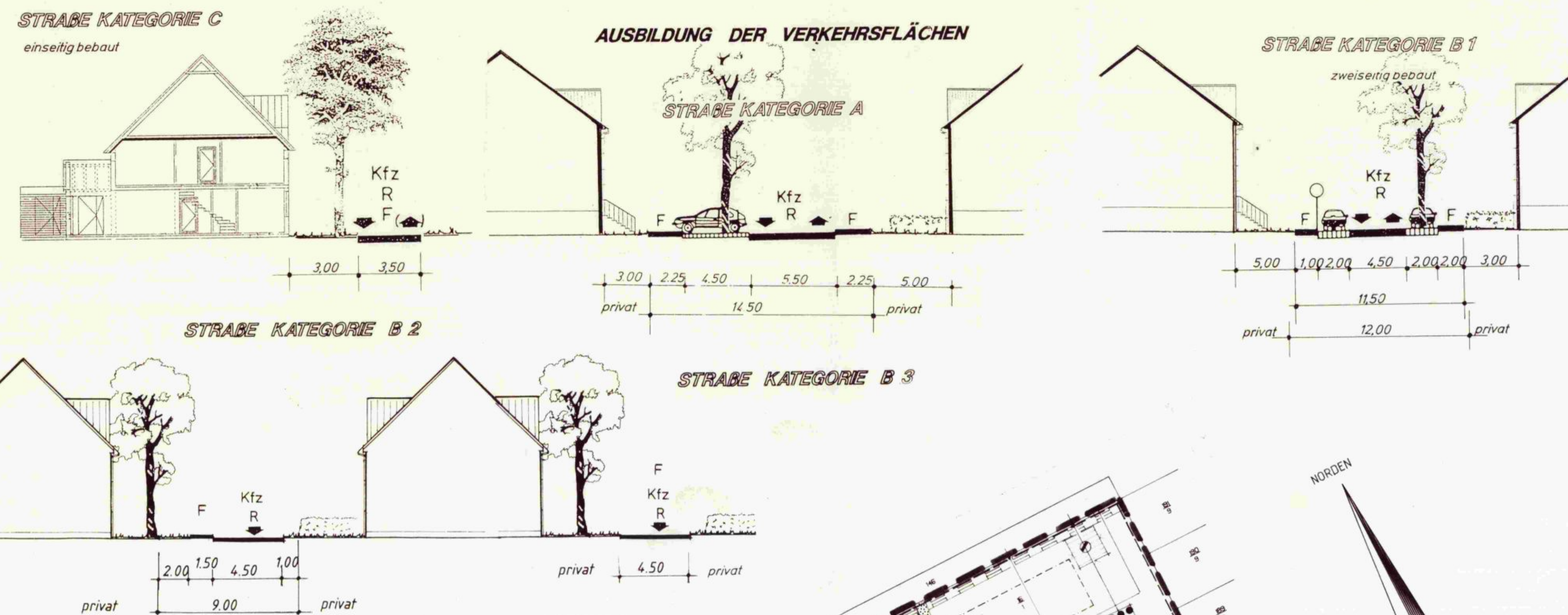
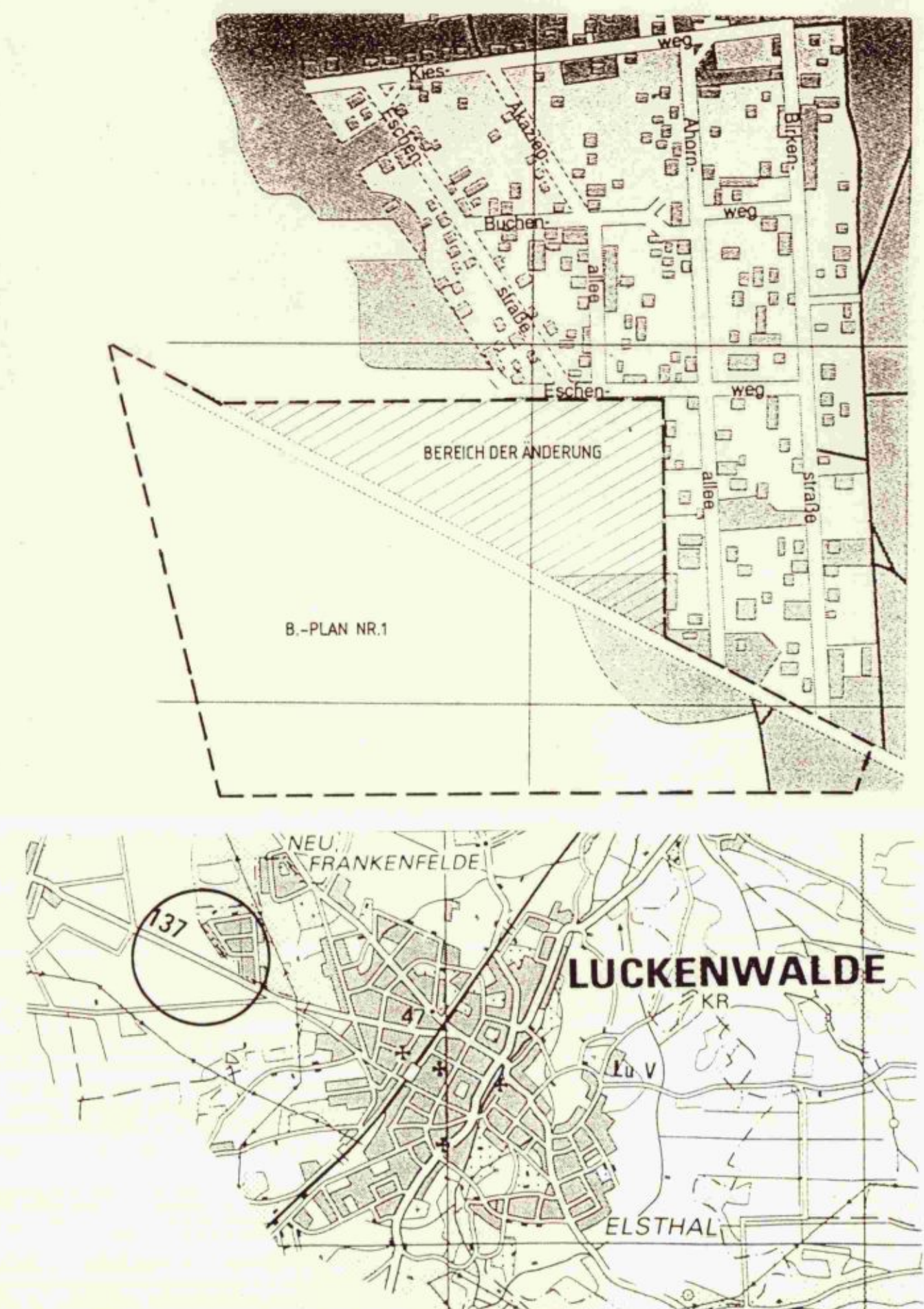
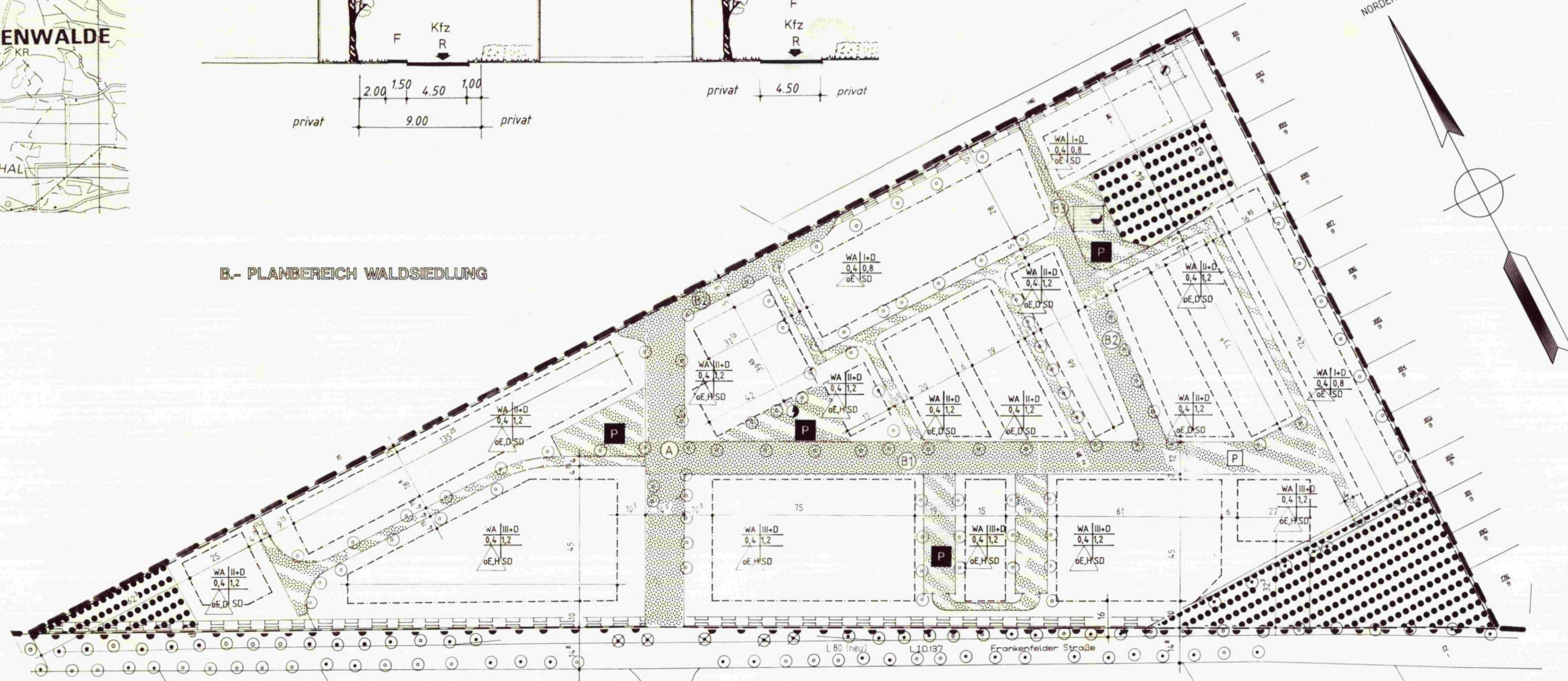


# Teil -A-



B- PLANBEREICH WALDSIEDLUNG



- nicht geänderter Bereich des B- PLAN NR. 1, im Bau befindlich  
 - die Landstraße L 80 bildet die Grenze des Geltungsbereiches der Änderung  
 - die Landstraße L 80 ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

# Teil -B-

**Textliche Festsetzungen**

- Die Grenze des Geltungsbereiches der Änderung umschließt die geänderte Fläche des B-Planes Nr. 1 "Am Frankfurter Berg" gemäß § 9 (7) BauGB
- Art der baulichen Nutzung  
 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Ausnahmen gemäß § 4(3) sind außer Punkt 4 und Punkt 5 zugelassen
- Maß der baulichen Nutzung  
 1.1 Die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO sind einzuhalten  
 1.2 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 und § 18 BauNVO  
 Gebäudehöhen -GH- in Metern  
 Im allgemeinen Wohngebiet wird die Höhe durch die Anzahl der angegebenen Vollgeschosse und bis zu einer Höhe von max. 14 m zugelassen  
 Die Höhe ist von der natürlich gewachsenen Erdoberfläche bis zum oberen Abschluss der Außenwand bei Gebäuden mit flachem Dach bzw. bis zum First bei geneigtem Dach zu messen  
 Das Dachgeschloß ist nicht als Vollgeschloß auszubilden  
 Beispiel:

Die max. zulässige Höhe von Außenwänden, gemessen an der Schnittstelle von Dachhaut und Wand, zu Nachbargebäuden und -grundstücken, bemittelt sich nach dem Verhältnis: bei Wohngebäuden und -grundstücken  
 Höhe: Abstand x 0,8

Die Vereinbarung von geringeren Abständen zu Nachbargrundstücken ist unter Beachtung der Abstandsflächen gemäß § 7 (1) BldgBO zulässig

- Bauweise  
 Als Bauweise wird die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt
- Verkehrsflächen  
 Zum Bebauungsplan ist eine eigenständige Verkehrsplanung erarbeitet worden. Diese wurde dem zuständigen Brandenburgischen Straßenbauamt in Zosen zur Genehmigung vorgelegt. Die Zustimmung wurde erteilt unter dem Aktenzeichen ZO/2610-6143/30-L137 am 18.11.1995  
 Die L 80, ehemals LIO 137, ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Nach § 24 Abs. 8 BldgStG wird ein Bauabstand von 16 m zu L 80 festgesetzt.

- Grundfläche gemäß § 9 (1) 15 BauGB  
 öffentliche Grünflächen  
 Es gelten die Festsetzungen aus dem gesonderten Grünordnungsplan
- Private Grünflächen  
 Es gelten die Festsetzungen aus dem gesonderten Grünordnungsplan
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25a und b BauGB siehe gesonderten Grünordnungsplan
- Geb-, Fahr- und Leitungsrechte werden zugunsten der Allgemeinheit (Stadt Luckenwalde) festgesetzt
- Für Bauten entlang der LIO 137, innerhalb eines Streifens von 55 m, sind folgende bautechnische Parameter einzuhalten:  
 erforderliches Schalldämm-Maß R<sub>w</sub> der Außenwände >= 45 dB  
 erforderliches Schalldämm-Maß R<sub>w</sub> der Fenster >= 35 dB  
 erforderliches Schalldämm-Maß R<sub>w</sub> der Dachkonstruktion >= 40 dB
- Beruhigte (sensible) Räume sind weitestgehend von den Emissionsquellen abgewandt anzuordnen

**Festsetzungen zum Grünordnungsplan**

- Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen  
 Wiederherstellung einer geschlossenen Straßennutze und Schaffung eines geschlossenen Grünbereiches als Abschirmung der geplanten Wohnanlage zur Straße LIO 137 auf Grundlage des Planes der Kompensationsmaßnahmen als überwiegend geschlossene Pflanzung aus Bäumen und Sträuchern gemäß der Pflanzliste anzulegen und auf Dauer zu erhalten
- Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Plangebiet zu versickern bzw. für die Löschwasserzisterne bereitzustellen
- Erdauhub für Baugruben und Versorgungsleitungen ist auf ein Minimum zu beschränken. Im Bereich erhaltenwertiger Bäume und Sträucher sind geeignete Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit dem Grünflächenamt einzuhalten
- Die verdrängten Erdmassen sind im Verlauf der Bauarbeiten auf geeignete Flächen des B-Plangebietes wieder aufzubringen
- Die vorhandenen Biotope (Mischwald, Birkenwald) und die Grünfläche entlang der Landstraße sind während der Bauzeit nicht in den Baustellenbereich einzubringen und durch geeignete Maßnahmen zu schützen
- Neuanpflanzungen eines Gehölzes an der Südwestseite des Plangebietes mit einheimischen Gehölzen nach Pflanzliste des MUNR

- Entlang der vorhandenen bebauten Grundstücke an der Ostseite des Plangebietes ist ein 5 m breiter Grünstreifen, auch auf den Baugrundstücken, mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste des MUNR neu anzupflanzen
- Die Abwasserstation ist unter Beachtung der Zufahrt mit einer 3 m breiten Hecke einzufrieden
- Im Bereich der 200 m<sup>3</sup> größten Löschwasserzisterne ist ein Feuchthotspot nach gesondelter Planung anzuordnen
- Im B-Plangebiet sind Flächen für Gemeinschaftsstellplätze für >= 5 PKW durch Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern zu unterbreiten. Auf mindestens 5 Stellplätze ist eine unbefestigte Pflanzscheibe r >= 1,0 m anzulegen, mit Bordsteinen einzufassen und dauerhaft zu bepflanzen. Durchgehende Pflanzstreifen in einer Breite von 2 m sind zulässig
- Die Stellplätze für PKW sind mit Rasengittersteinen zu befestigen
- Das Straßenbegleitgrün ist mit dem Grünordnungsplan entsprechend der Pflanzliste des MUNR angegebene Gehölze zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Um einen positiven klimatischen Effekt zu erreichen, ist alle 10 m ein großkroniger Baum zu pflanzen
- Die erwählten Schutzpflanzungen nach Punkt 5.6.7.8 sind im Sinne der im Grünordnungsplan dargestellten Funktionen in den gesamten, vor den Baugrenzen liegenden Bereichen - mit Ausnahme der Grundstückszufahrten - als überwiegend geschlossene Pflanzung aus Bäumen und Sträuchern gemäß der Pflanzliste anzulegen und auf Dauer zu erhalten
- Die Gestaltung der privaten Kleingärten erfolgt in Anlehnung an die im Grünordnungsplan vorgegebenen Kriterien. Es werden landschaftstypische Pflanzungen (keine einheimischen Gewächse) ausgeschlossen. Der Charakter der Waldsiedlung ist zu erhalten
- Die öffentlichen Grünflächen werden vom Investor nach Fertigstellung der Bebauung in der darauffolgenden Pflanzperiode angelegt
- Für Fuß- und Fahrradwege sowie für Straßen ist die Versiegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken. Es sind grundsätzlich Pflasterungen zu verwenden, die eine Wasserdurchlässigkeit gewährleisten
- Für die Einfriedung der Grundstücke werden offene Einfriedungen gemäß § 67 (6) 2 der BldgBO bis 1,50 m Höhe zugelassen. Geschlossene Einfriedungen werden ausgeschlossen
- Als Hecke und im straßenahen Bereich sind keine Lebensbäume zu verwenden, als Grundstückstrennung sind Hecken aus Rotbuche und Liguster vorrangig zu pflanzen
- Pro angefangene 1000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche wird ein großkroniger Laubbäum festgesetzt

# Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.v. 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes vom 08.04.1994 (BGBl. I S. 769)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnland (Investitionsförderungs- und Wohnlandausweisungsgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenvordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F.v. 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (Gemeindeordnung - GO) vom 15.10.1993 (GVBl. I S. 398)

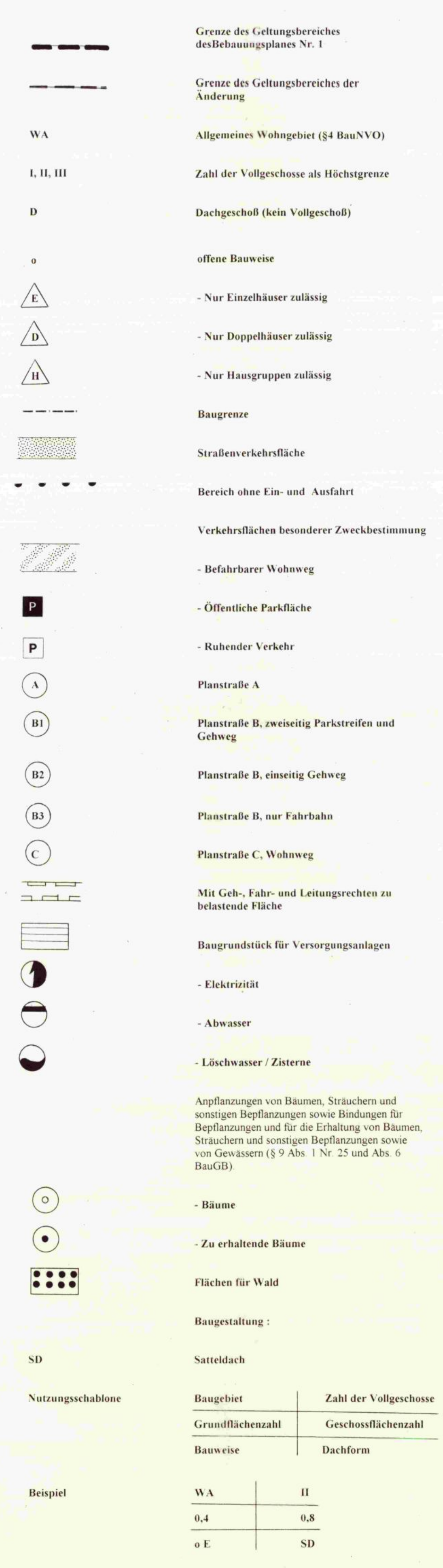
Brandenburgische Bauordnung (BldgBO) vom 01.06.1994 (GVBl. I S. 126)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes über die Errichtung eines Bundesamtes für Naturschutz und zur Änderung von Vorschriften auf dem Gebiet des Artenschutzes vom 08.08.1993 (BGBl. I S. 1458)

Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BldgNatSchG) vom 25.06.1992 (GVBl. I S. 208), zuletzt geändert durch 1. Änderungsgesetz vom 15.12.1993 (GVBl. I S. 5010)

Brandenburgisches Straßengesetz (BldgStG) vom 11.06.1992 (GVBl. I S. 186)

# Planzeichen



Der B- Planbereich der Änderung umfaßt die Flurstücke 16/1 und 16/2.

# Verfahrensvermerke

1. Änderung des Bebauungsplanes

- Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke und/oder die berechtigten Träger öffentlicher Belange sind beteiligt worden (§ 13 Abs. 2 BauGB)
- Die Eigentümer der Grundstücke und/oder die Träger öffentlicher Belange haben fristgerecht der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Frankfurter Berg" nicht widersprochen (§ 13 Abs. 1 Satz 3 BauGB)
- Die erste vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Frankfurter Berg", bestehend aus Planzeichnung und Textteil, wurde am 22.08.95 (Datum) von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Die Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom (Datum) 22.08.95 gebilligt
- Der Bebauungsplan in der Form der 1. Änderung, bestehend aus Planzeichnung und Textteil, wird hiermit ausfertigt. Luckenwalde, den 31.10.95 Der Amtschef
- Der Bebauungsplan Nr. 1 "Am Frankfurter Berg", Teilbereich "Neue Bergsiedlung", in der Fassung der 1. vereinfachten Änderung ist am (Datum) 02.11.95 ortsförmlich bekanntgemacht worden (§ 12 BauGB) und tritt somit in Kraft. In der Bekanntmachung ist angegeben, wo der Plan auf Dauer während der Bestehens von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist. Luckenwalde, den 02.11.95 Der Amtschef
- Der bestehende Bestand sowie die geometrischen Festlegungen der planrechtlichen Planung werden als richtig beschönigt. Siegfried, 24.10.1995 Vernehmungsstelle

# Stadt Luckenwalde

## Bebauungsplan Nr. 01 "Am Frankfurter Berg"

einfache Änderung gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB für den Teilbereich

## "Neue Bergsiedlung"

Auftraggeber: Stadtverwaltung Luckenwalde Markt 10 14943 Luckenwalde

Planverfasser: Ingenieurbüro Buchholz Potsdam Sellostraße 19 14471 Potsdam Tel.: 0331 / 964505

Investor: Bauträger Manfred Röh Beelitzer Straße 82 14547 Stücken

Datum: Potsdam, 6.10.1995

Maßstab: M 1 : 1000