>
Geändert:	31.1.2006	Ekkehard Buß	
Maßstab	1 : 1.000		