

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- 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. 486).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanZV), in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I Nr. 39).
- 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 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl. I Nr. 28).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95).
- Empfehlung zu den Abständen zwischen Industrie- /Gewerbegebieten sowie Hochspannungsfreileitungen/Funktendstellen und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes (Abstandsleitlinie) des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung, vom 6. Juni 1995 (ABl. f. Bbg. Nr. 49 vom 6. Juli 1995, S. 590).

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 Vergnügungstätten 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 Abstandsklassen nach Brandenburgischer Abstandsleitlinie zulässigen Anlagen und Betriebe zulässig, 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" Abstandsklasse behandelt. Betriebe größerer Abstandsklassen sind zulässig, wenn der gutachterliche Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihren Abstandsformalvorschriften den Betrieben und Anlagen entsprechen, die im bezeichneten Teil des Baugebietes zulässig sind. (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
1.4 Im Gewerbegebiet und im Industriegebiet sind Anlagen, die der energetischen Nutzung von Biomasse dienen, nicht zulässig. Dies gilt nicht für:
- Anlagen, die zu einem Produktionsbetrieb gehören, und deren Betriebsfläche der Gesamtbetriebsfläche des Produktionsbetriebes untergeordnet ist, und die vorrangig der energetischen Verwertung von in dem Betrieb anfallenden Reststoffen oder Abfällen dienen
- betriebliche Heizungs- und Kühlanlagen
- Blockheizkraftwerke, die vorrangig der Versorgung eines räumlich begrenzten, abgeschlossenen Gebietes mit Wärme über ein autarkes bzw. separates Verteilernetz dienen. (§ 1 Abs. 5 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 Verkaufsflächengröße der Betriebsfläche des zugeordneten Betriebes untergeordnet sind. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
1.6 Im Gewerbegebiet und im Industriegebiet sind im Abstand von 30 m beidseits der Achse der nachrichtlich übernommenen 110kV-Hochspannungsfreileitung (gemessen parallel zur Achse) keine Anlagen bzw. Einrichtungen zulässig, die dem längeren Aufenthalt (großer 6 Stunden pro Tag) von Menschen dienen. (§ 1 Abs. 9 BauNVO)
1.7 Im Gewerbegebiet und im Industriegebiet sind innerhalb der Flächen auf denen die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen auf 10 m über natürlicher Geländeoberfläche festgesetzt ist, Anlagen zur Gewinnung von Elektrizität aus solarer Strahlungsenergie auch als ausschließlich zu diesem Zweck errichtete Anlagen allgemein zulässig.

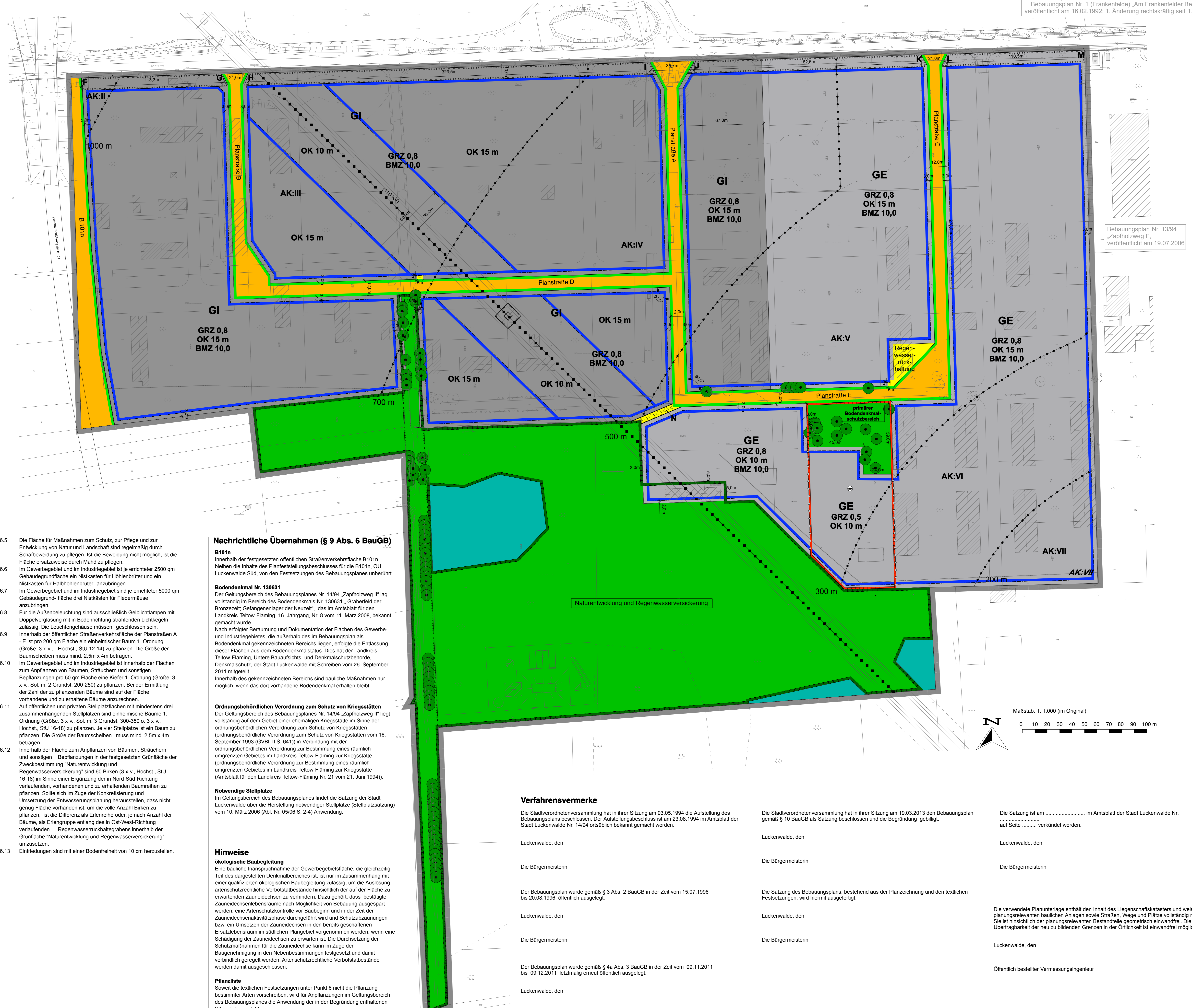
- 2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1)**
2.1 Im Gewerbegebiet und im Industriegebiet ist die Überschreitung der festgesetzten Gebäudeoberkante durch erforderliche technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen um bis zu 3 m zulässig. Werbeanlagen sind keine technischen Aufbauten 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 Gewerbegebietes 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. **Verkehrsrflächen (§ 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 FG, HI, JK und LM gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie.

- 4. **Versorgungsleitungen, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 BauGB)**
4.1 Die Fläche NI ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Luckenwalde und dem für die Abwasserentsorgung zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
4.2 Innerhalb der Fläche des Gewerbegebietes, die dem (Boden)Denkmalschutz unterliegt und der Grünfläche der Zweckbestimmung primärer Denkmalschutzbereich ist eine 5 m breite Fläche zwischen der Planstraße E und der Grünfläche der Zweckbestimmung Naturentwicklung und Regenwasserentwässerung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Luckenwalde und der zuständigen Unternehmensträger der Ver- und Entsorgung zu belasten.
4.3 Innerhalb der öffentlichen Grünanlagen ist die Herstellung von unterirdischen Versorgungsleitungen der zuständigen Unternehmensträger zulässig.

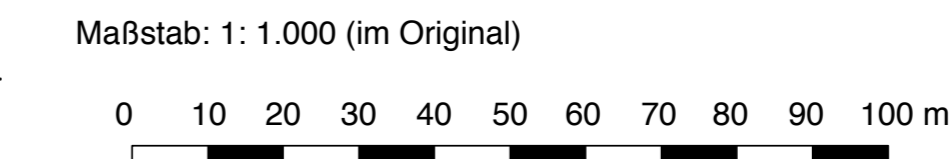
- 5. **Aufnahme örtlicher Bauvorschriften gemäß § 81 BbgBO (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)**
5.1 Werbeanlagen sind nur an Gebäuden innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Werbeanlagen dürfen eine Größe von insgesamt maximal 10 % der Wandfläche, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten. 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)
5.3 Zentrale Hinweisschilder, Wegweiser und Firmenverzeichnisse sind keine Werbeanlage im Sinne der Festsetzungen 5.1 und 5.2.

- 6. **Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BNatSchG)**
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 Baufächern und den Straßenverkehrsflächen anfallendem Regenwasser herzustellen. Die Grundfläche des Versickerungsbeckens soll 2200 qm betragen. Die Anlagen sind landschaftsbildgerecht zu gestalten und als Freuchtbiotop zu entwickeln. Innerhalb der Fläche des Gewerbegebietes, die Bestandteil der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist, ist eine bauliche Anlage so herzurichten, dass sie für den vorübergehenden Schutz von Tieren sowie für gebäudebrütende Vögel zum Nisten geeignet ist. Insbesondere soll es für die Ansiedlung einer Rauchschwalbenkolonie geeignet hergerichtet werden. Insgesamt sollen mindestens 18 Nistplätze für die Rauchschwalben hergestellt werden.
6.2 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 qm betragen.
6.4 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist auf der Anlage des ehemaligen Kilarwerkes auf einer Fläche von 2.000 qm ein Lebensraum für Zauneidechsen herzustellen.



Bebauungsplan Nr. 1 (Frankenfeld) „Am Frankfelder Berg“ veröffentlicht am 16.02.1992; 1. Änderung rechtskräftig seit 1.11.95

Bebauungsplan Nr. 13/94 „Zapfholweg 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 15 m Oberkante baulicher Anlagen in Meter als Höchstmaß über natürlicher Geländeoberfläche i.S.v. § 2 Abs. 6 BbgBO
2.3 BMZ 10,0 Baumassenzahl (BMZ)
2.4 AK: V Abstandsklasse gemäß Brandenburgischer Abstandsleitlinie
- 3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
3.1 Baugrenze
- 4. **Verkehrsrflächen**
4.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- 5. **Flächen für die Ver- und Entsorgung**
5.1 Abwasserbeseitigung
5.2 Löschwasserbrunnen
Regenwasser-rückhaltung
- 6. **Grünflächen**
6.1 öffentliche Grünfläche (mit Zweckbestimmung)
primärer Bodendenkmalschutzbereich
- 7. **Flächen für Wald**
7.1 Flächen für Wald
- 8. **Naturschutz und Landschaftspflege**
8.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
8.2 Erhalt von Bäumen
8.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 9. **Sonstige Planzeichen**
9.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
9.2 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
9.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
9.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (hier: Gliederung der Baugebiete durch Abstandsklassen gemäß Brandenburgischer Abstandsleitlinie)
9.6 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (hier: Gliederung der Gewerbegebietflächen im südöstlichen Plangebiet durch ein unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung)
- 10. **Nachrichtliche Übernahmen**
10.1 110 kv-Hochspannungsfreileitung
10.2 Umgrenzung von Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (hier Bodendenkmal, als nachrichtliche Übernahme)

- 6.5 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind regelmäßig durch Schafbeweidung zu pflegen. Ist die Beweidung nicht möglich, ist die Fläche ersatzweise durch Mahd zu pflegen.
6.6 Im Gewerbegebiet und im Industriegebiet ist je errichteter 2500 qm Gebäudegrundfläche ein Nistkasten für Höhlenbrüter und ein Nistkasten für Halbhöhlenbrüter anzubringen.
6.7 Im Gewerbegebiet und im Industriegebiet sind je errichteter 5000 qm Gebäudegrundfläche drei Nistkästen für Fledermäuse anzubringen.
6.8 Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Gelblichtlampen mit Doppelverglasung mit in Bodenrichtung strahlenden Lichtkegeln zulässig. Die Leuchtgehäuse müssen geschlossen sein.
6.9 Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Planstraßen A - E ist pro 200 qm Fläche ein einheimischer Baum 1. Ordnung (Größe: 3 x v., Höchst, STU 12-14) zu pflanzen. Die Größe der Baumscheiben muss mind. 2,5m x 4m betragen.
6.10 Im Gewerbegebiet und im Industriegebiet ist innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen pro 50 qm 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 erhaltende Bäume anzuzurechnen.
6.11 Auf öffentlichen und privaten Stellplätzen mit mindestens drei zusammenhängenden Stellplätzen sind einheimische Bäume 1. Ordnung (Größe: 3 x v., Sol. m. 3 Grundst. 300-350 o. 3 x v., Höchst, STU 16-18) zu pflanzen. Je vier Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Die Größe der Baumscheiben muss mind. 2,5m x 4m betragen.
6.12 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in der festgesetzten Grünfläche der Zweckbestimmung "Naturentwicklung und Regenwasserentwässerung" sind 60 Birken (3 x v., Höchst, STU 16-18) im Sinne einer Ergänzung der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden, vorhandenen und zu erhaltenden Baumreihen zu pflanzen. Sollte sich im Zuge der Konkretisierung und Umsetzung der Entwässerungsplanung herausstellen, dass nicht genug Fläche vorhanden ist, um die volle Anzahl Birken zu pflanzen, ist die Differenz als Erlenreihe oder, je nach Anzahl der Bäume, als Erlengruppe entlang des in Ost-West-Richtung verlaufenden Regenwasserentwässerungstrahens innerhalb der Grünfläche "Naturentwicklung und Regenwasserentwässerung" umzusetzen.
6.13 Einfriedungen sind mit einer Bodenfreiheit von 10 cm herzustellen.

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

B101n
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14/94 „Zapfholweg II“ lag 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.
Nach erfolgter Beratung und Dokumentation der Flächen des Gewerbe- und Industriegebietes, die außerhalb des im Bebauungsplan als Bodendenkmal gekennzeichneten Bereichs liegen, erfolgte die Entlassung dieser Flächen aus dem Bodendenkmalstatus. Dies hat der Landkreis Teltow-Fläming, Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde, Denkmalschutz, der Stadt Luckenwalde mit Schreiben vom 26. September 2011 mitgeteilt.
Innerhalb des gekennzeichneten Bereichs sind bauliche Maßnahmen nur möglich, wenn das dort vorhandene Bodendenkmal erhalten bleibt.

Bodendenkmal Nr. 130631
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14/94 „Zapfholweg II“ lag 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.
Nach erfolgter Beratung und Dokumentation der Flächen des Gewerbe- und Industriegebietes, die außerhalb des im Bebauungsplan als Bodendenkmal gekennzeichneten Bereichs liegen, erfolgte die Entlassung dieser Flächen aus dem Bodendenkmalstatus. Dies hat der Landkreis Teltow-Fläming, Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde, Denkmalschutz, der Stadt Luckenwalde mit Schreiben vom 26. September 2011 mitgeteilt.
Innerhalb des gekennzeichneten Bereichs sind bauliche Maßnahmen nur möglich, wenn das dort vorhandene Bodendenkmal erhalten bleibt.

Ordnungsbehördlichen Verordnung zum Schutz von Kriegsstätten
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14/94 „Zapfholweg 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. 6413)) in Verbindung mit der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Bestimmung eines räumlich umgrenzten Gebietes im Landkreis Teltow-Fläming 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 (ABl. Nr. 0506 S. 2-4) Anwendung.

Hinweise

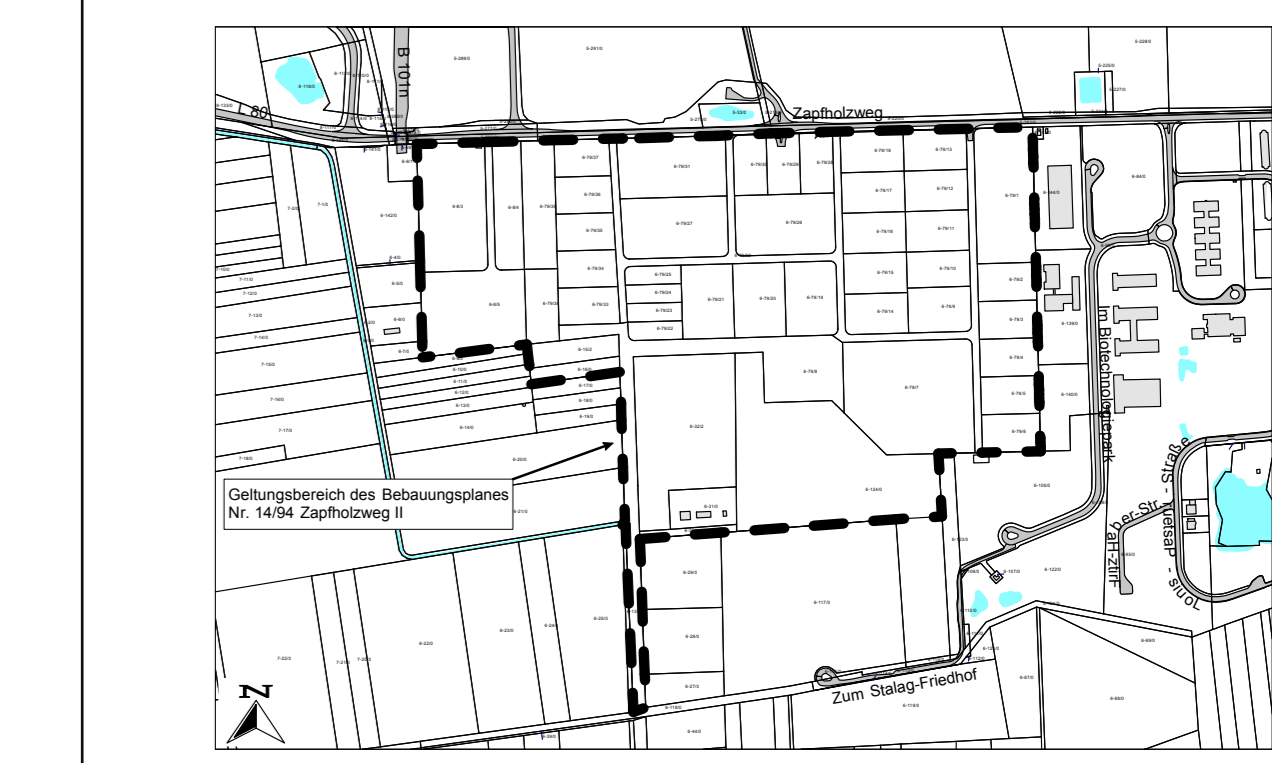
ökologische Baubegleitung
Eine bauliche Inanspruchnahme der Gewerbegebietsfläche, die gleichzeitig Teil des dargestellten Denkmalsbereiches ist, ist nur im Zusammenhang mit einer qualifizierten ökologischen Baubegleitung zulässig, um die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände hinsichtlich der auf der Fläche zu erwartenden Zauneidechsen zu verhindern. Dazu gehört, dass bestätigte Zauneidechsenlebensdumme nach Möglichkeit von Bebauung ausgesetzt werden, eine Artenschutzkontrolle vor Baubeginn und in der Zeit der Zauneidechsenaktivitätsphase durchgeführt wird und Schutzabzäunungen bzw. ein Umsetzen der Zauneidechsen in den bereits geschaffenen Ersatzlebensraum im südlichen Plangebiet vorgenommen werden, wenn eine Schädigung der Zauneidechsen zu erwarten ist. Die Durchsetzung der Schutzmaßnahmen für die Zauneidechse kann im Zuge der Baugenehmigung in den Nebenbestimmungen festgesetzt und damit verbindlich geregelt werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden damit ausgeschlossen.

Pflanzliste
Soweit die textlichen Festsetzungen unter Punkt 6 nicht die Pflanzung bestimmter Arten vorschreiben, wird für Anpflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Anwendung der in der Begründung enthaltenen Pflanzliste empfohlen.

Verfahrensvermerke

- Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 03.05.1994 die Aufteilung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 23.08.1994 im Amtsblatt der Stadt Luckenwalde Nr. 14/94 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 19.03.2013 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
- Der Bebauungsplan wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.07.1996 bis 20.08.1996 öffentlich ausgestellt.
- Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgestellt.
- Der Bebauungsplan wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 09.11.2011 bis 09.12.2011 letztmalig erneut öffentlich ausgestellt.

- Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 19.03.2013 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
- Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgestellt.
- Die verwendete Planunterlage 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 Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
- Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



Lage des Plangebietes - Ausschnitt aus der Stadtgrundkarte (M 1:10.000)

Stadt Luckenwalde

Bebauungsplan Nr. 14/94 "Zapfholweg II" mit integriertem Grünordnungsplan

Satzungsbeschluss