

Text (Teil B)

Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Sonstiges Sondergebiet nach §11 BauVO

1.2. Art der Nutzung als Einkaufszentrum

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Für das sonstige Sondergebiet wird eine GRZ von 0,6, eine Geschözahl von 1,2 Vollgeschosse sowie eine maximale Traufhöhe von 9,0m oder eine maximale Oberkante von 11,0m festgesetzt.

2.2. Stellflächen und deren Zufahrten dürfen diesen Wert um 50 v. H. bis maximal 0,8 überschreiten (§19 (4) BauVO).

2.3. Für das Flurstück 65/1, welches als privates Wohngrundstück genutzt wird, gilt der Bestandsschutz für diese Nutzung.

3. Bauweise

3.1. Für den Markt und die Hausgruppe Neue Parkstraße wird eine geschlossene Bebauung festgesetzt, Gliederung der Fassaden und Dachflächen in Anpassung an Umgebungsbauweise.

3.2. Weitere Gebäude sind in offener Bauweise auszuführen.

4. Grünflächen

4.1. Alle nicht überbauten bzw. nicht zu Verkehrszwecken genutzten Flächen sind zu bepflanzen bzw. zu begrünen und gebührend zu unterhalten. Für eine Begrünung wird eine Fläche von 50 v. H. der Grundstücksfläche festgesetzt. Die Begrünung erfolgt gemäß Planzeichnung (A).

4.2. Auf den Parkplätzen werden aller 10 Stellflächen eine Pflanzinsel mit Baum ausgewiesen.

4.3. Bereiche mit besonderen Belastungen an Flurstücksgrenzen zu Flurstücken 65/1, 70, 72 und 73 werden mit begründeten Schallschutzzäunen versehen.

5. Immissionschutz

5.1. Die Einhaltung der Forderungen der TA-Lärm sind im Rahmen der Genehmigungsplanung für die Objekte nachzuweisen. Für das Flurstück 65/1 gilt das Verkehrslärmgutachten von ...

5.2. Seitens Flurstück 65/2 werden besondere Begrünungs- und Schallschutzmaßnahmen ausgeführt, die für das Grundstück 65/1 die Bedingungen erfüllen, welche an ein Allgemeines Wohngebiet gestellt werden.

6. Löschwasserversorgung

6.1. Die Löschwasserversorgung für das Bebauungsgebiet (ein Löschbereich) erfolgt über das öffentliche Netz mit zwischen geschalteten Löschwasserbehältern im Bebauungsgebiet (Nebenanlage nach §14 (2) BauVO).

6.2. Als Grundlage für die Bemessung wird der Brandfall des Gebäudes mit dem höchsten Löschwasserbedarf angesetzt.

7. Fassadengestaltung/Dachformen

7.1. Besondere Farbgebungen sind nur zur Gliederung der Fassade zulässig.

7.2. Für die Gebäude wird auf eine horizontale Gliederung orientiert.

7.3. Für großflächige Objekte wird Flachdach mit partiellen Steildach und angestrichelten Mansardendächern festgesetzt.

7.4. Hausgruppen sind in Anpassung an die Umgebungsbauweise mit partiell gegliederten Steildächern zu versehen.

8. Müll- und Abfallbeseitigung

8.1. Die Müll- und Abfallbeseitigung ist für alle Objekte gemeinsam zu organisieren.

8.2. Plätze für Müll- und Werkstoffcontainer sind im Rahmen der Genehmigungsplanung nachzuweisen.

9. Archäologische Funde

9.1. Archäologische Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Holz, Steinsetzungen aller Art - auch Fundamente, Keller, Brunnen u. a.) sind sofort dem Museum für Ur- und Frühgeschichte, Schloss Babelsberg in D - 1502 Potsdam-Babelsberg zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Dieser Passus ist ebenfalls in Wortlaut stets Einzelbauherren zu übermitteln und auf den Baustellen vorliegen. Diese Passagen erscheinen verbal in allen Planungsunterlagen.

10. Stellplatz- und Verkehrsflächen

10.1. Die Stellplatzflächen und die Zufahrt von der Elsthaler Straße sind mit einer objektbezogenen Straßenbeleuchtung zu versehen.

10.2. Die Beleuchtung der Anlieferstraßen sowie Rundumbeleuchtung der Objekte erfolgt objektbezogen.

10.3. Die Stellplatzflächen werden wasserdurchlässig ausgeführt.

11. Ver- und Entsorgungsleitungen

11.1. Der Trinkwasserschluß erfolgt an das vorhandene öffentliche Netz.

11.2. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über die öffentliche Kanalisation.

11.3. Die elektrische Versorgung erfolgt über eine im Bebauungsgebiet vorgesehene Trafostation.

11.4. Die Fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch Ausbau des Netzes ab Traße Jänickendorfer Str.

11.5. Die Beheizung der Gebäude erfolgt über Eigenheizung auf Erdgasbasis.

Verfahrens- vermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ...

2. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen ... bis zum ... durch Abdruck in der ... (Zweimonatlichen Verkündungsblätter) ...

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ... durchgeführt worden. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom ... ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... in Kenntnis gesetzt worden.

5. Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis zum ... während folgender Zeiten (Tage, Stunden) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ... (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom ... bis zum ... öffentlich bekannt gemacht worden.

7. Der katastrale Stand am ... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen ... sind ...

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ... Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom ... bis zum ... während folgender Zeiten (Tage, Stunden) erneut öffentlich ausliegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.) Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ... (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang - öffentlich bekannt gemacht worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i. V. m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

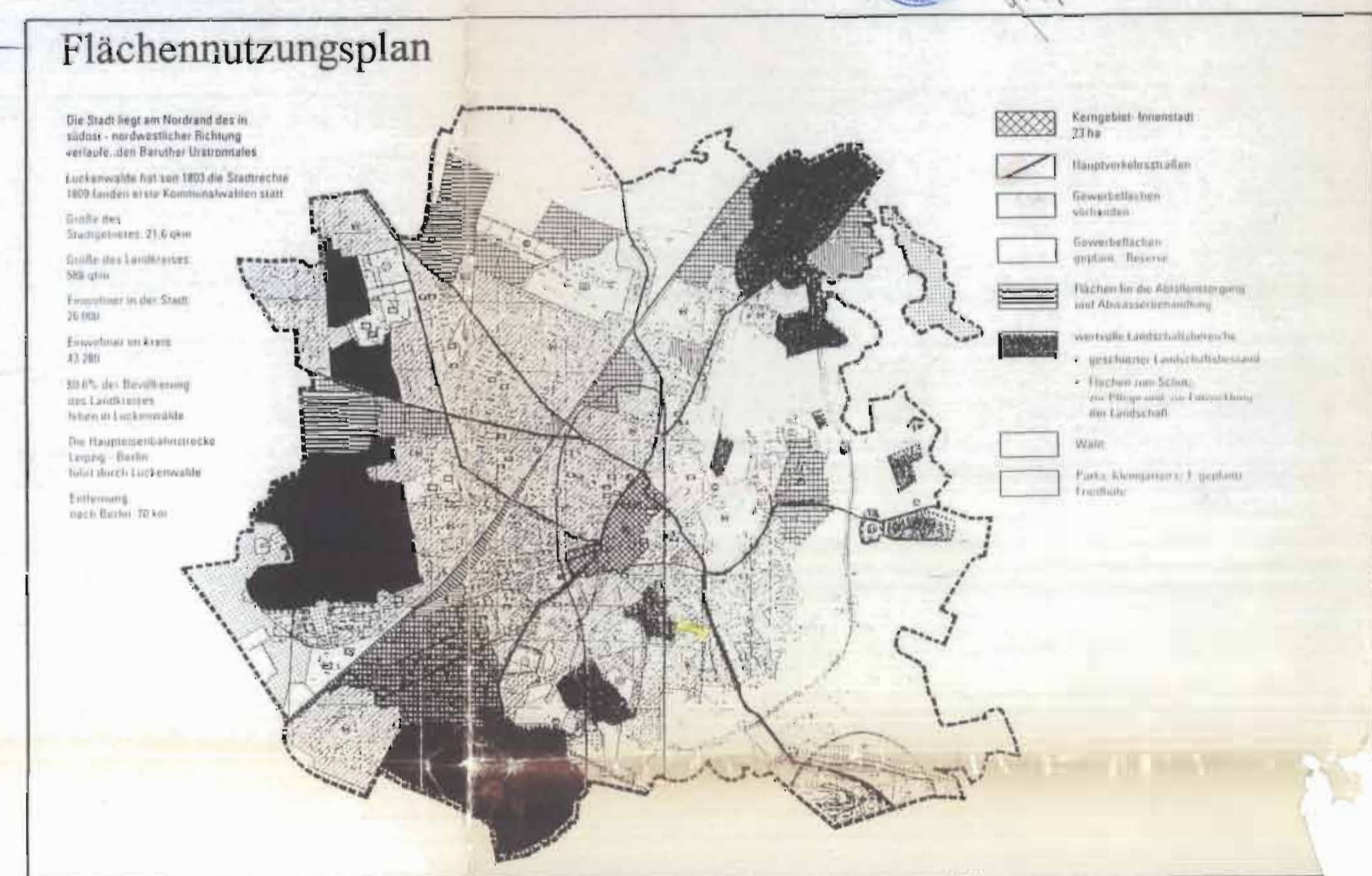
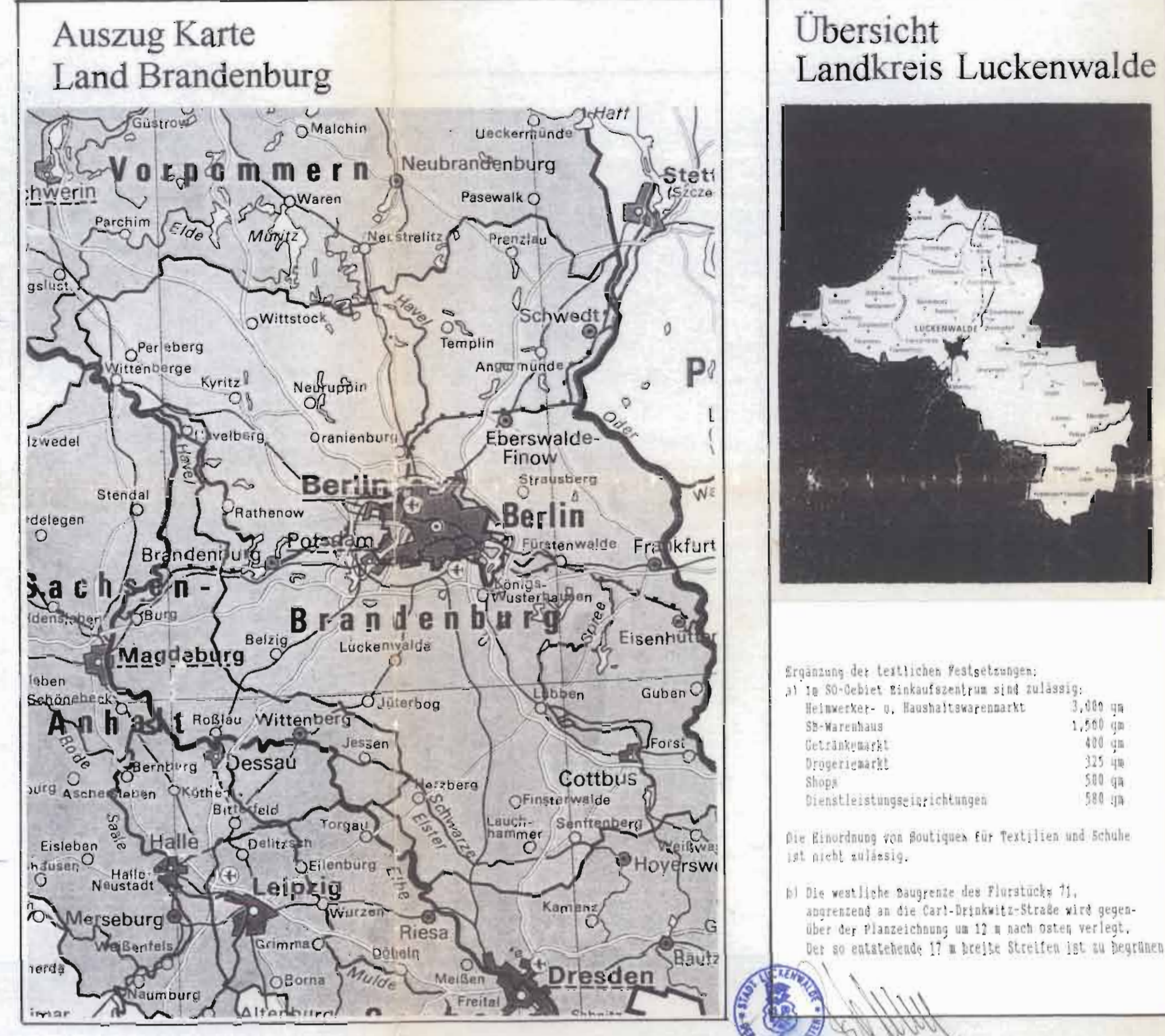
10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung ...

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den sachverständigen Beauftragten der Gemeindevertretung vom ... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... bestätigt.

13. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

14. Die Erstellung der Genehmigungsunterlagen sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind unter ... (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang - öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verzögerung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Fristen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... Kraft gefahren.



Stadt Luckenwalde
 Stadtteil-Zentrum Elsthal, Flur 19
 Gemarkung Luckenwalde

Bebauungsplan mit integriertem Grünplan
 "Einkaufs- und Dienstleistungszentrum Elsthal"

Übersichtsplan Lage Stadtgebiet

INVESTOR
 Herr Krause
 Wiltbergstraße 19
 W-8380 Barchuth

ENTWURFSVERFASSER
 bbi

11.09.2019