



TEIL B

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Der räumliche Geltungsbereich ist als Kerngebiet ausgewiesen; §7 BauNVO
- Die maximale Grundfläche der Bebauung beträgt 1380 m² (GRZ = 0,83); §19 BauNVO. Die maximale Geschosfläche der Bebauung beträgt 5140 m² (GFZ = 3,1); §19.20 BauNVO
- Die maximale Gewerbefläche im Erdgeschoß beträgt 1100 m². Die maximale Verkaufsfläche dieser Ebene beträgt 700 m². Die Geschosfläche dieser Ebene beträgt 1380 m².
- Die maximale Gewerbefläche im 1. und 2. Obergeschoß beträgt 380 m².
- Die maximale Gewerbefläche im Dachgeschoß beträgt 977 m². Die Geschosfläche dieser Ebene beträgt 1090 m².
- Das Gebäude darf eine Dachrandhöhe von max. 14,50 m (Gründach über Dachgeschoß), bzw. 15,50 m (Erschließungsturm Theaterstraße) erhalten.
- Die Dachflächen in der Theaterstraße sind als unter ca. 45° geneigte Dächer auszuführen. Die Dachflächen im Kleinen Haag sind als Flachdächer mit Lichtkuppel auszubilden.
- Werbeanlagen sind nur am Gebäude zulässig. Die Größe der Werbeanlagen selbst richtet sich nach der Fassadenfläche längs der öffentlichen Verkehrsfläche. Auf 100 qm Fassadenfläche längs der öffentlichen Verkehrsfläche sind maximal 2% als Werbefläche zulässig.
- Das Aufstellen von Fahnenmasten und Pylonen ist nur ausnahmsweise zulässig.
- Die mit einem Geh- und Fahrrecht dargestellten Grundstücksflächen sind zu Gunsten der Grundstücke Flurstücke 135/9, 135/5, 135/11, 135/12 zu belasten.
- Das Regenwasser der Dachflächen ist durch Entwässerungsleitungen in die Regenwasserkanalisation im Kleinen Haag einzuleiten; §9 BauGB
- Die Schmutzwässer sind durch Entwässerungsleitungen in den Schmutzwasserkanal der Theaterstraße einzuleiten; §9 BauGB
- Die Wärmeversorgung erfolgt über das Fernwärmenetz der Stadt Luckenwalde.

II. NACHRICHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Fahrradständer sind in angemessener Zahl in der Nähe der Eingänge des Lebensmittelmarktes vorzusehen.
- Aufstellflächen für die Feuerwehr befinden sich im Kleinen Haag (Lieferbuch) und in der Theaterstraße. Eine Zufahrt zur Parkhausrückfront (Nordseite) besteht an der Theaterstraße.
- Die Fahrstraßen werden in Beton ausgeführt, die Ein- und Ausfahrten mit Granitpflaster 10/10 cm.
- Die Fußwege in der Theaterstraße und im Kleinen Haag sind mit grauem Betonverbundsteinpflaster zu belagern. Der Radweg im Kleinen Haag ist farblich abzusetzen und mit rotlich eingetärbtem Betonverbundsteinpflaster zu belagern.
- Die zwei Strassenlampen in der Theaterstraße sind zu ersetzen. Ausführungsart und -standort sind mit dem Tiefbauamt der Stadt Luckenwalde abzustimmen.

III. FESTSETZUNGEN AUS DEM GRÜNORDNUNGSPLAN

- Alle zur Bepflanzung ausgewiesenen Flächen sind im Sinne der im Grünordnungsplan (Karte 3) dargestellten ökologischen und gestalterischen Funktionen zu bepflanzen. Es sind dies im einzelnen:
 - Grünfläche auf Theaterstraße: Die Fläche ist zu entsiegeln und mit 5 hochstämmigen Winterhuden im Sinne des Grünordnungsplan (Artenliste A) und Sträuchern im Sinne des Grünordnungsplan (Artenliste B) zu begrünen und auf Dauer zu erhalten.
 - Grünfläche an der Rückfront des Parkhauses und neben dem zu erhaltenden Baumreihen: Die Fläche ist zu entsiegeln und mit Sträuchern im Sinne des Grünordnungsplan (Artenliste B und C) zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten.
 - Grünfläche an der Vorderfront (Kleiner Haag) des Parkhauses: Die Fläche ist mit 7 hochstämmigen Eschen im Sinne des Grünordnungsplan (Artenliste A) und Sträuchern im Sinne des Grünordnungsplan (Artenliste C) zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- Begrünung der Dachflächen: Die zur Begrünung vorgesehenen Flächen sind mit trockenheitsverträglichen Stauden und Gräsern der Trockenrasengesellschaften zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Dazu hat eine Detailplanung zu erfolgen.
- Begrünung der Fassaden: Die überwiegend geschlossenen Fassaden des Gebäudes auf der Seite der Theaterstraße und des Kleinen Haags sind fortlaufend mindestens alle 7 m durch Rank- und Kletterpflanzen im Sinne des Grünordnungsplan (Artenliste D) zu begrünen. Von dieser Bestimmung sind Bausätze, die der Belichtung und Belüftung dienen, ausgenommen.

Artenlisten

- Artenliste A (mittelgroßkronige Bäume, Pflanzengröße 18-20 m / oder H 4xv 20-25)**
- Tilia cordata 'Rancho' Winterhude, mittelkronig, pyramidenförmig
 - Fraxinus excelsior 'Geessink' Gemene Esche, schmale Form
 - Malus spec. Zierapfel
- Artenliste B (Sträucher 2xv, 60-100)**
- Cornus sanguinea Gemeiner Haindorn
 - Corylus avellana Haselnußbaum
 - Crataegus monogyna Gemeiner Weißdorn
 - Lonicera xylosteum Heckenkirsche
 - Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
 - Fraxinus alnus Faulbaum
 - Rosa canina Hund-Rose
 - Rosa rubiginosa Zornrose
 - Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
- Artenliste C (Sträucher 2xv, 60-100 niedrigwachsende, bodendeckende Sträucher und Stauden)**
- Coloreaster spec. Zwergstachelbeere
 - Lonicera pileata Blüchensalweie
 - Vincetoxicum Vinca minor Immergrün
 - Calluna vulgaris Heidekraut
 - Salix repens (rosmanifolia) Rosmarin-Weide
- Artenliste D (Kletterpflanzen) achatanthralische Arten**
- Hedera helix Efeu
 - Hedera hibernica Efeu
 - Hydrangea anomala petiolaris Kletterhortensie
 - Parthenocissus tricuspidata selbstklimmender Wilder Wein
 - Celastrus orbiculatus Baumweigel
 - Eucynimus tort. radicans Kletterrosenspinde
- Artenliste E (Dachbegrünung) kleinwüchsige Laubbäume**
- Malus silvestris Wildapfel
 - Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere
 - Cerasus mahaleb Feberkirsche
- Sträucher:**
- Rosa spinosissima Pimpinell-Rose
 - Salix purpurea Purpur-Weide
 - Salix repens Knoch-Weide
 - Juniperus communis Gemeiner Wacholder
 - Santalmunuscoparius Besenginster

PLANZEICHEN

Geltungsbereich	
1. Art der baulichen Nutzung	
1.2.3. Kerngebiete (G7 BauNVO)	
3. Bauweise, Baulinien, Bauartzung	
3.1. Offene Bauweise	
3.4. Baulinie	
3.5. Baugrenze	
6. Verkehrsflächen	
6.1. Straßenverkehrsflächen	
6.2. Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
6.4. Ein- bzw. Ausfahrten	
8. Hauptversorgungsleitungen	
unterirdisch	
13. Pflanzungen, Nutzungsregelungen, und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
13.2. Erhaltung Bäume	
13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
15. Sonstige Planzeichen	
15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Planung/Bau

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.v. 08.12.1986, zuletzt geändert am 23.11.1994 (BGBI I S.3486)

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG), i.d.F.d. Neufassung aufgrund des Art. 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBI Teil I S.622)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung-BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI Teil I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBI Teil I S.466)

Pflanzlichenverordnung 1990 (PflanzV 1990) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBI Teil I S.58)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 01.06.1994 (GVBl. Bbg. Teil I, S.126, berichtigt in GVBl. Bbg. Teil I, S.404) i.V.m. der Brandenburgischen Verordnung über den Bau von Garagen und Stellplätzen und dem Betrieb von Garagen (BbgGVV) vom 09.11.1994 (Amtsblatt des Landes Brandenburg Nr.74)

Umwelt/Naturschutz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) i.d.F. vom 12.03.1987 (BGBI Teil 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 Naturschutzes vom 06.08.1993 (BGBI Teil I, S.1458)

Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz-BNatSchG) vom 25.06.1992 (GVBl. Teil I Nr.13, S.208 vom 29.06.1992), zuletzt geändert durch 1. Änderungsgesetz vom 15.12.1993 (GVBl. Teil I, S.510)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBI Teil I, S.880), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Regelung des Planungsverfahrens für Magnetfeldbelastungen (Magnetfeldbelastungsgesetz-MBFG) vom 23.11.1994 (BGBI Teil I, S.3486)

Empfehlung zu den Abständen zwischen Industrie-/Gewerbegebieten sowie Hochspannungseleitungen, Funkmastenstellen und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes (Abstandsleitlinien) des Landes Brandenburg vom 06.07.1995 (Amtsblatt Brandenburg Nr.49)

Gemeinsamer Erlaß des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung (MUNR) und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr (MSVV) zur Bauleitplanung und Landschaftsplanung vom 24.10.1994 (Amtsblatt Brandenburg, gemeinsames Ministerialblatt Brandenburg Nr.1638 vom 06.12.1994)

Straßen

Richtlinie für die Anlage von Straßen - Knotenpunkten (RAS-K)

ERGÄNZENDE FESTSETZUNGEN ZUM V&E-PLAN gemäß §9 Abs. BauGB

Art der baulichen Nutzung	MK	IV	Zahl der Vollgeschosse
GRZ (Grundflächen)	0,8	3,1	GFZ (Geschosflächenanteil)
Bauweise	o	14,50	Dachrandhöhe

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die für Herstellung und Genehmigung zuständige Behörde ist gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB vom 08.12.1986 (BGBI I S. 3486) zu beauftragen.

2. Die von der Planung bestellten Träger sind für die Herstellung der Zeichnungen und die Begleitung der Ausführung der Bauarbeiten zu beauftragen.

3. Die Genehmigung ist gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB vom 08.12.1986 (BGBI I S. 3486) zu beantragen.

4. Die Genehmigung ist gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB vom 08.12.1986 (BGBI I S. 3486) zu beantragen.

5. Die Genehmigung ist gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB vom 08.12.1986 (BGBI I S. 3486) zu beantragen.

6. Die Genehmigung ist gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB vom 08.12.1986 (BGBI I S. 3486) zu beantragen.

7. Die Genehmigung ist gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB vom 08.12.1986 (BGBI I S. 3486) zu beantragen.

8. Die Genehmigung ist gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB vom 08.12.1986 (BGBI I S. 3486) zu beantragen.

9. Die Genehmigung ist gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB vom 08.12.1986 (BGBI I S. 3486) zu beantragen.

10. Die Genehmigung ist gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB vom 08.12.1986 (BGBI I S. 3486) zu beantragen.

11. Die Genehmigung ist gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB vom 08.12.1986 (BGBI I S. 3486) zu beantragen.

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN (VE-PLAN NR. 16/95)

"GESCHÄFTS- UND PARKHAUS THEATERSTRASSE"

PLANUNGSGRUNDLAGE

LAGEPLAN 1:200
DES ÖFFENTLICH BESTELLTEN VERMESSUNGSINGENIEURS

DIPL.-ING. HÖLDER BECKE
LINDENLÉE
10483 LUCKENWALDE
TEL. 03371-61014 FAX - 61015

PLANERSTELLUNG

WEPAG
BAUMANAGEMENT GMBH
BUDAPESTER STRASSE 43
10787 BERLIN

TEL: 030 / 254 59 40
FAX: 030 / 254 59 499

STEFAN SCHRÖTH ARCHITECTEN
NACHODSTRASSE 19
10779 BERLIN

TEL: 030 / 213 28 23
FAX: 030 / 213 43 76

ZEICHNUNG: 03/95/11
GRUPPE: April
DATUM: 02 April 1995