

Bebauungsplan Nr. 13/94 "Zapfholzweg I"

Stadt Luckenwalde

Textliche Festsetzungen

1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

1.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und Garagen unzulässig.

2 Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die von ihrer Produktionspalette und Betriebsstruktur her in biotechnologischen, anwendungs- und dafür erforderlichen Bereichen tätig sind. Sonstige Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig, wenn eine Beeinträchtigung des Gebietscharakters als "Biotechnologiepark" nicht zu befürchten ist.

2.2 In den Teilflächen des Gewerbegebietes sind nur die gemäß den festgesetzten Abstandsclassen zulässigen Anlagen und Betriebe zulässig. Betriebe und Anlagen, welche die Kriterien der Punkte 2.2.4 bzw. 2.2.5 der Abstandsleitlinie Brandenburg erfüllen, werden bei der Beurteilung der Zulässigkeit wie Betriebe und Anlagen der nächsten (kleineren) Abstandsclassen behandelt. Betriebe größerer Abstandsclassen sind zulässig, wenn der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihren Abstandsformalissen den Betrieben und Anlagen entsprechen, die im bezeichneten Teil des Baugebietes zulässig sind. Der Nachweis ist über ein Gutachten zu führen.

2.3 In der Teilfläche 7 des Gewerbegebietes sind Betriebe des Behälterbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig, wenn diese vorrangig der Behälterbergung von Auszubildenden, zu schulenden Mitarbeitern und Besuchern der Betriebe innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes dienen.

2.4 Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie die Nutzungen nach § 6 Abs. 2, Nummern 6, 7, 8 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsläden) nicht zulässig.

2.5 In der Teilfläche 8 des Mischgebietes sind Wohngebäude von dem Zeitpunkt an zulässig, von dem an Beeinträchtigungen der Wohnverhältnisse, die sich aus der Nähe zur mittelweil geschlossenen, benachbarten Depone ergeben, nicht mehr zu erwarten sind. Eine entsprechende Prognose ist gutachterlich zu erstellen.

2.6 Die Kontaminationsflächen sind im Fall einer baulichen Nutzung im erforderlichen Umfang zu sichern bzw. zu sanieren.

2.7 Die zulässige Traufhöhe in Metern über Oberkante Gehweg, die sich aus der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ergibt, darf im Gewerbegebiet das 3,5fache der festgesetzten Vollgeschosshöhe nur um 0,5 m überschreiten. Die zulässige Traufhöhe in Metern über Oberkante Gehweg, die sich aus der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ergibt, darf im Mischgebiet das 2,75fache der festgesetzten Vollgeschosshöhe nur um 0,5 m überschreiten.

2.8 Die Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe ist für Technikhallen und Laborgebäude bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 15 m über Oberkante Gehweg zulässig.

2.9 Die Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch technische Anlagen wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Fahrstühle, Exhaustoren, Silos und nicht umbaute Tragwerkstrukturen ist zulässig.

2.10 Im Mischgebiet 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 Werbeanlagen

3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Hinweisschilder sind nur als Gemeinschaftshinweisschilder zulässig.

3.2 Die Größe der Werbeanlagen darf 2 von Hundert der an der öffentlichen Verkehrsfläche anliegenden Fassadenfläche nicht überschreiten.

3.3 Werbeanlagen dürfen an der Außenfassade oder auf der Dachfläche angebracht werden. Die Werbeanlagen auf der Dachfläche dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m nicht überschreiten.

4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 20

4.2 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft B ist der vorhandene Bunker zum Zweck des Artenschutzes zu erhalten und vor dem Betreten zu schützen.

4.3 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung C sind als dreistufige Pflanzstreifen aufzubauen und mit Arten der Liste A zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten.

5 Anpflanzungen bzw. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

5.1 In der an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches festgesetzten Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze sowie der Vegetationsbestand zu erhalten. In unmittelbarer Nähe zu den Baulflächen ist eine dichte, 2 m breite Gehölzpflanzung mit Arten der Artenliste A vorzunehmen.

Artenliste A (Heister 150 - 200, Sträucher 60 - 100)
Sorbus aucuparia - Eberesche
Rosa canina - Hundrose
Rosa corymbifera - Heckenrose
Genista tinctoria - Färbeginstel
Prunus spinosa - Schlehe
Crataegus monogyna - eingriffiger Weissdorn
Rubus sp. - Brombeere
Salix caprea - Salweide
Padus avium - gewöhnliche Traubenkirsche
Acer campestre - Feldahorn
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Hartrieegel
Corylus avellana - Haselstrauch
Rhamnus cathartica - -

5.2 Die an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind ebenfalls mit Arten der Liste A zu bepflanzen. Dabei ist bei Pflanzstreifen in einer Breite von mehr als 15 m eine geschlossene Abpflanzung, bei Pflanzstreifen bis zu 15 m breite eine dreistufige aufgebauete Abpflanzung vorzunehmen.

5.3 Die festgesetzten und neuzupflanzenden großkronigen Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die festgesetzten Baumstandorte entlang der Straßenverkehrsflächen sind mit großkronigen Bäumen der Artenliste D zu bepflanzen.

Artenliste D
Betula pendula - Sandbirke
Tilia cordata - Winterlinde
Quercus robur - Stieleiche
Acer pseudoplatanus - Bergahorn

6 Stellplätze

6.1 Für je 4 Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum der Artenliste D zu pflanzen. Die Anpflanzung ist im Bereich der Stellplätze vorzunehmen.

7 Private Grünflächen

7.1 In den privaten Grünflächen ist der Baumbestand zu erhalten. Es ist eine regelmäßige Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern der Artenliste B vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Artenliste B
Betula pendula - Sandbirke
Quercus robur - Stieleiche
Quercus petraea - Traubeneiche
Pinus sylvestris - gemeine Kiefer
Tilia cordata - Winterlinde
Sorbus aucuparia - Eberesche
Pyrus communis - Birne
Malus sylvestris - Apfel
Salix caprea - Salweide
Euonymus europaea - europäisches Pfaffenhütchen
Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Crataegus monogyna - eingriffiger Weissdorn
Cornus sanguinea - gemeiner Hartrieegel
Corylus avellana - Haselstrauch

8 nicht überbaute Grundstücksflächen

8.1 Die Bepflanzung der nicht bebauten Grundstücksflächen ist mit standortgerechten heimischen Arten vorzunehmen.

9 Einfriedigungen

9.1 Einfriedigungen der Grundstücke sind als 0,8 m bis 1,5 m hohe Hecke mit Arten der Artenliste C herzustellen. Im Mischgebiet sind an den nicht an den öffentlichen Verkehrsflächen liegenden Grundstücksgrenzen zulässig. An den Grenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind hinter den Hecken angeordnete Zäune zulässig.

Artenliste C:
Carpinus betulus - Hainbuche
Crataegus monogyna - eingriffiger Weissdorn
Ligustrum vulgare - gemeiner Liguster
Acer campestre - Feldahorn
Berberis vulgaris - Berberitze
Buxus sempervirens - Buchsbaum
Potentilla fruticosa - Fingerstrauch
Rosa rugosa - Kartoffelrose

10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

10.1 Die Fläche D ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Betreiberin des Biotechnologieparks zu belasten.

10.2 Die Fläche E ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

11 Behandlung von Oberflächenwasser

11.1 Dachflächenregengraben sind im Sinne eines kleinen Wasserlaufes - sofern die Kapazitäten es zulassen - in die dafür vorgesehenen Regenrückhaltebecken zu leiten. Ein entsprechende Prognose ist gutachterlich zu erstellen.

12 Dachneigung

12.1 In den Teilflächen 5 und 6 des Gewerbegebietes sind Flachdächer mit einer Neigung bis zu 3% zulässig. Sonstige Dachformen sind ausnahmsweise zulässig, wenn dies produktions- oder nutzungsbedingt erforderlich ist und die Firsthöhe die zulässige Traufhöhe nicht mehr als 3,5 m überschreitet.

12.2 In den Teilflächen 7 und 12 des Gewerbegebietes sind alle Dachformen insoweit zulässig, als das oberhalb der festgesetzten Traufhöhe kein weiteres Vollgeschoss entstehen darf.

12.3 Im Mischgebiet sind geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 25° und 40° zulässig.

13 Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück

13.1 In den Teilflächen des Gewerbegebietes 5, 6, 7 und 12 sind die Gebäudefluchten auf parallel zu den festgesetzten Gebäudeäußern zu errichten.

13.2 Im Gewerbegebiet sind offene Lagerflächen in wasserdurchlässiger Ausführung anzulegen.

13.3 In den Teilflächen des Gewerbegebietes 1, 2, 3, 4, 10 und 11 sind einzelne freistehende Garagen unzulässig. Garagen sind als Anbauten zu errichten oder paarweise mit den Nachbargaragen an der Grundstücksgrenze zu errichten.

13.4 Die Grundstückgröße für Wohngrundstücke darf 350 m² nicht unterschreiten.

14 Fassadenbegrünung

14.1 Öffnungslose Fassadenflächen größer als 15 laufende Meter Fassadenlänge sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

15 Ausführung von Haus- und Garagenzuwegungen

15.1 Im Mischgebiet sind die privaten Haus-, Stellplatz- und Garagenzuwegungen in wasserdurchlässiger Pflasterung oder in sonstiger wasserdurchlässiger Ausführung anzulegen.

16 Dacheindeckungen

16.1 In den Teilflächen des Mischgebietes 1 bis 4, 10 und 11 sind nur rote bis rotbraune Dacheindeckungen mit Ziegeln oder Betondachsteinen zulässig. Solaranlagen sind auf maximal 60 % der Dachfläche eines Gebäudes zulässig.

17 Baugestaltung

17.1 Im Mischgebiet sind Holzbauten sowie Gebäude mit Putzfassaden zulässig. Klinker und Naturstein sind nur als untergeordnete gestalterische Elemente im Sockel- und Fassadenbereich zulässig.

18 Sichtdreiecke

18.1 Die Einmündungsbereiche sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs höher als 70 cm, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist abzutragen.

19 Verkehrsflächen

19.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Geschossflächenzahl als Höchstmaß

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

offene Bauweise

geschlossene Bauweise

Baugrenze

Hauptfrischrichtung

Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungsline

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

z.B. Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Abwasser

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

oberirdische Freileitung 110 kv

Öffentliche und private Grünflächen

private Grünfläche

Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung

Anpflanzen von Bäumen

Erhaltung von Bäumen

Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft

Wasserflächen

Wasserfläche

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Abstandsclassen gemäß Abstandsleitlinie Brandenburg (z.B. Klasse V)

nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist (Beschriftung siehe Begründung)

Versickerungsmulde (nachrichtlich)

Regenrückhaltebecken (nachrichtlich)

Festsetzungen im Nutzungskreuz:

Teilfläche Grundflächenzahl Geschossflächenzahl

Nutzungsart

Zahl der Vollgeschosse

Bauweise

Abstandsclassen (im GE) / Dachneigung (im MI)

MI

GE

1,2

0,8

II

0

g

g

g

g

g

g

g

g

g

g

g

g

g

g

g

g

g

g

g

g

g

g

g

g

g

g

g

g

g

g

g

g

g

g

g

g

g

g

g

g

g

g

g

g

g

g

g

g

g

g

g

g

g

g

g

g

g

g

g

g

g

g

g

g

g

g

g

g

g

g

g

g

g

g

g

g

g

g

g

g

g

g

g

g

g

Die verwendete Planunterlagen 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 Übertragung der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Luckenwalde, den
öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 3.5.1994 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Luckenwalde, den
Die Bürgermeisterin

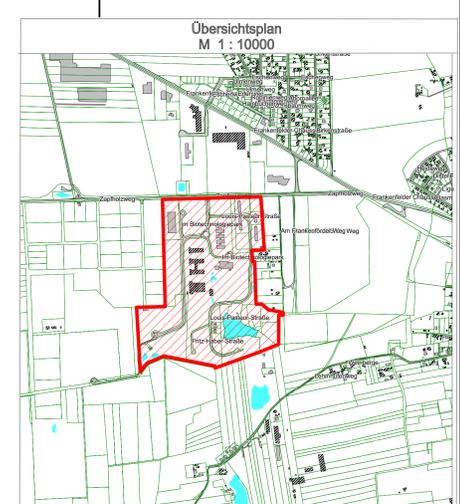
Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 16.10.1995 bis zum 17.11.1995 sowie erneut vom . . . 2005 bis zum . . . 2006 öffentlich ausgestellt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Luckenwalde hat den Bebauungsplan am . . . 2006 als Satzung beschlossen.

Luckenwalde, den
Die Bürgermeisterin
Die Vorsitzende der
Stadtverordnetenversammlung

Die Satzung ist am . . . 2006 im Amtsblatt der Stadt Luckenwalde auf Seite . . . veröffentlicht worden.

Luckenwalde, den
Die Bürgermeisterin



Stadt Luckenwalde
Bebauungsplan Nr. 13/94
Zapfholzweg I

für die Flurstücke
71, 72, 73, 74, 75, 76, 80, 82, 84, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 97, 99,
100, 101, 102, 103, 104, 105, 107, 108, 109, 110, 111, 121, 122, 123, 126,
127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136 der Flur 6 der
Gemarkung Frankenfelde (Im Biotechnologiepark, Louis-Pasteur-Straße
und Fritz-Haber-Straße)
in Luckenwalde

Entwurf November 2005

Luckenwalde, den
Die Bürgermeisterin

Maßstab
1 : 1000