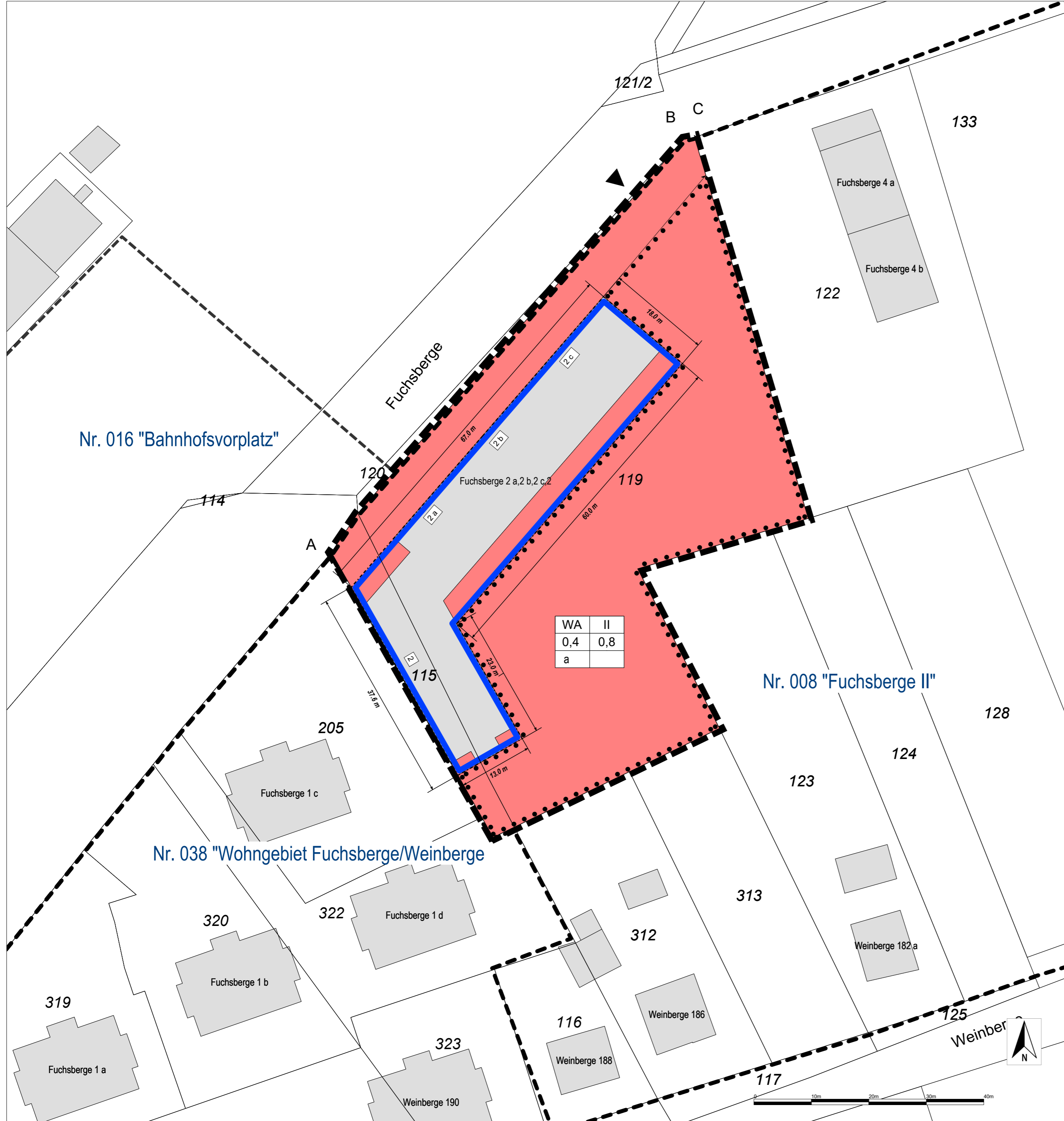


Bebauungsplan Nr. 049 "Fuchsberge 2-2c" der Stadt Jüterbog



Planzeichenerklärung

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	WA	II	Anzahl der Geschosse
Grundflächenzahl	0,4	0,8	Geschoßflächenzahl
Bauweise	a		

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.V.m. textlicher Festzung 1

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
 GRZ 0,4 Grundflächenzahl gemäß textl. Festsetzung 2
 GFZ 0,8 Geschossflächenzahl gemäß textlicher Festsetzung 2
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß i.V.m. textlicher Festsetzung 2

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)
 Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
 a abweichende Bauweise

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung 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
- Planzeichenerverordnung 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
- 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 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, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, [Nr. 17])
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, [Nr. 17])

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
 Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
 Zulässig sind: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 Ausnahmsweise zugelassen sind: Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
 Nicht zugelassen sind: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
 In der Planzeichnung werden in der Planschablone die folgenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen:
 Grundflächenzahl: GRZ 0,4
 Geschossflächenzahl: 0,8
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: II

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 BauNVO)
 Für das Plangebiet ist die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.
 Die Länge der Gebäude darf 80 m nicht überschreiten.
 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebietes ist ausnahmsweise ein Hervortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Gesimse, Dachvorsprünge, Balkone bis 1,5 und Terrassen bis 2 m vor die Baugrenzen zulässig, sofern der Anteil der vortretenden Gebäudeteile 60% der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A, B und C zugleich Straßenbegrenzungslinie.

5. Versickerungspflicht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)
 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
6.1 Stellplätze und Zufahrten, Verkehrsflächen
 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig.
6.2 Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand ist zu erhalten.

7. Lärmschutzfestsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
7.1 Zum Schutz vor Lärm muss entlang der Straße Fuchsberge mindestens ein schutzbedürftiger Raum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei schutzbedürftigen Räumen müssen mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Räume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Straße Fuchsberge ab-gewandten Gebäudesite orientiert sein.
7.2 Zum Schutz vor Lärm sind Außenwohnbereiche von Wohnungen entlang der Straße Fuchsberge nur in baulich geschlossener Ausführung (zum Beispiel als verglaste Loggia oder verglaste Balkon) zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen muss mindestens ein Außenwohnbereich diese Anforderung erfüllen und zur straßenabgewandten Gebäudesite orientiert sein.

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
A..B..C Straßenbegrenzungslinie gemäß textl. Festsetzung 5
 Einfahrt

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB)
 Erhalt Baumbestand

Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Geltungsbereich

Planunterlage

Text	Straßenamen	Flurstücke
Text	Flurstücksnummern	Bestandgebäude
Text	Hausnummern	angrenzende Bebauungspläne

VERFAHRENSVERMERKE

Auslegungsvermerk
 Der Bebauungsplan Nr. 049 „Fuchsberge 2-2c“ der Stadt Jüterbog, Stand wurde gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom bis zum aufgrund der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Jüterbog Nr. am im Baumt der Stadtverwaltung Jüterbog öffentlich ausgelegt.

Jüterbog, den ...
 Siegel
 Christiane Lindner-Klopsch
 Bürgermeisterin der Stadt Jüterbog

Katastervermerk
 Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand von 07.2025 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
 Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

-Ort-, den
 Siegel
 -Name/ Vermessungsbüro-
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Satzungsbeschluss
 Die Stadtverordnetenversammlung hat am den Bebauungsplan Nr. 049 „Fuchsberge 2-2c“ als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

Jüterbog, den ...
 Siegel
 Christiane Lindner-Klopsch
 Bürgermeisterin der Stadt Jüterbog

Ausfertigung
 Der Bebauungsplan Nr. 049 „Fuchsberge 2-2c“ der Stadt Jüterbog, (ggf.) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Jüterbog, den ...
 Siegel
 Christiane Lindner-Klopsch
 Bürgermeisterin der Stadt Jüterbog

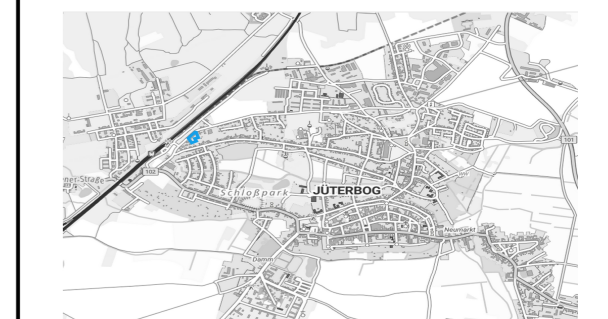
Bekanntmachung
 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 049 „Fuchsberge 2-2c“ wurde am im Amtsblatt der Stadt Jüterbog ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Jüterbog, den ...
 Siegel
 Christiane Lindner-Klopsch
 Bürgermeisterin der Stadt Jüterbog

Stadt Jüterbog

-Die Bürgermeisterin-

Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 049 "Fuchsberge 2-2c"	Maßstab: M 1:500 Originalgröße: A2 © GeoBasis-DEIG, dl-de/by-2-0 2025
---	--



Verfahrensstatus:	2. Entwurf
Bearbeitungsstand:	26.01.2026
Planverfasser:	Bruckbauer & Hennen GmbH 14913 Jüterbog, Schillerstraße 45