

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 13. April 2010 (GVBl. I Nr. 17).
- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. März 2004 (GVBl. I S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Oktober 2008 (GVBl. I S. 266, 271).

**Textliche Festsetzungen**

- 1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 und 9 BauNVO)**  
1.1 Im Gewerbegebiet sind Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten nicht zulässig. (§ 8 BauNVO i.V.m. 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
- 1.2 Im Industriegebiet sind Tankstellen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig. (§ 9 BauNVO i.V.m. 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
- 1.3 Im Gewerbegebiet und im Industriegebiet sind nur die gemäß der festgesetzten Abstandsclassen zulässigen Anlagen und Betriebe zulässig. Betriebe und Anlagen, welche die Kriterien der Punkte 2.2.2.4 bzw. 2.2.2.5 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 gütliche Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihren Abstandsclassen den Betrieben und Anlagen entsprechen, die im bezeichneter Teil des Baugebietes zulässig sind. (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- 1.4 Die festgesetzten Abstandsclassen gemäß der Planzeichen 2.4 und 10.4 gelten befristet bis zum Wegfall von zulässiger, aber nicht vorhandener Wohnnutzung innerhalb des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 13/94 „Zapholweg II“. Nach dem Wegfall der Zulässigkeit dieser Wohnnutzung gelten die Abstandsclassen gemäß den Planzeichen 2.5 und 10.5, die sich auf die tatsächlich vorhandene Wohnnutzung in der Umgebung des Geltungsbereichs beziehen. (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)
- 1.5 Im Gewerbegebiet und im Industriegebiet sind Einzelhandelsnutzungen nur zulässig, wenn diese dem Direktverkauf von Produkten von im Plangebiet gelegenen Produktionsbetrieben dienen und in ihrer Verkaufsflächegröße der Betriebsfläche des zugeordneten Betriebes untergeordnet sind. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.6 In den Teilen der Baugebietsflächen, in denen zeichnerisch die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen auf 10 m über Geländeoberkante festgesetzt ist, sind keine Anlagen bzw. Einrichtungen zulässig, die dem längeren Aufenthalt (größer 6 Stunden pro Tag) von Menschen dienen. (§ 1 Abs. 9 BauNVO)
- 2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1)**  
2.1 Im Gewerbegebiet und im Industriegebiet ist die Überschreitung der festgesetzten Gebäudeoberkante durch erforderliche technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen um bis zu 3 m zulässig. Werbeanlagen sind keine technischen Aufbauten im Sinne dieser Festsetzung. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)
- 2.2 Im Gewerbegebiet und im Industriegebiet ist die Überschreitung der festgesetzten Gebäudeoberkante durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um bis zu 1 m zulässig. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)
- 2.3 In den Teilen des Gewerbegebiets und den Teilen des Industriegebietes in denen die zulässige Gebäudeoberkante 15 m beträgt, ist auf 50 von Hundert der überbaubaren Grundstücksfläche eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudeoberkante für Gebäude und Anlagen um bis zu 10 m zulässig, wenn dies aus produktionstechnischen oder verfahrenstechnischen Gründen erforderlich ist.
- 3. **Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
3.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.  
3.2 Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten AB, CD, EF und GH gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie.
- 4. **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**  
4.1 Die Fläche G ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Stadt Luckenwalde und dem für die Abwasserentsorgung zuständigen Unternehmensträger zu belasten.  
4.2 Innerhalb der öffentlichen Grünanlagen ist die Herstellung von Versorgungsleitungen der zuständigen Unternehmensträger zulässig.
- 5. **Aufnahme örtlicher Bauvorschriften gemäß § 81 BbgBO (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)**  
5.1 Werbeanlagen sind nur an Gebäuden innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Werbeanlagen dürfen eine Größe von insgesamt maximal 10 % der Wandfläche, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten. Mehrere Anlagen an einer Wand sind vertikal gleichmäßig (in einer Höhe) anzuordnen. (§ 81 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO)
- 5.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 BbgBO)
- 6. **Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 7 Abs. 5 BbgNatSchG (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 7 BbgNatSchG)**  
6.1 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Anlagen zur Rückhaltung und zur Versickerung von in den Bauflächen und den Straßenverkehrsflächen anfallendem Regenwasser herzustellen. Die Grundfläche des Versickerungsbeckens soll 2200 m² betragen. Die Anlagen sind landschaftsbildgerecht zu gestalten und als Feuchtbiotop zu entwickeln.  
6.2 Innerhalb der Fläche E1 ist das vorhandene Gebäude so herzurichten, dass es für gebäudebrütende Vogel zum Nisten geeignet ist. Insbesondere soll es für die Ansiedlung einer Rauchschwabenkolonie geeignet hergerichtet werden. (Ersatz E1)  
6.3 Innerhalb der mit Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind insgesamt fünf Schichtholzhecken mit einheimischer Bepflanzung anzulegen. Die Fläche der Schichtholzhecken soll insgesamt mindestens 2000 m² betragen. Die Unterhaltung der Bepflanzung ist sicherzustellen (Ersatz E2).  
6.4 Im Gewerbegebiet und im Industriegebiet ist je errichteter 2500 m² Gebäudegrundfläche ein Nistkasten für Höhlenbrüter und ein Nistkasten für Halbhöhlenbrüter anzubringen (Ersatz E3).  
6.5 Im Gewerbegebiet und im Industriegebiet sind je errichteter 5000 m² Gebäudegrundfläche drei Nistkästen für Fledermäuse anzubringen (Ersatz E4).  
6.6 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist auf der Anlage des ehemaligen Klärwerks auf einer Fläche von 2.000 m² ein Lebensraum für Zauneidechsen herzustellen (Ersatz E5).  
6.7 Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Gebelichtlampen mit Doppelverglasung mit in Bodenrichtung strahlenden Lichtkegeln zulässig. Die Leuchtgehäuse müssen geschlossen sein (Vermeidung V6).  
6.8 Nicht überbaute private Grundstücksflächen sind durch Abtrag organischer Substanz als Trockenstandorte zu entwickeln (Ersatz E6).  
6.9 Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Planstraßen A - E ist pro 200 m² Fläche ein Baum 1. Ordnung (Größe: 3 x v., Höchstl. StU 12-14) mit tief- oder herzförmigem Wurzelsystem gemäß der Pflanzenliste zu pflanzen. Die Größe der Baumscheiben muss mind. 2,5m x 4m betragen. Die Unterhaltung der Bepflanzung ist sicherzustellen (Ersatz E9).  
6.10 Im Gewerbegebiet und im Industriegebiet ist innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen pro 50 m² Fläche eine Kiefer 1. Ordnung (Größe: 3 x v., Sol. m. 2 Grundst. 200-250) zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind auf der Fläche vorhandene und zu erhaltene Bäume anzurechnen. Die Unterhaltung der Bepflanzung ist sicherzustellen (Ersatz E9).  
6.11 Auf öffentlichen und privaten Stellplatzflächen mit mindestens drei zusammenhängenden Stellplätzen sind Bäume 1. Ordnung (Größe: 3 x v., Sol. m. 3 Grundst. 300-350 o. 3 x v., Höchstl. StU 16-18) mit tief- oder herzförmigem Wurzelsystem gemäß der Pflanzenliste zu pflanzen. Je vier Stellplätze ist ein Baum gemäß Pflanzenliste zu pflanzen. Die Größe der Baumscheiben muss mind. 2,5m x 4m betragen. Die Unterhaltung der Bepflanzung ist sicherzustellen (Ersatz E9).  
6.12 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen E10 sind 60 Birken (3 x v., Höchstl. StU 16-18) im Sinne einer Ergänzung der vorhandenen Baumreihen zu bepflanzen. Die Unterhaltung der Bepflanzung ist sicherzustellen (Ersatz E10).  
6.12 Einfriedungen sind mit einer Bodenfreiheit von 10 cm herzustellen.

**Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

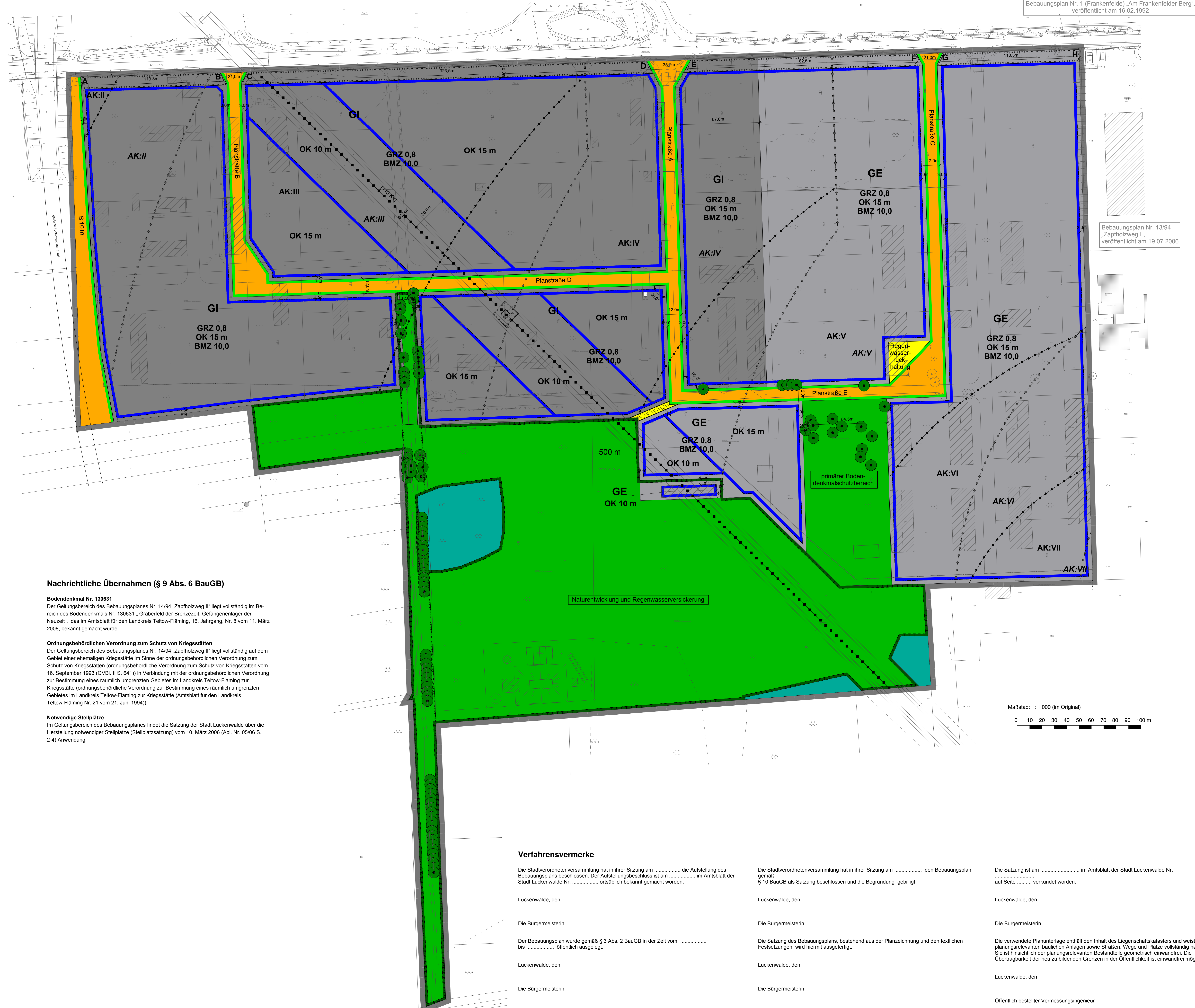
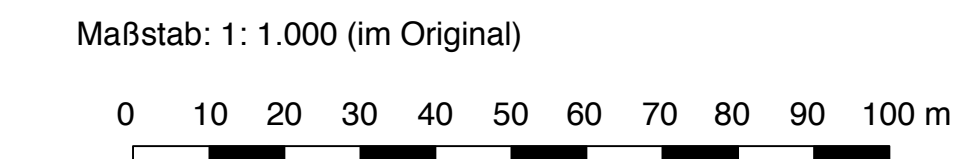
**Bodendenkmal Nr. 130631 § 81 BbgBO**  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14/94 „Zapholweg II“ liegt vollständig im Bereich des Bodendenkmals Nr. 130631, Grabfeld der Bronzezeit, Gefangenenlager der Neuzeit“, das im Amtsblatt für den Landkreis Teltow-Fläming, 16. Jahrgang, Nr. 8 vom 11. März 2008, bekannt gemacht wurde.

**Ordnungsbehördlichen Verordnung zum Schutz von Kriegsstätten**  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14/94 „Zapholweg II“ liegt vollständig auf dem Gebiet einer ehemaligen Kriegsstätte im Sinne der ordnungsbehördlichen Verordnung zum Schutz von Kriegsstätten (ordnungsbehördliche Verordnung zum Schutz von Kriegsstätten vom 16. September 1993 (GVBl. II S. 641)) in Verbindung mit der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Bestimmung eines räumlich umgrenzten Gebietes im Landkreis Teltow-Fläming zur Kriegsstätte (ordnungsbehördliche Verordnung zur Bestimmung eines räumlich umgrenzten Gebietes im Landkreis Teltow-Fläming zur Kriegsstätte (Amtsblatt für den Landkreis Teltow-Fläming Nr. 21 vom 21. Juni 1994)).

**Notwendige Stellplätze**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes findet die Satzung der Stadt Luckenwalde über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 10. März 2006 (Abt. Nr. 05/06 S. 2-4) Anwendung.

**Verfahrensvermerke**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am ..... im Amtsblatt der Stadt Luckenwalde Nr. .... öffentlich bekannt gemacht worden.	Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am ..... den Bebauungsplan § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.	Die Satzung ist am ..... im Amtsblatt der Stadt Luckenwalde Nr. .... auf Seite ..... verkündet worden.
Luckenwalde, den .....	Luckenwalde, den .....	Luckenwalde, den .....
Die Bürgermeisterin .....	Die Bürgermeisterin .....	Die Bürgermeisterin .....
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.	Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgeteilt.	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 Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
Luckenwalde, den .....	Luckenwalde, den .....	Luckenwalde, den .....
Die Bürgermeisterin .....	Die Bürgermeisterin .....	Luckenwalde, den .....



Bebauungsplan Nr. 1 (Frankenfelde) Am Frankenfelder Berg, veröffentlicht am 16.02.1992

Bebauungsplan Nr. 13/94 „Zapholweg II“, veröffentlicht am 19.07.2006

**Zeichnerische Festsetzungen**

- 1. **Art der baulichen Nutzung**  
1.1 GE Gewerbegebiet  
1.2 GI Industriegebiet
- 2. **Maß der baulichen Nutzung**  
2.1 GRZ 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)  
2.2 OK in Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß über Geländeoberkante  
2.3 BMZ 10,0 Baumassenzahl (BMZ)  
2.4 AK: V Abstandsclassen gemäß Brandenburgischer Abstandsleitlinie (bis zur Wirksamkeit der bedingten Festsetzung)  
2.5 AK: V Abstandsclassen gemäß Brandenburgischer Abstandsleitlinie (nach Wirksamkeit der bedingten Festsetzung)
- 3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
3.1 Baugrenze
- 4. **Verkehrsflächen**  
4.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- 5. **Flächen für die Ver- und Entsorgung**  
5.1 Abwasserbeseitigung
- 6. **Hauptversorgungsleitung**  
6.1 110 kv-Hochspannungsfreileitung
- 7. **Grünflächen**  
7.1 öffentliche Grünfläche (mit Zweckbestimmung)
- 8. **Flächen für Wald**  
8.1 Flächen für Wald
- 9. **Naturschutz und Landschaftspflege**  
9.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
9.2 Erhalt von Bäumen  
9.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 10. **Sonstige Planzeichen**  
10.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zubebelastende Fläche  
10.2 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind  
10.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Plans  
10.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (hier: Gliederung der Baugebiets durch Abstandsclassen gemäß Brandenburgischer Abstandsleitlinie vor Inkrafttreten der bedingten Festsetzung Nr. 1.4)  
10.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (hier: Gliederung der Baugebiets durch Abstandsclassen gemäß Brandenburgischer Abstandsleitlinie nach Inkrafttreten der bedingten Festsetzung Nr. 1.4)

**Stadt Luckenwalde**

**Bebauungsplan Nr. 14/94 mit integriertem Grünordnungsplan** "Zapholweg II"  
23.09.2010