

## Teil A: Planzeichnung



## Teil B: Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - In den allgemeinen Wohngebieten sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerkbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig.
  - Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind in den allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Höchstmaße der Firsthöhen von baulichen Anlagen (FH) ist durch gebäudetechnische Anlagen (z.B. Photovoltaikanlagen, Schornsteine, etc.) bis zu 0,5m ausnahmsweise zulässig.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
  - Für die allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2 und WA3 wird festgesetzt:
    - Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
    - Die Länge der Gebäude auf den Baugrundstücken darf für Einzelhäuser 15 m nicht überschreiten.
- Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
  - In den allgemeinen Wohngebieten müssen Baugrundstücke eine Mindestgröße von 650 m<sup>2</sup> aufweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
  - Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
  - Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind die Befestigungen von Wegen, Zufahrten und offenen Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. wassergebundene Wegedecken, Rasengittersteine und ähnliches). Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
  - Wasser- und luftdurchlässige angelegte Flächen von Stellplatzanlagen und Zufahrten werden nur zu 50 % auf die zulässige Grundfläche angerechnet.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
  - Die private Straßenverkehrsfläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Zudem ist die private Straßenverkehrsfläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der für den Bau und Betrieb von Ver- und Entsorgungsleitungen zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger, unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen und zu unterhalten.
- Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)**
  - Die festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung "Platz für Abfallbehälter" ist den Baugrundstücken innerhalb der allgemeinen Wohngebiete zugeordnet.
  - Flächenanteile der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung "Platz für Abfallbehälter" sind den zugeordneten Grundstücksflächen im Verhältnis der Grundstücksgrößen zuzurechnen (§ 21a Abs. 2 BauNVO).
- Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)**
  - In den allgemeinen Wohngebieten sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
  - Die zu installierenden Photovoltaikmodule sind auch auf den Dächern der Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.
  - Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
  - Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen "A1" (318 m<sup>2</sup>) und "A2" (232 m<sup>2</sup>) sind mit einer drei-reihigen Hecke wie folgt zu bepflanzen: Je 50 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind 30 Sträucher mit einer Mindesthöhe von 60 cm anzupflanzen. Für das Bepflanzen der Flächen "A1" und "A2" werden die Arten der Gehölzliste Nr. 1 empfohlen.
- Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b, § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)**
  - In den allgemeinen Wohngebieten sind die Dächer der Hauptgebäude als Sattel- oder Walmdächer auszuführen.
  - Die Dachformen müssen mit einer Dachneigung von 20° bis 45° ausgeführt werden.
  - In den allgemeinen Wohngebieten sind für die Hauptgebäude auch ausnahmsweise Flachdächer zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass die Ausführung des Daches als Sattel- oder Walmdach sich nachteilig auf die Deckung des Eigenbedarfs an elektrischer und Wärmeenergie auswirkt. Bei der Nachweisführung sind auch die Dachflächen der Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zu berücksichtigen.

## Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726).
- **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. IS. 1802) m.W.v. 23.06.2021.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV)**, in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr.39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr.5]).
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436).

## Legende gem. PlanZV (Festsetzungen durch Planzeichen)

### Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- z.B. WA1** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- FH** Firsthöhe von baulichen Anlagen als Höchstmaß (§ 18 BauNVO); in Meter über Normalhöhennull im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (m über NNH im DHHN2016)
- z.B. GRZ 0,25** Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- a** abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)
- o** offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- E** nur Einzelhäuser (§ 22 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)

### Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- private Straßenverkehrsfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Gartennutzung

### Anpflanzungen & Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a & b BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, z.B. A1
- Erhalt von Bäumen
- Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB) mit der Zweckbestimmung: "Platz für Abfallbehälter"
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung
- Bemaßung in Meter

## Hinweise

**Stellplatzsatzung**  
Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist die Satzung der Stadt Luckenwalde über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 27.10.2022 anzuwenden.

- Empfohlene Arten zum Anpflanzen:**  
Gehölzliste Nr. 1 Sträucher:  
Pflanzqualität v. Str. 4 Tr. o.B. 60 - 100 cm
- |                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| Berberis vulgaris   | Gemeine Berberitze      |
| Crataegus laevigata | Zweiggriffiger Weißdorn |
| Crataegus monogyna  | Eingriffiger Weißdorn   |
| Malus sylvestris    | Wildapfel               |
| Prunus spinosa      | Schlehe                 |
| Pyrus pyraeaster    | Wildbirne               |
| Rhamnus catharticus | Kreuzdorn               |
| Rosa canina         | Hundsrose               |
| Rosa corymbifera    | Heckenrose              |
| Rosa rubiginosa     | Weinrose                |
| Salix caprea        | Sal-Weide               |
| Sambucus nigra      | Schwarzer Holunder      |
| Viburnum opulus     | Gemeiner Schneeball     |

**Bohrungen für Wärmepumpenanlagen**  
Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind Bohrungen für Wärmepumpenanlagen mit einer Tiefe bis max. 60 m und mit einem Mindestabstand von je 5 m ab Grundstücksgrenze möglich. Bohrungen darüber hinaus werden nicht zugelassen. Geringere Tiefen sind möglich.

## Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ...20... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Siegel:  
(öffentlich bestelltes Vermessungsbüro)

## Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 05.04.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.04.2022 im Amtsblatt für die Stadt Luckenwalde Nr. 9 ortsüblich bekannt gemacht.

Luckenwalde, den ..... Siegel:  
Bürgermeisterin

**Satzungsbeschluss**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am .....den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

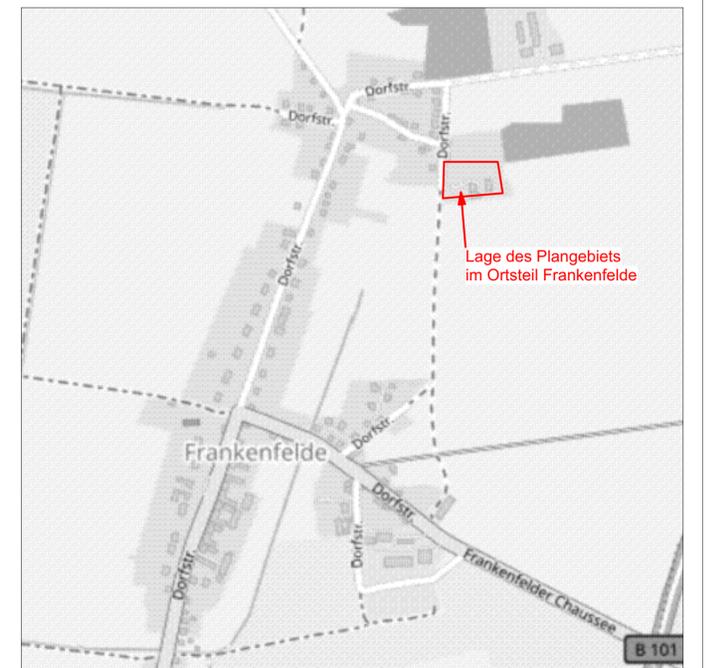
Luckenwalde, den ..... Siegel:  
Bürgermeisterin

**Ausfertigungsvermerk**  
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..... übereinstimmt.

Ausgefertigt ..... Siegel:  
Luckenwalde, den .....  
Bürgermeisterin

**Bekanntmachungsvermerk**  
Der Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind am ..... gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich im Amtsblatt für die Stadt Luckenwalde bekannt gemacht worden.  
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan als Satzung in Kraft getreten.

Luckenwalde, den ..... Siegel:  
Bürgermeisterin



**Bebauungsplan Nr. 50/2022**  
**"Frankenfelde Wohnbebauung Dorfstraße 58"**

0 20 40 60  
M 1: 500 Stand: 23.01.2023

**IDAS**  
IDAS Planungsgesellschaft mbH  
Goethestr. 18 • 14943 Luckenwalde  
Tel: 03371-68957-0  
Fax: 03371-68956-29  
e-mail: idasgmbh@gmx.de