

# Teil B: Textliche Festsetzungen

## Gesetzliche Grundlagen

Es gelten folgende gesetzliche Grundlagen:  
 -Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 17.12.1997 in Verbindung mit § 233 BauGB i. d. F. der Bekanntmachung der Neufassung des BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch Berichtigung der Bekanntmachung der Neufassung des BauGB vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)  
 -Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG), i. d. F. der Neukonkretisierung auf Grund des Artikels 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 622)  
 -Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung-BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 646)  
 -Planzeicherverordnung 1990 (PlanzV 1990), i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)  
 -Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 01.06.1994, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.12.1997 i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.03.1998 (BGBl. I S. 81)  
 -Bundes-Immissionsschutzgesetz (ImISchG) vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 446)  
 -Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30.04.1998  
 -Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz-BbgNatSchG) vom 25.06.1992 (GVBl. 1 Nr. 13 S. 208 vom 29.06.1992, zuletzt geändert durch 1. Änderungsgesetz vom 15.12.1993 (GVBl. 1 S. 510)  
 -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 Ministerblatt Brandenburg Nr. 1638 vom 06.12.1994)

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird hiermit festgesetzt, daß Anlagen, die nach § 35 Abs. 1 oder 2 BauGB zulässig sind, im Gebiet des Bebauungsplans wegen seiner besonderen Zweckbestimmung zur Abschirmung der Emissionen der Mülldeponie ausgeschlossen werden.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die zum Zeitpunkt der Planaufstellung auf den einzelnen Grundstücken und Grundstücksteilen vorhandenen Gebäude und Gebäudeanteile.

### 2. Bauweise und überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Grundstücke sind nur in soweit überbaubar, als sie zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits bebaut waren. Die überbauten Grundstücksflächen sind durch Vermessung bestimmt und in der Planzeichnung A eingetragen. Nur in diesem vorgegebenen Umfang kann auch im Rahmen der Substanzerhaltung und Bestandserhaltung gebaut werden. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur zulässig, soweit eine entsprechende Bebauung zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits vorhanden war. Die entsprechenden Größen sind durch Vermessung bestimmt und in ihrer Lage und Größe im Teil A des Bebauungsplanes eingetragen.

### 3. Flächen für den Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

a) Die Verkehrsflächen und öffentlichen Bedarfslinien sind durch Begrenzungslinien und farbige Kennzeichnungen dargestellt.  
 b) Versorgungsleitungen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen bzw. werden durch Leitungsröhre auf den betroffenen Grundstücken gesichert.

### 4. Festsetzungen zur Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB, in Verbindung mit § 89 BbgBO)

a) Die vorhandene Bebauung darf auch durch Umbauten im Rahmen des Bestandsschutzes die eingeschlagene Bauweise nicht überschreiten.  
 b) Die in der Planzeichnung eingetragenen Baukörper sind verbindlich und können nur im Rahmen der Bestandssicherung und Bestandserhaltung um-, ausgebaut und gestaltet werden.

### 5. Oberflächenentwässerung von Grundstücksflächen und Verkehrsflächen (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind, soweit sie dem Fuß- und Radverkehr dienen, in wassergebundener Bauweise zu errichten, das überschüssige Oberflächenwasser ist in Wegseitengraben anzufangen und der natürlichen Versickerung zuzuführen. Das Oberflächenwasser der für den motorisierten Verkehr versiegten und entsprechend befestigten Verkehrsflächen ist den Straßenseitengräben zur natürlichen Versickerung zuzuleiten. Das Oberflächenwasser der mit Gebäuden bestandenen Grundstücke und Grundstücksteile ist einschließlich der Dachflächenentwässerung einer Versickerung bzw. Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken zuzuführen.

### 6. Grünordnerische Festsetzungen

#### 6.1 Flächen für Vorkerhungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zu der im Plan dargestellten Fläche für Vorkerhungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) wurden bereits in einer „Konzepterarbeitung für Sicht- und Windschutzmaßnahmen im Bereich der Deponie Frankenfölder Berg“ Aussagen zu geplanten Pflanzmaßnahmen getroffen. Es wird eine ca. 25 m breite Sicht- und Windschutzpflanzung vorgeschlagen, die auf Dauer zu erhalten ist. Diese Fläche ist als Kompensations für die Eingriffe in das Landschaftsbild und zur Vermeidung von Staub- und Müllverfrachten durch die angrenzende Deponie Frankenfölder Berg bestimmt.  
 Es wird die Anlage einer Pflanzung in drei parallele Streifen vorgesehen:  
 - 10 m breiter Streifen am Zaun zur Deponie: Doppelreihe raschwüchsiger Laubbäume, Pflanzliste A: Sol., 4xv, DB, Höhe 4-5 m, Pflanzabstand 12 m  
 - 10 m breiter Streifen mittig: Doppelreihe Laubbäume und Kiefern im Mischungsverhältnis von 1:1; Laubbäume: Pflanzliste B: Sol., 3xv, mB/DB, Höhe 3-3,5 m, Pflanzabstand 12 m; Kiefern: Sol., 3xv, DB, Höhe 1,75-2,0 m.  
 - 5 m breiter Streifen im Übergang zur Freifläche: Bepflanzung mit drei versetzten Reihen Sträuchern und Heistern: Pflanzliste C: Str. u. Hei., 1xv, oB, 0,6-2,0 m, Pflanzabstand 1,5 m.

Es wird die Pflanzung folgender Gehölzarten vorgeschlagen:

#### Pflanzliste A: Laubbäume (10 m breiter Streifen)

Populus x euramericana 'Robusta' - Robusta-Pappel  
 Betula pendula - Hängebirke  
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
 Tilia cordata - Winterlinde  
 Acer platanoides - Spitzahorn

#### Pflanzliste B: Laubbäume (10 m breiter Streifen)

Quercus robur - Stieleiche  
 Quercus petraea - Traubeneiche  
 Tilia cordata - Winterlinde  
 Ulmus laevis - Flatterlinde  
 Sorbus aucuparia - Eberesche

#### Pflanzliste C: Sträucher und Heister (5 m breiter Streifen)

Acer campestre - Feldahorn  
 Berberis vulgaris - Berberitze  
 Cornus mas - Kornelkirsche  
 Cornus sanguinea - Roter Haintriegel  
 Corylus avellana - Haselnuß  
 Crataegus monogyna - Weißdorn  
 Euonymus europaeus - Pfaffenblütchen  
 Hippophae rhamnoides - Sanddorn  
 Ligustrum vulgare - Liguster  
 Lonicera tatarica - Tartarische Heckenkirsche  
 Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche  
 Prunus spinosa - Schlehe  
 Rhamnus cathartica - Kreuzdorn  
 Rhamnus frangula - Faulbaum  
 Rosa canina - Hundrose  
 Salix caprea - Salweide  
 Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

### 6.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die im Plan dargestellte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist gemäß Flächennutzungsplan und Landschaftsplan als Ausgleichsfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft ausgewiesen. Es wird die Anlage von blütenreichem Grünland mit einer lockeren Bepflanzung von Gehölzgruppen als Übergang des 25 m breiten Streifens zur Sicht- und Windschutzpflanzung zum Biotechnologiepark festgesetzt. Das Grünland ist aus der bisherigen Brachfläche durch regelmäßige Mahd (einschürrig im Spätsommer) zu entwickeln. Die Fläche ist mit Gehölzen der Pflanzliste C (siehe Pkt. 6.1) zu bepflanzen.  
 Entlang der Straßen und Wege (Erschließungsstraße, Rad- und Fußweg und Zapfholzweg) sind im Wechsel *Quercus petraea* (Traubeneiche) und *Prunus communis* (Wildbirne) in einem Mindestabstand von 10 m zu pflanzen.

### 7. Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen und Befreiungen aller Festsetzungen dieses Textes sind, soweit nicht eine Ausnahme ausdrücklich zugelassen ist, während. Von dieser Vorschrift können Befreiungen erteilt werden, wenn sie zu nichtbeabsichtigten Härten führen würden. Hierbei dürfen öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

### 8. Bußgeldvorschriften

Ordnungswidrig gemäß § 87 BbgBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gemäß § 89 BbgBO im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen verstößt.

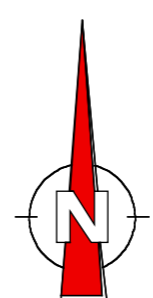
### 9. Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdfarblagen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde (Tel. 03371/688721) oder dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichtliche Potsdam (Tel. 0331/78073-74) anzuzeigen (§ 19 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsgstätten sind für mindestens fünf Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG). Bodenfunde sind ablieferungsspflichtig (§ 19 Abs. 3 und 4 sowie § 20 BbgDSchG).



## Legende

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Fläche für Vorkerhungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauG)
- Flächen für die Forstwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b) BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
- private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Gebäudebestand
- Neuanpflanzung von Einzelbäumen



## Verfahrensvermerke

1. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Luckenwalde, den ..... Der Bürgermeister (Dienstseigel)

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Luckenwalde, den ..... Der Bürgermeister (Dienstseigel)

3. Die Stadtverordnetenversammlung hat am ..... den Bebauungsplan mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Luckenwalde, den ..... Der Bürgermeister (Dienstseigel)

4. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textbegleitteil (Teil B inklusiv Begründung), haben in der Zeit vom a) ..... und b) ..... bis zum a) ..... und b) ..... während den Dienstzeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können. Die Auslegung wurde am ..... ortsblich bekannt gemacht.

Luckenwalde, den ..... Der Bürgermeister (Dienstseigel)

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Luckenwalde, den ..... Der Bürgermeister (Dienstseigel)

6. Liegenschaftskarte: des Kataster- und Vermessungsamtes: Gemarkung: Flur: Maßstab: Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Kataster- und Vermessungsamt: am: Aktenzeichen: 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 neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Ort, Datum Unterschrift Siegelstempel

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textbegleitteil (Teil B inklusiv Begründung), wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.

Luckenwalde, den ..... Der Bürgermeister (Dienstseigel)

7a. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textbegleitteil (Teil B inklusiv Begründung), sind am ..... durch den satzungändernden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.

Luckenwalde, den ..... Der Bürgermeister (Dienstseigel)

8. Die Genehmigung dieses Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textbegleitteil (Teil B inklusiv Begründung) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az: ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Luckenwalde, den ..... Der Bürgermeister (Dienstseigel)

9. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungändernden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az: ..... bestätigt.

Luckenwalde, den ..... Der Bürgermeister (Dienstseigel)

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textbegleitteil (Teil B inklusiv Begründung) wird hiermit ausgerefertigt.

Luckenwalde, den ..... Der Bürgermeister (Dienstseigel)

11. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 am ..... ortsblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erfolgen von Einspruchsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Luckenwalde, den ..... Der Bürgermeister (Dienstseigel)

Auftraggeber:		Stadt Luckenwalde	
		- Planungsamt -	
Projekt:		Bebauungsplan Nr. 18/97	
		"Am Frankenfölder Weg"	
		-Entwurf-	
	Datum	Name	
Bearbeitet	Jan. 1999	Paschke	
Gezeichnet	Jan. 1999	Schich	
Geprüft			
Geändert			
Maßstab	1 : 1000		
Plan	1		



IDAS Planungsgesellschaft mbH  
 Goethestraße 18  
 14943 Luckenwalde  
 Tel. 03371/ 61 02 71  
 Fax 03371/ 62 29 44