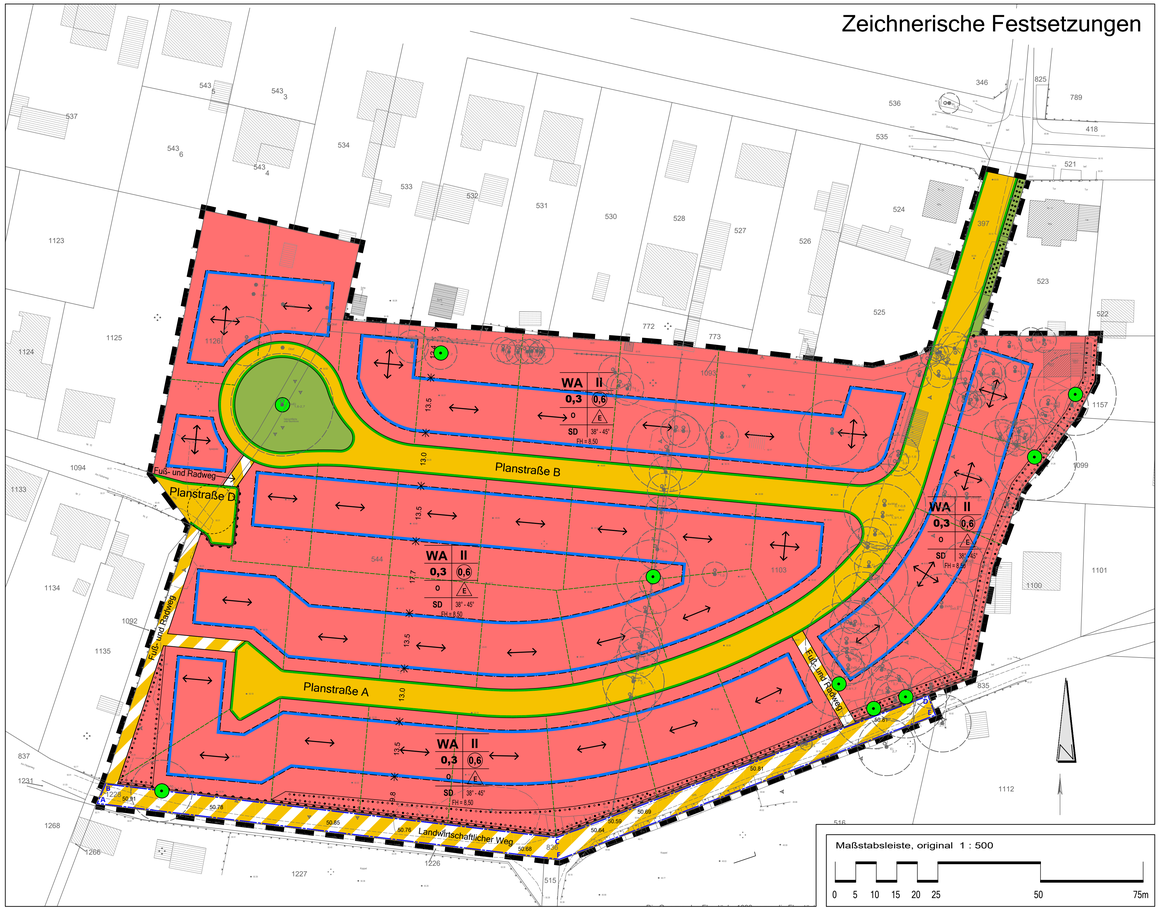
Stadt Luckenwalde

Bebauungsplan Nr. 43/2016 "Am Färberweg"

Zeichnerische Festsetzungen



Planzeichenerklärung

Zeichnerische Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

(0,6) — Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 Abs. 4 BauNVO

3. Höhe der baulichen Anlagen

FH = 8,50 — Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird als Firsthöhe in Metern über dem Geländebezugspunkt festgesetzt. Geländebezugspunkt ist jeweils die Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche in Grundstücksmitte von dem betreffenden Gebäude. Bei der Lage an zwei öffentlichen Verkehrsflächen wird der Bezugspunkt an die entsprechende Stelle der höher gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche gelegt. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gelten diesbezüglich nicht als maßgeblich für den Geländebezugspunkt.

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O — Offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Baugrenze

Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

5. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie auch zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: z.B. Fuß- und Radweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün

7. Planungen und Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.

Erhaltung: Bäume

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

A B D C — Fläche für Hochwasserschutzanlagen

51,90 — Festgesetzte Geländehöhe

9. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO
- örtliche Bauvorschriften -

SD — Satteldach

Hauptfirst- / Hauptgebäuderichtung

38° - 45° — Grad der Dachneigung

10. Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Grundstücksgrenzen, vorhanden

Gebäude, vorhanden

49.68 — Höhenangabe ü. DHHN 2016

Böschung

112 — Flurstücksnummer

mögliche Grundstücksgrenzen

Textliche Festsetzungen
gem. § 9 Abs. 1 und 6 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Straßenverkehrsflächen und Stellplätze

2.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Die textliche Festsetzung 7.4 bleibt davon unberührt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche hinter der hinteren Baugrenze und deren gradliniger Verlängerung unzulässig. Dies gilt nicht für Fahrradabstellplätze. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

3. Hochwasserschutz

3.1 Die Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Weg" ist gleichzeitig Fläche für den Hochwasserschutz. Innerhalb der Fläche ABCDEFA sind Abgrabungen nicht zulässig. Die festgesetzte Geländehöhe darf auch ausnahmsweise nicht unterschritten werden: (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. b) BauGB)

4. Verbot luftverunreinigender Brennstoffe

4.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen feste oder flüssige Brennstoffe sowie Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecken noch zum Zwecke der Beseitigung verbrannt werden. Kaminfeuerstellen, soweit diese nicht der ausschließlichen Beheizung von Gebäuden dienen, sind ausgenommen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. a) BauGB)

5. Nutzung solarer Strahlungsenergie

5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Dachflächen von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 Quadratmeter aufweisen, zu mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen und bzw. oder solarthermischen Anlagen zur Wärmeerzeugung auszustatten. Die Pflicht kann entfallen, wenn sie wirtschaftlich nicht vertretbar ist. Als vertretbar gilt eine Amortisierung der Investitionssumme innerhalb von 25 Jahren. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. b) BauGB)

6. Zuordnung der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

6.1 Die Kosten der Durchführung der im Umweltbericht beschriebenen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen, soweit sie gemäß § 135a Abs. 2 durch die Gemeinde durchgeführt werden, werden dem Allgemeinen Wohngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugeordnet. Maßgeblich für die Aufteilung der Kosten auf die Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet ist die zulässige Grundfläche. Der Kostenerstattungsbetrag wird mit der Fertigstellung der einzelnen Maßnahmen fällig. Die Durchführung von Maßnahmen auf den Baugrundstücken obliegt dem Bauherren. (§ 135c BauGB)

7. Grünordnerische Festsetzungen

7.1 Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist der vorhandene Baum- , Strauch- und Gehölzbestand zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es sind Pflanzen der Artenliste A (wird im weiteren Verfahren ergänzt) zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.2 Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist der vorhandene Baum- Strauch- und Gehölzbestand zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Der Gehölzbestand ist durch Pflanzen der Artenliste A (wird im weiteren Verfahren ergänzt) zu ergänzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.3 Die festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.4 Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Planstraße A und B sind im Abstand von 15 m einheimische Bäume 1. Ordnung (Größe: 3xv, Hochstamm, StU 12 -14) zu pflanzen. Die Größe der Baumscheiben muss mindestens 2 m x 4 m betragen. Die Bäume sind abwechselnd am linken und am rechten Straßenrand zu pflanzen. An mindestens fünf Stellen sind an beiden Straßenseiten gegenüberliegende Bäume als „Baumtore" zu pflanzen. Es sind Pflanzen der Artenliste B (wird im weiteren Verfahren ergänzt) zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.5 Nistkästen für Höhlenbrüter, Halbhöhlenbrüter und Fledermäuse (wird im weiteren Verfahren ergänzt) (§ 11 Abs. 3 BNatSchG)

7.6 Festsetzungen zur Außenbeleuchtung (wird im weiteren Verfahren ergänzt) (§ 11 Abs. 3 BNatSchG)

7.7 Einfriedungen sind mit einer Bodenfreiheit von 10 cm herzustellen (§ 11 Abs. 3 BNatSchG)

8. Örtliche Bauvorschriften

8.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer von Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 25 m² als Satteldächer mit Dachneigungen von mindestens 38 Grad und höchstens 45 Grad (gemessen zur Waagerechten) auszuführen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

8.2 Dachflächen mit einer Neigung von mehr als 25 Grad sind mit roten oder anthrazitfarbenen Dachsteinen einzudecken. Glänzende oder glasierte Dachsteine sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1. Nr. 1 BbgBO)

8.3 Untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Garagen einschließlich Carports, Abstellräume etc.) dürfen mit Flachdächern ausgeführt werden. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Dabei ist eine Mindeststärke der durchwurzelten Schicht von 15 cm herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1. Nr. 5 BbgBO)

8.4 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind innerhalb der nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke Schottergärten unzulässig. Unzulässig ist ebenfalls Einbau wasserundurchlässiger oder eingeschränkt wasserundurchlässiger Folien, Vliese oder ähnlicher Materialien. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1. Nr. 1 BbgBO)

8.5 Festsetzungen zur offenen Gestaltung der Einfriedungen (wird im weiteren Verfahren ergänzt) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1. Nr. 1 BbgBO)

8.6 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind je Einfamilienhaus mindestens ein Stellplatz und zwei Fahrradabstellplätze herzustellen. Für die Anordnung der Fahradstellplätze auf dem Grundstück gilt § 2 Abs. 7 der Stellplatzsatzung der Stadt Luckenwalde in der Fassung vom 27.10.2022. Die Verpflichtung zur Herstellung der Stellplätze gilt auch, wenn die Stellplatzsatzung der Stadt Luckenwalde nicht zur Anwendung kommt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1. Nrn. 4 und 5 BbgBO)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. I S. 323) m.W.v. 01.01.2025.
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I/13 Nr. 3), geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25.01.2016 (GVBl. I/16, Nr. 5)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) 1) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG), Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432) geändert worden ist.

Verfahrensvermerke

1. Katastervermerk
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom __.__.____ und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Potsdam, den __.__.____

.....
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur / Siegel

2. Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Luckenwalde hat den Bebauungsplan Nr. 43/2016 "Am Färberweg" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung am __.__.____ beschlossen und die Begründung gebilligt.

Luckenwalde, den __.__.____

.....
Herzog-von der Heide
Bürgermeisterin

3. Ausfertigung
Die Satzung zum Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass der zeichnerische und der textliche Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.____ mit dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom __.__.____ identisch ist.

Luckenwalde, den __.__.____

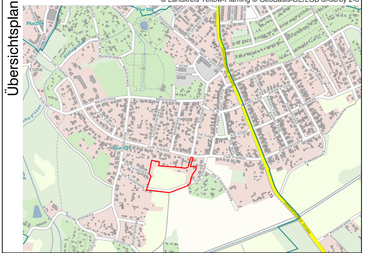
.....
Herzog-von der Heide
Bürgermeisterin

4. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
Die Satzung zum Bebauungsplan ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan Nr. 43/20216 "Am Färberweg" tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Luckenwalde, den __.__.____

.....
Herzog-von der Heide
Bürgermeisterin

Übersichtsplan



Stadt Luckenwalde
Markt 1
14943 Luckenwalde

Bebauungsplan

Nr. 43/2016 "Am Färberweg" der Stadt Luckenwalde

Vorentwurf

Stand: 08/2025 M 1 : 500

ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG
ALTE POSTSTRASSE 1
57258 FREUDENBERG
TEL.: 027347/010 (7019)
MAIL: post@horstmann-hoffmann.de
HORSTMANN UND HOFFMANN