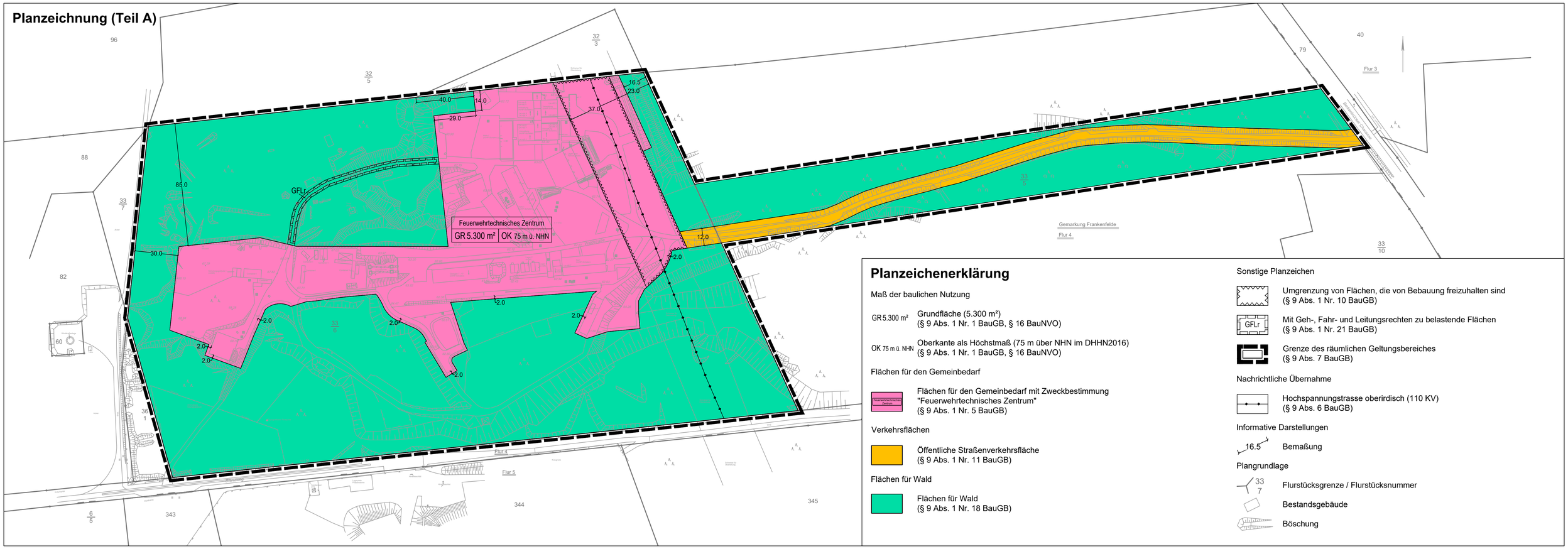
Planzeichnung (Teil A)



Planzeichenerklärung

Maß der baulichen Nutzung

GR 5.300 m² — Grundfläche (5.300 m²) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

OK 75 m ü. NHN — Oberkante als Höchstmaß (75 m über NHN im DHHN2016) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Flächen für den Gemeinbedarf

Feuerwehr — Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung "Feuerwehrtechnisches Zentrum" (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Flächen für Wald

Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

GFLr — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme

Hochspannungstrasse oberirdisch (110 KV) (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Informative Darstellungen

16.5 — Bemaßung

Plangrundlage

33/7 — Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer

Bestandsgebäude

Böschung

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Art der baulichen Nutzung

1. Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Feuerwehrtechnisches Zentrum" sind bauliche Anlagen zulässig, die dem Zweck eines Feuerwehrtechnischen Zentrums dienen. Dazu gehören Gebäude für Seminar-, Übungs-, Aufenthalts-, Büro- und Lagerräume, Übungs- und Trainingsanlagen, Übungs- und Trockentürme, Löschteiche sowie sonstige Anlagen, die dem Brand- und Katastrophenschutz sowie der Aus- und Weiterbildung von Einsatzkräften des Brand- und Katastrophenschutzes dienen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung

2. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Feuerwehrtechnisches Zentrum" ist auf einer Grundfläche von 50 m² ein Schlauch- und Steigeturm mit einer maximalen Höhe von 83 m über NHN im DHHN2016 zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO)

3. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die maximale Höhe baulicher Anlagen durch technische notwendige Anlagen überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO)

4. Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Feuerwehrtechnisches Zentrum" darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen um 16.000 m² überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen

5. Die Gemeinbedarfsfläche ist in voller Tiefe überbaubar. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Von Bebauung freizuhaltende Flächen

6. Die von Bebauung freizuhaltende Fläche ist von Bebauung freizuhalten. Ausgenommen davon sind Stellplätze und ihre Zufahrten sowie sonstige Wege, Zufahrten, Abstell- und Aufstellflächen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

7. Die Fläche mit der Aufschrift GFLr ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Beschäftigten und Besucher des Feuerwehrtechnischen Zentrums zu belasten. Das Leitungsrecht schließt Trink-, Lösch- und Abwasser-, Elektrizitäts- und Datenleitungen ein. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Verkehrsflächen und Stellplätze

8. Auf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist eine Fahrbahn von mindestens 6 m bis maximal 7 m Breite zwischen der Gemeinbedarfsfläche und der Geltungsbereichsgrenze im Osten herzustellen. Die restlichen Flächen der Straßenverkehrsfläche sind als Bankette, Mulden, Rigolen oder Grünstreifen auszubilden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

9. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Feuerwehrtechnisches Zentrum" sind 80 Pkw-Stellplätze und 20 überdachte Fahrradstellplätze herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

Klarstellungen

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung zur Zahl der notwendigen herzustellenden Pkw- und Fahrradstellplätze, die von der Stellplatzsatzung der Stadt Luckenwalde abweicht. Die Stellplatzsatzung findet daher im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Anwendung.

Hinweis

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Tonscherben, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Metallgegenstände, Knochen und ähnliches entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Absatz 1 und 2 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Tel.: 03371/608-3607) oder dem Archäologischen Landesmuseum (Tel.: 033702/71520) anzuzeigen.
Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind nach § 11 Absatz 3 BbgDSchG für mindestens eine Woche in unverändertem Zustand zu erhalten.
Bodenfunde sind gemäß § 11 Absatz 3 und 4 und § 12 Absatz 1 BbgDSchG ablieferungspflichtig.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) 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]).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17]).

Verfahren

Katastervermerk
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 eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

....., den ....
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Luckenwalde hat in ihrer Sitzung am ..... den Bebauungsplan Nr. 51/2023 "Feuerwehrtechnisches Zentrum Teltow-Fläming" gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen, Beschluss-Nr. ..... . Die Begründung wurde gebilligt.

Luckenwalde, den ....
Die Bürgermeisterin

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

Luckenwalde, den ....
Die Bürgermeisterin

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
Die Satzung zum Bebauungsplan ist am ..... im Amtsblatt der Stadt Luckenwalde Nr. ..... auf Seite ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 51/2023 "Feuerwehrtechnisches Zentrum Teltow-Fläming" tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Luckenwalde, den ....
Die Bürgermeisterin

Stadt Luckenwalde

Bebauungsplan Nr. 51/2023 "Feuerwehrtechnisches Zentrum Teltow-Fläming"

Entwurf

Stand: 31.10.2025

Maßstab: 1:1.500 (A1)

0 10 50 100

N

PLAN und PRAXIS