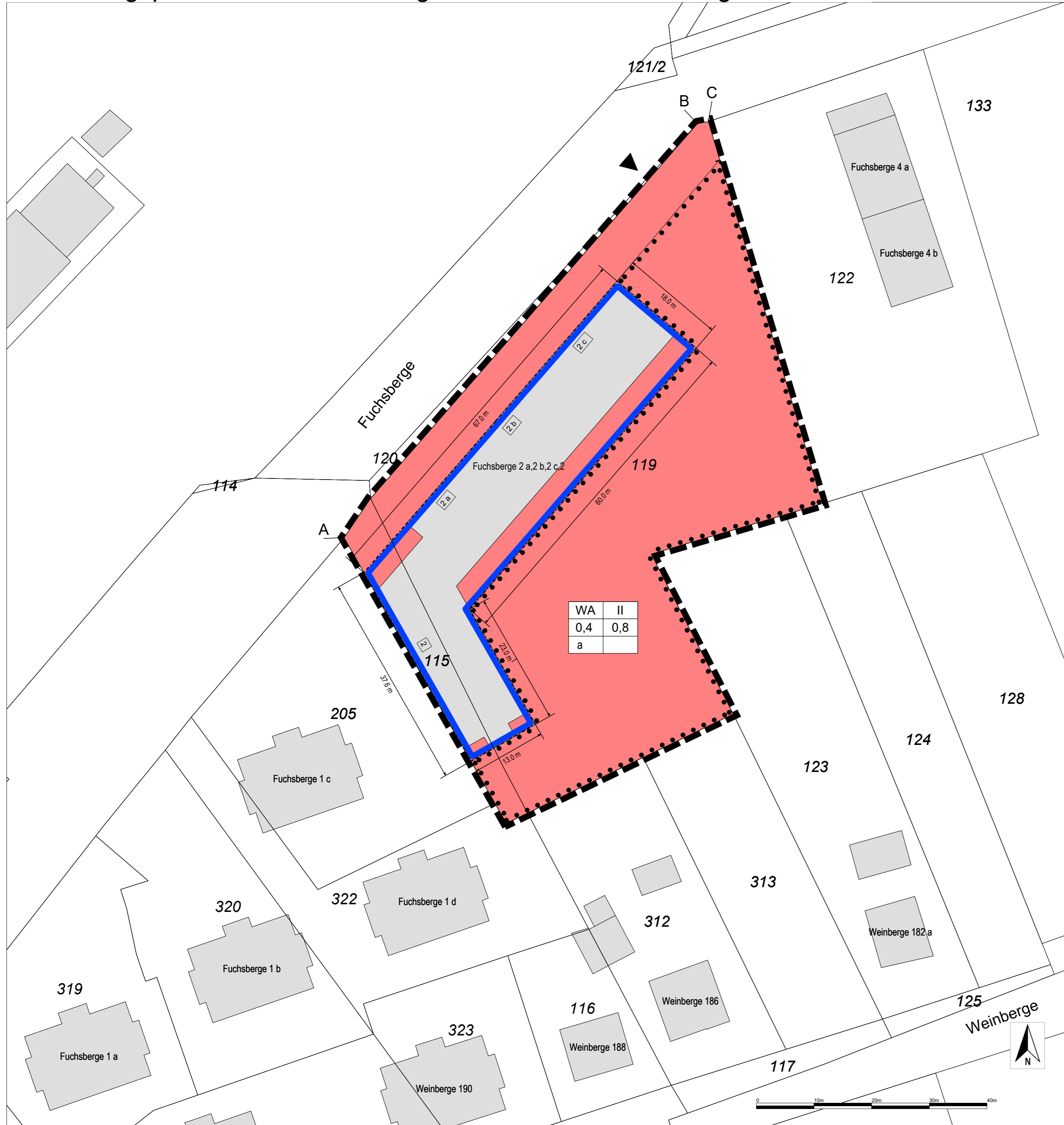


Bebauungsplan Nr. 049 "Fuchsberge 2-2c" der Stadt Jüterbog



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

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 Straßennamen
Text Flurstücknummern
Text Hausnummern

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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
- 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
- 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])
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58) 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])
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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])

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 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.
- 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
- 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.
- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A, B und C zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- 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.
- 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, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fuganteil) zulässig.
6.2 Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand ist zu erhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

Auslegungsvermerk
Der Bebauungsplan 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 Bauamt 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

Name Vermessungsbüro
Siegel
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat am den Bebauungsplan zum Bebauungsplan gebilligt.

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

Ausfertigung

Der Bebauungsplan 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 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 <small>© GeoBasis-DE/IGL, d-de/by-2-0 2025</small>
---	--

Verfahrensstatus:	Entwurf
Bearbeitungsstand:	25.08.2025
Planverfasser:	Bruckbauer & Hennen GmbH 14913 Jüterbog, Schillerstraße 45

