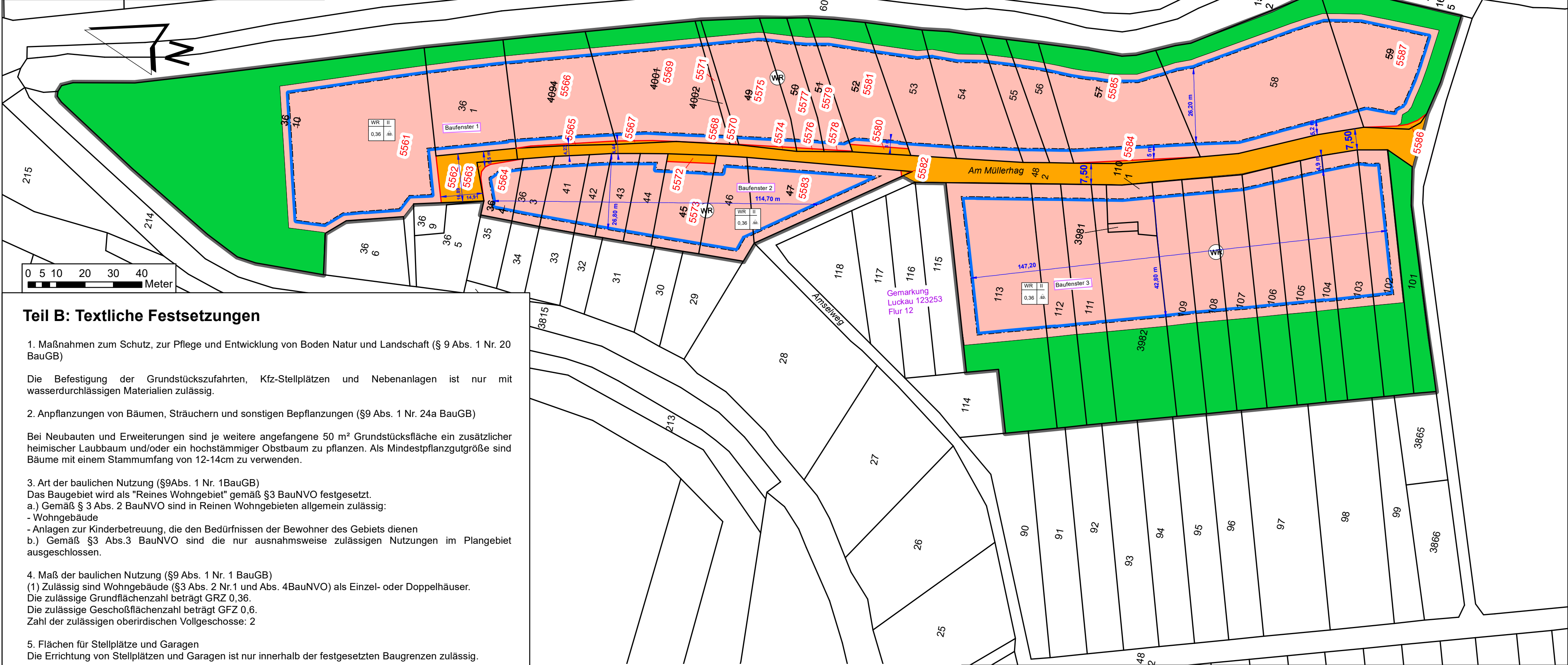


## Teil A: Zeichnerische Festsetzungen



## Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Die Befestigung der Grundstückszufahrten, Kfz-Stellplätzen und Nebenanlagen ist nur mit wasserdurchlässigen Materialien zulässig.
2. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 24a BauGB)
- Bei Neubauten und Erweiterungen sind je weitere angefangene 50 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein zusätzlicher heimischer Laubbaum und/oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Als Mindestpflanzgutgröße sind Bäume mit einem Stammumfang von 12-14cm zu verwenden.
3. Art der baulichen Nutzung (§9Abs. 1 Nr. 1BauGB)
- Das Baugebiet wird als "Reines Wohngebiet" gemäß §3 BauNVO festgesetzt.
- a.) Gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO sind in Reinen Wohngebieten allgemein zulässig:
  - Wohngebäude
  - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen
- b.) Gemäß §3 Abs.3 BauNVO sind die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen.
4. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- (1) Zulässig sind Wohngebäude (§3 Abs. 2 Nr.1 und Abs. 4BauNVO) als Einzel- oder Doppelhäuser.
- Die zulässige Grundflächenzahl beträgt GRZ 0,36.
- Die zulässige Geschoßflächenzahl beträgt GFZ 0,6.
- Zahl der zulässigen oberirdischen Vollgeschosse: 2
5. Flächen für Stellplätze und Garagen
- Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen ist nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
6. Grünflächen sind von Bebauung freizuhalten. Ausnahmen bilden nach § 61 Abs. 1 Nr. 1a und Nr. 7 BbgBO baurechtlich genehmigungsfreie Geräteschuppen und Einfriedungen.
7. Immissionsschutz
- Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden im WR mindestens ein schutzbedürftiger Raum von Wohnungen mit mindestens einem Fenster von Norden abgewandt sein. Bei Wohnungen mit mehr als zwei schutzbedürftigen Räumen müssen mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Räume mit jeweils mindestens einem Fenster von Norden abgewandt sein.
8. Die Errichtung von Schottergärten ist ausgeschlossen.

## Katastervermerk

Die verwendete Planungsgrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskataster mit Stand vom ..... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

.....                      .....

(Datum/Siegel)                      Unterschrift

## Hinweise

1. Für alle künftigen baulichen Maßnahmen und Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Einhaltung und Umsetzung der Vorgaben des Artenschutzrechtes des Bundesnaturschutzgesetzes sicherzustellen. Bei allen künftigen Vorhaben, welche die Baufeldfreimachung, den Abriss eines Gebäudes, den Um- oder Ausbau von Dachgeschossen sowie Fassaden oder die Fällung eines Baumes beinhalten, ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde kurzzeitig vor Beginn der Maßnahme (bis maximal 2 Wochen) eine Prüfung der Belange des Artenschutzes durch einen Sachverständigen durchzuführen und in Form eines Kurzgutachtens zu übermitteln.
2. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum (BLDAM), Abt. Bodendenkmalpflege, Außenstelle Cottbus, oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).
3. Für die Luft/Wasser-Wärmepumpen gelten die Anforderungen der TA-Lärm. Vom Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer ist neben dem geeigneten Standort bereits bei der Auswahl der Geräte auf den Stand der Technik zu achten.
4. Der Begriff der „schutzbedürftigen Räume“ ist gem. DIN 4109 Nr. 3.16 definiert

## Verfahrensvermerke

## Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde am .....  
durch die Stadtverordnetenversammlung  
der Stadt Luckau beschlossen.  
Die Begründung wurde gebilligt.

(Datum/Siegel) Bürgermeister

## Ausfertigung

Die Satzung des Bebauungsplanes  
wird hiermit ausgefertigt.

(Datum/Siegel) Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplanes ist im Amtsblatt  
für die Stadt Luckau Nr. .... am .....  
ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Die Satzung ist damit in Kraft getreten.

.....  
(Datum/Siegel) Bürgermeister

## Rechtsgrundlagen

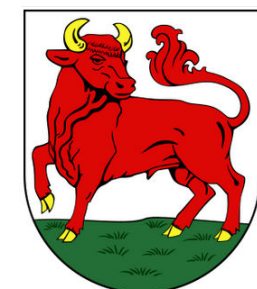
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017  
(BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023  
(BGBl. 2023 I Nr. 394)

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 Nr. 176).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

PlanZV - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne um die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Baumschutzverordnung des Landkreises Dahme-Spreewald vom 18.12.2007 zuletzt geändert am 29.09.2022 und in Kraft getreten am 01.10.2022



**Stadt Luckau**

**Bebauungsplan Nr. 23**  
**"Am Müllerhag"**

Maßstab 1 : 1000  
bei Originaldruck A2

3. Entwurf 30.10.2024  
Redaktionell überarbeitet  
am 28.11.2024

Plangrundlage: Vermessungsbüro Ebert (ÖbVl)  
Bahnhofstr. 9, 15926 Luckau