VERFAHRENSVERMERKE

Katastervermerk
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 01.07.2021 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 zubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Luckenwalde, den ....
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur / Siegel

Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Luckenwalde hat den Bebauungsplan Nr. 49/2021 "Wohnanlage Beelitzer Straße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen festsetzungen (Teil B) als Satzung am ..... beschlossen und die Begründung gebilligt.

Luckenwalde, den ....
Herzog-von der Heide
Die Bürgermeisterin

Ausfertigung
Die Satzung zum Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wir hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass der zeichnerische und der textliche Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... mit dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..... identisch ist.

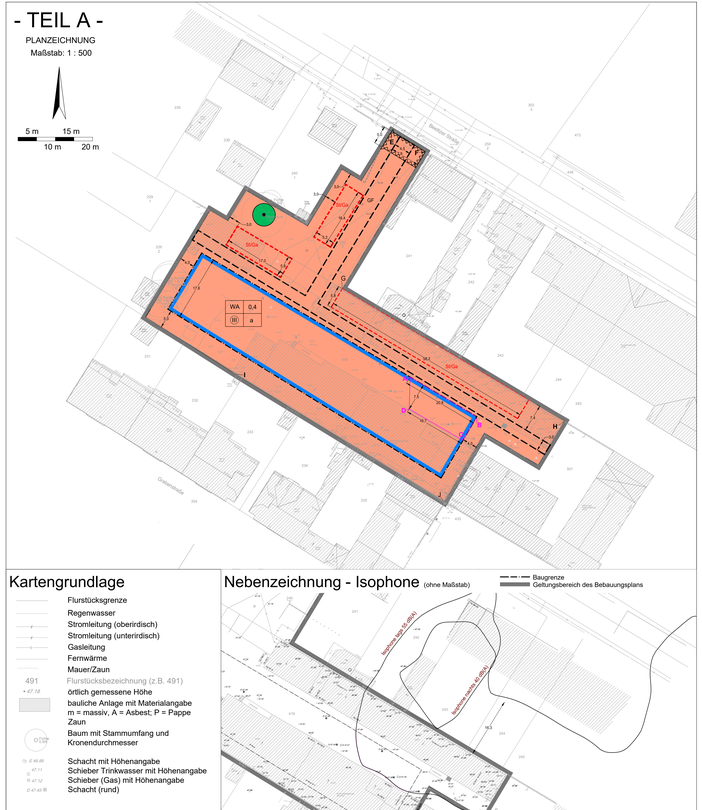
Luckenwalde, den ....
Herzog-von der Heide
Die Bürgermeisterin

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
Die Satzung zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt orstüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan Nr. 49/2021 "Wohnanlage Beelitzer Straße 12" tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Luckenwalde, den ....
Herzog-von der Heide
Die Bürgermeisterin

- TEIL A -

PLANZEICHNUNG
Maßstab: 1 : 500



Kartengrundlage

- Flurstücksgrenze
- Regenwasser
- Stromleitung (oberirdisch)
- Stromleitung (unterirdisch)
- Gasleitung
- Fernwärme
- Mauer/Zaun
- 491 Flurstücksbezeichnung (z.B. 491)
- • 47.18 örtlich gemessene Höhe
- bauliche Anlage mit Materialangabe m = massiv, A = Asbest; P = Pappe
- Zaun
- Baum mit Stammumfang und Kronendurchmesser
- Schacht mit Höhenangabe
- Schieber Trinkwasser mit Höhenangabe
- Schieber (Gas) mit Höhenangabe
- Schacht (rund)

Nebenzeichnung - Isophone (ohne Maßstab)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl, hier 0,4 (§ 19 BauNVO)

(III) — Zahl der Vollgeschosse zwingend, hier III (§ 20 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 4 BbgBO in der Fassung vom 17.09.2008)

Baugrenze, Bauweise

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

a — abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

St/Ga — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

GF — Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit: GF

Planzeichen ohne Normcharakter

3,0 — Maßzahlen für die Vermaßung der zeichnerischen Festsetzungen, z.B. 3,0 (Angabe in Meter)

ABCDA — Fläche in der passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt sind (vgl. textliche Festsetzung 4.1)

1	2
3	4

Nutzungsschablone
1. Art der Nutzung, 2. Grundflächenzahl (GRZ)
3. Anzahl der Vollgeschosse (zwingend), 4. Bauweise (abweichend)

-TEIL B-

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche; Straßenbegrenzungslinie

2.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) ist ausnahmsweise ein Hervortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Gesimse, Dachvorsprünge, Balkone bis 1,50 m und Terrassen bis 2,00 m vor die rückwärtige und seitlichen Baugrenzen zulässig, sofern der Anteil der vortretenden Gebäudeteile 60 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

2.2 Stellplätze und Carports sind im allgemeinen Wohngebiet (WA), ausschließlich in den Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig. Ausnahmsweise können Behindertenstellplätze und Fahrradstellplätze auch außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zugelassen werden.

2.3 Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Die Länge der Gebäude darf 25 m nicht überschreiten.

2.4 Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten E und F zugleich Straßenbegrenzungslinie.

3. Grünordnerische Festsetzungen und Kompensationsmaßnahmen

3.1 Es sind innerhalb des Plangebietes pro 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche 1 Baum mind. der Sortierung 14 cm oder insgesamt 10 Sträucher mind. der Sortierung 100 cm zu pflanzen und zu erhalten. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste 1 zu verwenden.

Hinweis: Die gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Luckenwalde erforderlichen Baumpflanzungen können auf diese erforderlichen Pflanzungen angerechnet werden.

3.2 Die Befestigungen der Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten haben mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z. B. Pflastersteine mit Fugenabstand von 1-3 cm, Rasengittersteine oder Rasenschutzwaben) zu erfolgen. Befestigungen mit Materialien, die eine Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten (z. B. Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierungen) sind unzulässig.

3.3 Nicht versiegelte Flächen sind zu begrünen oder zu bepflanzen. Als Mindestbegrünung gilt eine Rasenansaat. Schottergärten sind keine Begrünung im Sinne dieser Festsetzung. Bei zusätzlichen Strauchpflanzungen wird die Verwendung heimischer Arten gemäß Pflanzliste 1 empfohlen.

3.4 Grenzständige Mauern entlang der Linie IJ sind in Abständen von max. 10,0 m mit rankenden Gehölzen gemäß Pflanzliste 2 zu begrünen.

3.5 Im Plangebiet sind mindestens anzubringen: zwei Nistkästen für den Hausrotschwanz und sechs Nistkästen für Mauersegler. Die Nistkästen sind an den zu errichtenden Gebäuden in mindestens 3,0 Meter Höhe über dem Erdboden anzubringen, ein freier Anflug ist zu gewährleisten.

3.6 Im Plangebiet sind mindestens anzubringen: 10 Ganzjahresfledermausquartierkästen für die Arten Graues Langohr, Zwergfledermaus, Mopsfledermaus, Rauhautfledermaus und Zwergfledermaus anzubringen. Die Kästen sind an den Bestandsmauern an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze in einer Höhe von mindestens 3,0 Meter anzubringen.

4. Schallschutztechnische Festsetzungen

4.1 Zum Schutz vor Anlagenlärm gelten innerhalb der Teilfläche ABCDA die folgenden Bestimmungen:

a) Fenster von schutzbedürftigen Räumen, die innerhalb der Teilfläche ABCDA liegen, sind nur als Festverglasung unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung auszuführen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

b) Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die Richtwerte der TA Lärm innerhalb der Teilfläche ABCDA eingehalten werden.

5. Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien

5.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Photovoltaikanlagen jeweils auf mindestens 50 % der Dachfläche von Gebäuden zu errichten. Dies gilt auch für die Dachflächen sonstiger baulicher Anlagen wie Carports.

Die mindestens zu errichtende Fläche von Photovoltaikanlagen kann auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass insgesamt eine Fläche errichtet wird, die 50 % der Dachflächen auf dem Baugrundstück entspricht.

6. Geh- und Fahrrechte

6.1 Der mit Planzeichen 15.5. PlanZV gekennzeichnete Bereich GF ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

7. Von Bebauung freizuhaltende Fläche

7.1 Innerhalb des mit Planzeichen 15.8. PlanZV gekennzeichneten Bereiches sind unterirdische bauliche Anlagen und die Herstellung von Wegen sowie befestigten Zuwegungen sowie von Einfriedungen an der östlichen und westlichen Grenze der vorgenannten Fläche zulässig.

8. Örtliche Bauvorschriften

8.1 Entlang der Linie GH sind zwingend zugelassene Mauern bis zu einer Höhe von 51,55 m über NHN im DHHN2016 zu erhalten oder bei Abgang neu zu errichten.

Hinweis: Die geplante Geländeoberfläche im Bereich der grenzständigen Mauer liegt zwischen 47,50 m und 47,80 m über NHN im DHHN2016.

8.2 Entlang der Linie IJ sind grenzständige Mauern bis zu einer Höhe von 50,55 m über NHN im DHHN2016 zu erhalten oder bei Abgang neu zu errichten.

Hinweis: Die geplante Geländeoberfläche im Bereich der grenzständigen Mauer an der Linie IJ liegt zwischen 47,60 m und 47,95 m über NHN im DHHN2016.

8.3 Grenzständige Mauern entlang der Linien GH und IJ sind unter Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen zulässig.

8.4 Innerhalb der Flächen für Stellplätze und Garagen sind ausschließlich Stellplätze und Carports i. S. d. BbgGStV (Brandenburgische Garagen- und Stellplatzverordnung) und Fahrradstellplätze zulässig.

Pflanzliste 1

Botanischer Name	Deutscher Name
Bäume	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Betula pubescens	Moor-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Frangula alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Populus nigra	Schwarz-Pappel
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraster agg.	Wild-Birne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix fragilis L.	Bruch-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme
Sträucher	
Berberis vulgaris L.	Gemeine Berberitze
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus Hybriden agg.	Weißdorn
Cytisus scoparius	Besen-Ginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Juniperus Communis L.	Gemeiner Wacholder
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina agg.	Hundsrose
Rosa corymbifera agg.	Heckenrose
Rosa rubiginosa agg.	Wein-Rose
Rosa elliptica agg.	Keilblättrige Rose
Rosa tomentosa agg.	Filz- Rose
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix triandra agg.	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Salix x rubens (S. alba x fragilis)	Hohe Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste 2

Botanischer Name	Deutscher Name
Rankende Gehölze	
Clematis vitalba und montana	Gemeine Waldrebe und Bergwaldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera periclymenum und henryi	Immergrünes Geißblatt
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Vitis vinifera subsp. sylvestris	Wilder Wein
Wisteria sinensis	Blauregen
Vitis coignetiae	Rostrote Rebe

Hinweise

Fledermäuse:

Aufgrund des besonderen Schutzstatus der Tiergruppe der Fledermäuse ist ein spezielles Gutachten erstellt worden. Für Fledermäuse sind artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen in Form von Ersatzhabitaten (vgl. Gutachten) herzustellen.

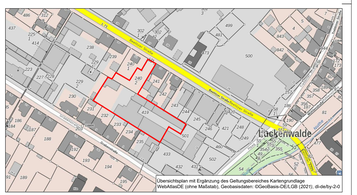
Die Kompensationsmaßnahme in Form der Errichtung eines Ersatzquartieres für Fledermäuse ist mit Planungsstand Entwurf August 2023 bereits umgesetzt worden.

Wärmepumpe:

Innerhalb des B-Plangebietes 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.

Stellplatzsatzung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49/2022 "Wohnanlage Beelitzer Straße 12" gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Luckenwalde (Satzung der Stadt Luckenwalde über die Herstellung notwendiger Stellplätze, gültig ab 27.10.2022).



Übersichtsplan mit Ergänzung des Geltungsbereiches Kartengrundlage: WebAtlasDE (ohne Maßstab), Geobasisdaten: GDeutBasis-DE/LGB (2021), dl-de/by-2-0

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
Planzeichenverordnung vom 18. December 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
Brandenburgisches Naturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist
Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 3])

Stadt Luckenwalde
Bebauungsplan Nr. 49/2021
"Wohnanlage Beelitzer Straße 12"

Geltungsbereich:	Gemarkung Luckenwalde Flur 5, Flurstücke 240/2, 419
Planungsgrundlage:	Amtlicher Lageplan (01.07.2021); ÖbVI Dipl.-Ing. David Bornemann, Poststraße 17a, 14943 Luckenwalde
Planungsstand:	Entwurf, August 2023

Planverfasser:
IngenieurGesellschaft Falkenrehde mbH
Potsdamer Str. 68 · 14513 Teltow · Tel. 03328 475762 · Fax 03328 475763