



**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
- Verwaltung und Museum
- Verwaltung und Museum

**Zweckbestimmung z. B.:**

- Verwaltung und Museum
- Verwaltung und 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 Hauptverkehrsstraßen**

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

**Zweckbestimmung z. B.:**

- Verkehrsbenutzter Bereich
- Verkehrsbenutzter Bereich

**Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsmitteln besonderer Zweckbestimmung**

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Brücke, Durchfahrt

**Grünflächen**

- Öffentliche Grünflächen
- Öffentliche Parkanlage
- Erhaltungsbündel von Einzelbäumen

**Zweckbestimmung z. B.:**

- Öffentliche Parkanlage
- Öffentliche Parkanlage

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

- 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 Stammholz) und Großsträucher für öffentliche und private Grünflächen

*Alnus glutinosa* (Schwarzalpe) 3xv, SU 20/25, D.B.  
*Carpinus betulus* (Hainbuche) 4xv, SU 18/18, D.B.  
*Crataegus monogyna* (Eingriffeliger Weißdorn) 3xv, 150-200, D.B., Sol. Str.  
*Fraxinus excelsior* (Esche) 3xv, SU 20/25, D.B.  
*Prunus pedunculata* (Traubenkirsche) 3xv, 350-420, m.B., Sol. S.  
*Quercus petraea* (Trauben-Eiche) 3xv, SU 18/18, D.B.  
*Quercus robur* (Stiel-Eiche) 3xv, SU 16/18, D.B.  
*Salix alba* (Silberweide) 3xv, SU 18/18, D.B.  
*Salix fragilis* (Krauschweide) 2xv, 200-250, m.B., Sol. Str.  
*Salix purpurea* (Kortweide) 2xv, 100-150, m.B., Sol. Str.  
*Salix viminalis* (Hanfweide) 2xv, 100-150, m.B., Sol. Str.  
*Sorbus aucuparia* (Eibesche) 3xv, SU 18/18, 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 alba* (Roter Hirtengelb)  
*Crataegus monogyna* (Eingriffeliger Weißdorn)  
*Euroyonimus europaeus* (Pfaffenhütchen)  
*Ligustrum vulgare* (Liguster; als Schnitthecke)  
*Lonicera periclymenum* (Waldgeißblatt)  
*Lonicera xylosteum* (Gemeine Heckenkirsche)  
*Prunus spinosa* (Schlehe)  
*Rhamnus cathartica* (Purpurg-Kreuzdorn)  
*Rosa canina* (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 (FL) 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 Schaulust von Personen (z.B. Peep-See- und Live-Schweine) sowie öffentliche Vorführungen; Einrichtungen dieser Art sind innerhalb des Geltungsbereiches 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 Vollgeschosses allgemein zulässig.
  - 1.6 Die Fläche a ist befristet bis zum Zeitpunkt der Aufgabe der Nutzung durch die Feuerwehr Gemeindefläche 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.
  - 2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die in § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB genannten Nutzungen (Balkone, Loggien und Erker) mit maximal 2,0 m zulässig.
  - 2.4 Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Überschreitung der seitlichen Baugrenzen durch Balkone maximal 1,0 m zulässig, wenn der Anteil der vortretenden Gebäudeteile 30 von Hundert der Länge der jeweiligen Außenwandfläche nicht überschreitet.
  - 2.5 Im Allgemeinen Wohngebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Stellplätze nur zwischen der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und den straßenverkehrsflächenseitigen Baugrenzen sowie deren gradliniger Verlängerung zulässig. Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.
  - 2.6 In der Teilfläche 3 des Mischgebietes sind Gebäude gabelständig zu errichten, wenn ihre Frontlänge 12 m überschreitet.
  - 2.7 Das Überschreiten der Baulinie durch Gebäudeteile wie Treppen, Balkone und Erker ist im geringfügigen Umfang zulässig.
3. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - 3.1 Die Fläche b ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
  - 3.2 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.
  - 3.3 Die Fläche d ist mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - 4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet ist als Ausgleich für den Eingriff für 60 m² vollversiegelte Fläche mindestens ein Obstbaum (Hochstamm) oder ein farn- und standortgerechter Baum der Pflanzliste zu pflanzen. Kann die Anpflanzung nicht auf dem Grundstück erfolgen, ist als Ersatzweise auf Grundstücken innerhalb des räumlich festgesetzten Sanierungsgebietes "Zentrum" oder der Stadumbaugebietes Luckenwalde durchzuführen, deren Bebauung im Rahmen des Stadumbauprogrammes zurückgebaut wird. Diese Maßnahmen führt die Stadt Luckenwalde anstelle und auf Kosten der entsprechenden Grundstückseigentümer durch.
  - 4.2 Auf öffentlichen und privaten zusammenhängenden Stellplatzflächen von mehr als drei Stellplätze ist je vier Stellplätze ein kleinblütiger Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen.
  - 4.3 Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser, das nicht als Brauchwasser verwendet wird, ist über Vegetationsflächen dezentral zu versickern.
5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß der brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 16. Juli 2003
  - 5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes treten die örtlichen Bauvorschriften über den Nachweis der notwendigen Stellplätze (Stellplatzsetzung) und die Stellplatzabfolge (Stellplatzabfolge) 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.
  - 5.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Satteldächer und Pultdächer mit einer Neigung von 40 - 45° sowie Tonnendächer zulässig.
  - 5.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gebäude mit einer Fassadenlänge von mehr als 14 m durch Fassadenrückstufungen etwa in der Gebäudemitte zu gliedern. Diese Rückstufungen müssen sich über die gesamte Fassadenhöhe erstrecken und eine Tiefe von mindestens 0,5 m und eine Breite von mindestens 2,5 m aufweisen.
  - 5.4 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.
  - 5.5 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.
6. Hinweise
  - 6.1 Das Plangebiet liegt im Fernwärmeverorgungsgebiet "Innenstadt". Die entsprechenden Regelungen der Satzung sind zu beachten.
  - 6.2 Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines geschützten Gebietes (ehem. Kriegsstätte) (ordnungsbehördliche Verordnung zum Schutz von Kriegsstätten vom 08.09.1993 i.V.m. der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Bestimmung eines räumlich umgrenzten Gebietes im Landkreis Teltow-Fläming zur Kriegsstätte - Amsblatt für den Landkreis Teltow-Fläming vom 21.06.1994).
  - 6.3 Wenn bei Bauarbeiten an den Gebäuden im Plangebiet Nist-, Brut- und Lebensstätten gemäß § 1 der Verordnung zum Schutz wilder Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BerSchV) vom 18.09.1989 (BGBl. I S.1677, ber. BGBl. I S. 2011) von geschützten Tieren 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 beauftragt 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 neu 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 Eröschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 14, 24 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: 02.05.2006

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