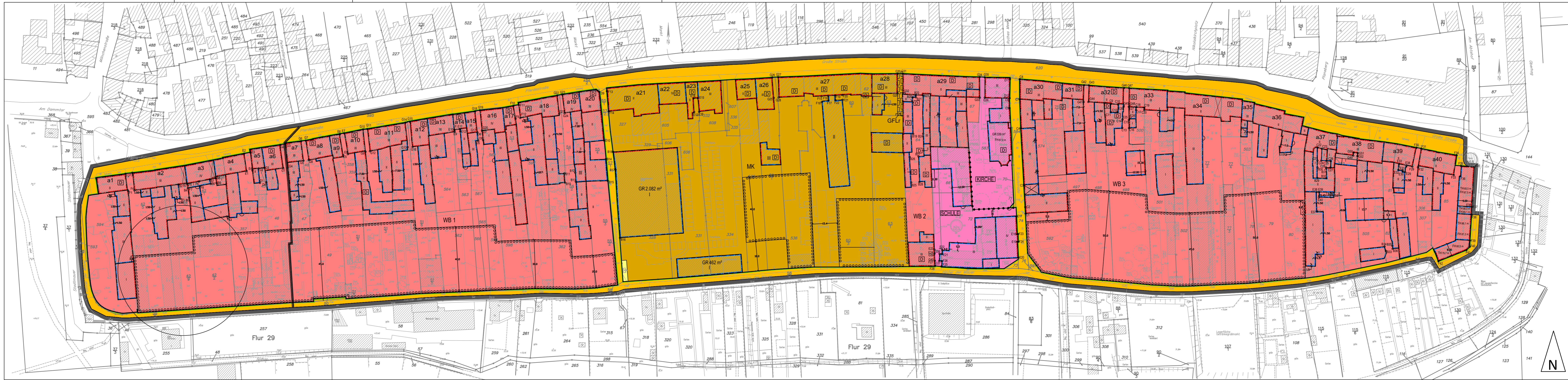
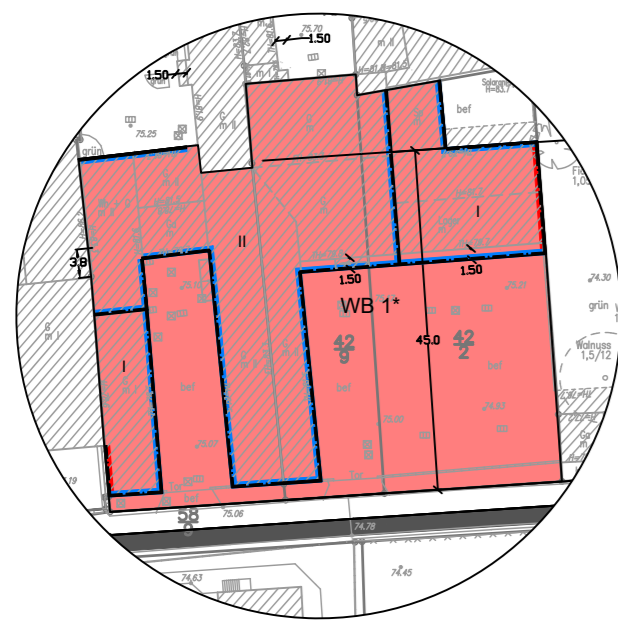


Nebenzeichnung:
Fremdkörperfestsetzung WB 1*
gemäß textlicher Festsetzung
Nr. 3 zur Art der baulichen
Nutzung



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung	
	Besonderes Wohngebiet (z.B. WB 1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4a BauNVO)
	Kerngebiet (MK) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 7 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung	
GR 2.082 m²	zulässige Grundfläche (GR) (z.B. 2.082 m²) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (z.B. III) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
FH 87,5 m	Firsthöhe als Höchstmaß (in Metern über NHN im System DHHN2016) (z.B. 87,5 m) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
TH 85,5 m	Traufhöhe als Höchstmaß (in Metern über NHN im System DHHN2016) (z.B. 85,5 m) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Baulinien, Baugrenzen	
	Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Flächen für den Gemeinbedarf	
	Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung (z. B. Schule) (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Verkehrsflächen	
	öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Flächen für Versorgungsanlagen	
	Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Sonstige Festsetzungen	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)
Nachrichtliche Übernahmen	
	Einzeldenkmal (§ 9 Abs. 6 BauGB)
	Trinkwasserschutzzone IIIA (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Informative Darstellungen	
	Vorhandener Durchgang
a1	Bezeichnung der Flächen (z.B. a1) gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1
B2	Bezeichnung der Punkte (z.B. B2) gemäß textlicher Festsetzungen Nr. 7 bis 10 sowie Nr. 16
	Abstand zwischen zwei Parallelen (in m)
	Abstand zwischen zwei Punkten (in m)
Plangrundlage	
	Haupt- und Nebengebäude (Bestand)
	Flurstücksgrenze
	Einfriedung
	Höhensymbol
	Bäume

Teil B: Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
- In den besonderen Wohngebieten WB 1 bis WB 3 und im Kerngebiet MK sind in den Flächen a1-a40 entlang der Pferdestraße und der Großen Straße oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnnutzungen zulässig. Ausnahmeweise können ab dem ersten Vollgeschoss Nutzungen (Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Geschäfts- und Bürogebäude) zugelassen werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB und § 4a Abs. 4 Nr. 1 sowie § 1 Abs. 5 BauNVO)
 - In den besonderen Wohngebieten WB 1 bis WB 3 sind die Ausnahmen nach § 4a Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO (Vergnügungsstätten, Tankstellen) unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
 - Im besonderen Wohngebiet WB 1 sind auf den durch die Nebenzeichnung festgesetzten Teilflächen Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des Fuhrunternehmens und des Logistikbetriebes auf den Flurstücken 42/2, 42/5 und 42/9 ausnahmeweise zulässig, wenn Ladeflächen und Stellplätze ausschließlich auf der zur Straße „Hinter der Mauer“ orientierten Seite untergebracht werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 1 Abs. 10 BauNVO)
 - In dem Kerngebiet MK sind die allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen unzulässig.
(§ 7 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 7 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
 - In dem Kerngebiet MK sind von den allgemein zulässigen Vergnügungsstätten die Unterarten Spielhalle und Wettbüro unzulässig.
(§ 7 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 7 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
 - In dem Kerngebiet MK sind die ausnahmeweise zulässigen Tankstellen unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 7 Abs. 3 Nr. 1 i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksfläche**
- In den besonderen Wohngebieten WB 1 bis WB 3 beträgt in den folgenden Bereichen das Maß der Tiefe der Abstandsflächen
 - 0,4 H entlang der Linien zwischen den Punkten B1-B2, B3-B4-B5, B6-B7, B8-B9, B10-B11, B12-B13, B14-B15, B19-B20-B21-B22, B23-B24, B25-B26, B27-B28, B29-B30, B31-B32, B33-B34, B35-B36,
 - 0,3 H entlang der Linien zwischen den Punkten C1-C2, C3-C4, C7-C8, C9-C10, C11-C12, C13-C14, C15-C16, C17-C18, C19-C20, C21-C22, C23-C24, C25-C26, C27-C28,
 - 0,25 H entlang der Linien zwischen den Punkten D1-D2, D3-D4, D5-D6, D7-D8, D9-D10,
 - 0,2 H entlang der Linien zwischen den Punkten E1-E2, E3-E4, E5-E6, E7-E8, E9-E10, E11-E12, E23-E24, E25-E26, E27-E28, E29-E30-E31-E32, E33-E34, E35-E36, E37-E38, E39-E40,
 - 0,15 H entlang der Linien zwischen den Punkten F1-F2, F3-F4, F5-F6, F7-F8, F9-F10, F11-F12, F27-F28, F29-F30, F31-F32, F33-F34, F35-F36, F37-F38-F39-F40-F41-F42 sowie
 - 0,1 H entlang der Linien zwischen den Punkten G1-G2, G3-G4, G5-G6, G7-G8, G9-G10, G11-G12, G13-G14, G15-G16, G17-G18, G19-G20, G21-G22, G23-G24, G31-G32, G33-G34, G39-G40, G41-G42, G43-G44, G45-G46, G47-G48, G49-G50, G51-G52.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
 - Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kirche" beträgt in den folgenden Bereichen das Maß der Tiefe der Abstandsflächen
 - 0,3 H entlang der Linie zwischen den Punkten C5-C6,
 - 0,25 H entlang der Linie zwischen den Punkten D11-D12 sowie
 - 0,1 H entlang der Linie zwischen den Punkten G35-G36.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
 - Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" beträgt in den folgenden Bereichen das Maß der Tiefe der Abstandsflächen
 - 0,2 H entlang der Linien zwischen den Punkten E17-E18, E19-E20, E21-E22,
 - 0,15 H entlang der Linien zwischen den Punkten F23-F24, F25-F26 sowie
 - 0,1 H entlang der Linien zwischen den Punkten G37-G38.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
 - Im Kerngebiet MK beträgt das Maß der Tiefe der Abstandsflächen
 - 0,4 H entlang der Linie zwischen den Punkten B16-B17-B18,
 - 0,2 H entlang der Linien zwischen den Punkten E13-E14, E15-E16,
 - 0,15 H entlang der Linien zwischen den Punkten F13-F14, F15-F16, F17-F18, F19-F20, F21-F22 sowie
 - 0,1 H entlang der Linien zwischen den Punkten G25-G26, G27-G28, G29-G30.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
- Grünordnerische Festsetzungen**
- Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als Garten-, Spiel- und Bewegungsflächen anzulegen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- In den besonderen Wohngebieten WB 1 bis WB 3 und in dem Kerngebiet MK sind Stellplätze durch Baumpflanzungen zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein großkröniger, einheimischer Baum gemäß Planliste anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang an gleicher Stelle zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen**
- Zum Schutz vor Verkehrslärm gegenüber der Pferdestraße und der Große Straße (B 102) müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein bewertetes Gesamt-Bauschallschallschutzmaß (R_{w,ges}) aufweisen, das gemäß DIN 4109-1 zu ermitteln ist. Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels LA erfolgt hierbei entsprechend DIN 4109-1. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten. Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (LA) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallschutzgutachten von HOFFMANN-LEICHTER vom Dezember 2024 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist. Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallschutzgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffen sind.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Örtliche Bauvorschriften**
- In den besonderen Wohngebieten WB 1 bis WB 3 sind Werbeanlagen nur an die Stätte der Leistung zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)
- Sonstige Festsetzungen**
- Die Fläche GFLR ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer des Flurstücks 63/1 und der Unternehmensträger sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten E35 und F38 zugleich Straßenbegrenzungslinie.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Klarstellung**
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Nachrichtliche Übernahmen**
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Westen durch die Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes Jüterbog überlagert. Die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Jüterbog wurde am vom 19. Juni 2009 (GVBl.II/09, [Nr. 18], S.317) erlassen (vgl. Kap.I.3.9.2). Es erfolgt eine nachrichtliche Übernahme des Wasserschutzgebiets in der Planzeichnung des Bebauungsplans.
- Der gesamte Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt innerhalb des ortsfesten Bodendenkmals Nr. 131073 „Altstadt deutsches Mittelalter, Siedlung slawisches Mittelalter, Münzfund Neuzeit, Kloster deutsches Mittelalter, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit, Kloster Neuzeit, Münzfund deutsches Mittelalter, Gräberfeld Neuzeit, Altstadt Neuzeit, Befestigung deutsches Mittelalter, Gräberfeld deutsches Mittelalter“.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Einzeldenkmale.
- Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des Flächendenkmals „Altstadt Jüterbog innerhalb des mittelalterlichen Mauerrings mit Stadtsilhouette von Süden“.
- Hinweis**
- Im Planungsbereich bedürfen alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z.B. eine Flächenentsiegelung, eine Tiefenenttrümmerung nach Abbruch vorhandener Bebauung, die Errichtung von neuen baulichen Anlagen, die Anlage und/oder Befestigung von Wegen, Verlegungen von Leitungen, umfangreiche Hecken- und Baumpflanzungen mit Pflanzgruben größer als 50 x 50 x 50 cm usw. einer Erlaubnis (§ Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Diese ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Teltow-Fläming zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG).

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024 Stand: 14.01.2024 aufgrund Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. I S. 184).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Seite 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 (Planzeichungsverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) m.W.v. 01.01.2023 (rückwirkend).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) geändert worden ist.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I Seite 1274 das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) 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]).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Seite 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/2013, Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11).

Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.9).

Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2017 (BGBl. I Seite 1440), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 12. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1799) geändert worden ist.

Flurstücksliste
Flur 1 (Gemarkung Jüterbog): Flurstücke 42/1, 42/2, 42/5, 42/9, 42/10, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51/3, 51/5, 51/6, 51/8, 51/9, 51/11, 53/1, 54/1, 54/2, 55/1, 55/2, 55/3, 55/4, 57/1, 57/2, 58/4, 58/9 (tlw.), 59/1, 60/2, 60/3, 62, 63/1, 63/2, 64, 65, 66, 67, 70, 71, 72, 73, 74, 75/1, 76, 77/2, 77/3, 77/4, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 85, 242/2, 306, 307, 327, 328, 329, 331, 332, 334, 335, 336, 351, 352, 356, 357, 358, 359, 360, 362, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 535, 536, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 569, 574, 583, 584, 591, 592, 593 (tlw.), 594, 596, 597, 598, 599, 605, 606, 607, 608, 620 (tlw.)

Verfahrensvermerke

Auslegungsvermerk
Der Bebauungsplan Nr. 036 „Südliches Altstadtquartier“ 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 Bürgermeister der Stadt Jüterbog

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 planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragung der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Jüterbog, den
Siegel Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung hat am den Bebauungsplan Nr. 036 "Südliches Altstadtquartier" als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

Jüterbog, den
Siegel Bürgermeister der Stadt Jüterbog

Ausfertigung
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 036 "Südliches Altstadtquartier" der Stadt Jüterbog, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Jüterbog, den
Siegel Bürgermeister der Stadt Jüterbog

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 036 "Südliches Altstadtquartier" wurde am im Amtsblatt der Stadt Jüterbog ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Jüterbog, den
Siegel Bürgermeister der Stadt Jüterbog

Stadt Jüterbog

Bebauungsplan Nr. 036 "Südliches Altstadtquartier"

Entwurf

M. 1:1.000 Stand: 05/2025

Plan und Praxis GbR
Ingenieurbüro für Stadt- und Regionalplanung
Audre-Lorde-Straße 25 / 10997 Berlin