

Bebauungsplan Nr. 53/2024 „Zapfholzweg III“

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§§ Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 8, 9 BauNVO)**
- 1.1 Im Gewerbegebiet und im Industriegebiet sind Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht zulässig.
- 1.2 Im Industriegebiet sind innerhalb der Fläche Gemeinbedarfsanlagen, die dem Brand-, Zivil- oder Bevölkerungsschutz dienen, mit einer maximalen Flächengröße von 5.000 m² allgemein zulässig. (Alternative zur Flächenfestsetzung einer Gemeinbedarfsfläche, Entscheidung erfolgt im weiteren Verfahren)
- 1.3 Im Gewerbegebiet und im Industriegebiet sind Anlagen, die der energetischen Nutzung von Biomasse dienen, nicht zulässig. Dies gilt nicht für
- Anlagen, die zu einem Produktionsbetrieb gehören, und deren Betriebsfläche der Gesamtbetriebsfläche untergeordnet ist, und die vorrangig der energetischen Verwertung von in dem Betrieb anfallenden Reststoffen oder Abfällen dienen
 - betriebliche Heizungs- und Kälteanlagen
 - Blockheizkraftwerke, die vorrangig der Versorgung eines räumlich begrenzten, abgeschlossenen Gebietes mit Wärme oder Kälte über ein autarkes bzw. separates Verteilernetz dienen.
- 1.4 Im Gewerbegebiet und im Industriegebiet sind Anlagen zur Gewinnung von Elektrizität aus solarer Strahlungsenergie als ausschließlich zu diesem Zweck errichtete Anlagen nicht zulässig.
- 1.5 Im Gewerbegebiet und im Industriegebiet ist sicherzustellen, dass die entstehende Abwärme von Rechenzentren vollständig und dauerhaft für technische Prozesse oder für die Heizung der Betriebe innerhalb des Bebauungsplanes und dessen direkten Umfeld verwendet wird. Rechenzentren sind nur insoweit zulässig, als dass dieser Nachweis erbracht wird.
- 1.6 Im Gewerbegebiet und im Industriegebiet sind Batteriespeicheranlagen nur als untergeordnete Anlagen eines Gewerbe- oder Industriebetriebes zulässig, die der Zwischenspeicherung des auf dem Grundstück gewonnenen Stroms aus solarer Strahlungsenergie dienen. Batteriespeicheranlagen, die Strom aus dem öffentlichen Netz aufnehmen, sind nur zulässig, wenn der gespeicherte Strom ausschließlich der Versorgung des Betriebes dient, dem die Batteriespeicheranlage zugeordnet ist.
- 1.7 Im Gewerbegebiet und im Industriegebiet sind Vergnügungsstätten wie zum Beispiel Diskotheken bis zu einer Grundfläche von 1.800 m² im Einzelfall ausnahmsweise zulässig, wenn dadurch die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Einrichtungen für die Zurschaustellung von Personen in Peep-, Sex- oder Live-Shows, für Bordellbetriebe und ähnliche Einrichtungen sowie für Spielhallen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- 1.8 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsnutzungen nur zulässig, wenn diese dem Direktverkauf von Produkten von im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Produktionsbetrieben dienen und in ihrer Verkaufsflächengröße der Betriebsfläche dem zugeordneten Betrieb untergeordnet sind.
- 1.9 Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr und Zivilschutz“ sind Einrichtungen und Anlagen des Brandschutzes, des Zivil- und des Bevölkerungsschutzes zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 2.1 Im Gewerbegebiet, im Industriegebiet und in der Gemeinbedarfsfläche ist die Überschreitung der festgesetzten Gebäudeoberkante durch erforderliche technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen um bis zu 3 m zulässig. Werbeanlagen sind keine technischen Aufbauten im Sinne dieser Festsetzung.
- 2.2 Im Gewerbegebiet, im Industriegebiet und in der Gemeinbedarfsfläche ist die Überschreitung der festgesetzten Gebäudeoberkante durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um bis zu 1 m zulässig.
- 2.3 Im Gewerbegebiet und im Industriegebiet ist die Überschreitung der festgesetzten Gebäudeoberkante durch Werbeanlagen (Pylone) von Gastronomiebetrieben mit einer Grundfläche von 6,0 m x 1,0 m um bis zu 10 m zulässig. Pro Gastronomiebetrieb ist maximal ein Werbepylon zulässig.
- 2.4 Im Gewerbegebiet und im Industriegebiet ist auf 50 von Hundert der überbaubaren Grundstücksfläche eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudeoberkante für Gebäude und Anlagen um bis zu 10 m ausnahmsweise zulässig, wenn dies aus produktionstechnischen oder verfahrenstechnischen Gründen erforderlich ist.
- 2.5 Die Überschreitung der festgesetzten GRZ um 50 von Hundert durch die Grundfläche der in § 17 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist nicht zulässig.
- 2.6 Die Überschreitung der festgesetzten GRZ um 33,3 von Hundert durch Versiegelungen, die für die Rückhaltung von Regenwasser erforderlich sind, ist ausnahmsweise zulässig.
- 2.7 (Textliche Festsetzung zu den Höhenbezugspunkten wird im weiteren Verfahren ergänzt.)
- 3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- 3.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- 3.2 Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten AB, AC, CD und EF gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie.
- 3.3 Innerhalb der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Mobilitätspunkt“ sind Haltestellen des öffentlichen Personennverkehrs, Car-, Lasten-E-Bike-, Bike- und E-Scooter-Sharing-Stationen, Ladevorrichtungen für E-Fahrzeuge, analoge und digitale Informationssysteme sowie Packstationen (einschließlich Mikrodepots von Lieferdiensten) allgemein sowie Photovoltaik-Anlagen als Nebenanlagen zur Versorgung des Mobilitätspunktes zulässig.
- 3.4 Innerhalb der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „straßenbegleitender Pflanzstreifen“ sind private Zufahrten zu den angrenzenden Bauflächen zulässig, soweit diese nicht durch entsprechende Signatur ausgeschlossen sind.
- 4. Versorgungsanlagen, Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nrn. 12, 23b BauGB)**
- 4.1 Im Gewerbegebiet, im Industriegebiet und in der Gemeinbedarfsfläche sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf mindestens 50 % der Dachfläche von Gebäuden zu errichten. Dies gilt auch für Dachflächen sonstiger baulicher Anlagen wie Carports, oberirdischer Garagen und Nebengebäude mit einer Fläche von mehr als 20 m². Die mindestens zu errichtende Fläche von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie kann auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass insgesamt eine Fläche errichtet wird, die 50 % der Dachflächen auf dem Baugrundstück entspricht.
- 4.2 Zusätzlich zu den gemäß der textlichen Festsetzung 4.1 erforderlichen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf Baugrundstücken mit mehr als 35 Stellplätzen auf mindestens 50 % dieser Stellplatzanlagen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu errichten.
- 4.3 Die Pflicht zur Herstellung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie entfällt im Einzelfall, wenn der Vorhabenträger nachweist, dass eine Amortisierung der Anlage innerhalb von 20 Jahren nicht möglich ist.
- 4.4 Im Gewerbegebiet, im Industriegebiet und in der Gemeinbedarfsfläche sind baugrundstücksbezogen oberirdische, offene Anlagen zur Regenwasserrückhaltung zu erstellen, die geeignet sind, das innerhalb der Baugrundstücke anfallende Regenwasser (Bemessung Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit 10jähriges Ereignis HQ10), soweit dieses nicht für die Deckung des Löschwasserbedarfs zur Verfügung stehen muss, mindestens für die Dauer einer Stunde zurückzuhalten. Die Herstellung dieser Anlagen als Gemeinschaftsanlagen ist zulässig. Gemeinschaftsanlagen zur Deckung des Löschwasserbedarfs sind auf Flächen mit einer Geländeoberkante von weniger als 56,5 m über NNH im DHHN2016 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.5 In der Gemeinbedarfsfläche kann auf die offenen Anlagen zur Regenwasserrückhaltung gemäß der textlichen Festsetzung 4.4 verzichtet werden, soweit das anfallende Regenwasser aufgefangen wird und für andere Nutzungen, zum Beispiel für die Befüllung von Tanklöschfahrzeugen, genutzt wird.
- 5. Zuordnung der Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen (§ 135c BauGB)**
- 5.1 Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Straßenverkehrsfläche der besonderen Zweckbestimmung „straßenbegleitender Pflanzstreifen“ werden den Baugrundstücken innerhalb des Bebauungsplanes nach Maßgabe der sich aus der Baugrundstücksgröße und der festgesetzten GRZ zulässigen Grundfläche zugeordnet.
- 5.2 Die Kosten für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen umfassen auch die Kosten für den Grunderwerb bzw. den entsprechenden Grundstückswert von Flächen der Stadt Luckenwalde, die Kosten für die Freilegung der Ausgleichsflächen, die Planungskosten sowie die Kosten für eine fünfjährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege einschließlich der Kosten für erforderliche Nachpflanzungen.
- 6. Aufnahme örtlicher Bauvorschriften gemäß § 78 BbgBO (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)**
- 6.1 Werbeanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Dies gilt nicht für Firmenschilder, die unmittelbar an den Zufahrten der Betriebe angebracht sind und vorrangig der Orientierung von Kunden und Lieferanten dienen.

- 6.2 Werbeanlagen dürfen eine Größe von insgesamt maximal 10 Prozent der Wandfläche, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten.
- 6.3 Die Werbefläche freistehender Werbepylone gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2.3 dürfen eine Größe von insgesamt 14 m² (auf alle Seiten bezogen) nicht überschreiten.
- 6.4 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 6.5 Zentrale Hinweischilder, Wegweiser und Firmenverzeichnisse sind keine Werbeanlage im Sinne der Festsetzung 6.4
- 6.6 Im Gewerbegebiet, im Industriegebiet, in der Gemeinbedarfsfläche sowie innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind Schottergärten unzulässig.
- 6.7 Im Gewerbegebiet, im Industriegebiet und in der Gemeinbedarfsfläche sind 25 % der Wandflächen mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen gemäß der Pflanzliste zu begrünen. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen. Dies gilt nicht für Wandflächen, an denen auf mindestens 25 % der Wandflächen vertikale Photovoltaikmodule angebracht sind.
- 6.8 Rankgitter und vergleichbare Konstruktionen, die unmittelbar vor den Wandflächen aufgestellt und begrünt werden, gelten als Fassadenbegrünung im Sinne der textlichen Festsetzung 6.7.
- 6.9 Im Gewerbegebiet, im Industriegebiet und in der Gemeinbedarfsfläche sind entlang der nicht straßenseitlichen Einfriedungen mindestens 1 m breite Geländestreifen mit Sträuchern gemäß der Pflanzliste (wird im weiteren Verfahren ergänzt) zu begrünen.
- 6.10 Im Gewerbegebiet und im Industriegebiet sind Fassaden in hellen Farben zu gestalten. Fassadenfarben mit einem Bezugswert (Albedo) < 20 sind unzulässig.
- 6.11 Im Gewerbegebiet, im Industriegebiet und in der Gemeinbedarfsfläche sind Wege und Stellplätze in hellen Farben zu gestalten. Versiegelte Oberflächen mit einem Bezugswert (Albedo) < 20 sind unzulässig.

- 7. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25a BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §11 Abs. 3 BNatSchG)**
- 7.1 Im Gewerbegebiet, im Industriegebiet und in der Gemeinbedarfsfläche ist je 1250 m² errichteter Gebäudgrundfläche ein Nistkasten für Höhlenbrüter und ein Nistkasten für Halbhöhlenbrüter anzubringen.
- 7.2 Im Gewerbegebiet, im Industriegebiet und in der Gemeinbedarfsfläche sind je 2500 m² errichteter Gebäudgrundfläche drei Nistkästen für Feldmäuse anzubringen.
- 7.3 Gemäß der zeichnerischen Festsetzung sind innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der besonderen Zweckbestimmung „straßenbegleitender Pflanzstreifen“ entlang der zentralen Erschließungsstraße westlich der Fahrbahn insgesamt 51 Bäume und östlich der zentralen Erschließungsstraße insgesamt 23 Bäume (Pflanzqualität: Größe: 3 x v., Sol. m. 3 Grundst. 300-350 o 3 x v., Höchst., STU 16-18) im Abstand von je 13 m zu pflanzen.
- 7.4 Gemäß der zeichnerischen Festsetzung ist innerhalb der Straßenverkehrsfläche der besonderen Zweckbestimmung „straßenbegleitender Pflanzstreifen“ entlang der Frankfurter Chaussee die nur noch ansatzweise vorhandene Baumreihe durch die Pflanzung von Bäumen (Pflanzqualität: Größe: 3 x v., Sol. m. 3 Grundst. 300-350 o 3 x v., Höchst., STU 16-18) im Abstand von je 13 m zu vervollständigen und zu erhalten.
- 7.5 Auf öffentlichen und privaten Stellplatzflächen mit mindestens drei zusammenhängenden Stellplätzen sind je vier Stellplätze ein einheimischer Baum (Pflanzqualität: Größe: 3 x v., Sol. m. 3 Grundst. 300-350 o 3 x v., Höchst., STU 16-18) zu pflanzen. Die Größe der Baumscheiben muss mindestens 2,5 m x 4 m betragen.
- 7.6 Im Gewerbegebiet und im Industriegebiet sind Dachflächen mit einer Ausdehnung von mehr als 50 m² zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen (einschließlich der Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie) und für Belichtungsfächen. Für die Begrünung sind Arten der Pflanzliste zu verwenden.
- 7.7 Für jeden festgesetzten Alleebaum, der gemäß der textlichen Festsetzung 7.4 wegen Zufahrten nicht gepflanzt werden können, sind zwei Ersatzbäume auf den durch die Zufahrten begünstigten Flurstücke zu pflanzen.
- 7.8 (Bepflanzung der Flächen vor den straßenseitigen Bauflächen wird im weiteren Verfahren ergänzt)
- 7.9 (Bepflanzung der Flächen hinter den B101-seitigen Bauflächen wird im weiteren Verfahren ergänzt)
- 7.10 Einfriedungen sind mit einer Bodenfreiheit von 10 cm herzustellen.
- 7.11 Der Vegetationsbestand innerhalb der öffentlichen Grünflächen der Zweckbestimmungen „Straßenbegleitgrün“ und „Straßenbegleitgrün mit Graben“ sowie innerhalb der Versorgungsfläche der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltung“ ist zu pflegen und zu erhalten.
- 7.12 Im Gewerbegebiet und im Industriegebiet sind private Erschließungswege als beidseitig bepflanzte Alleen zu gestalten. Der Pflanzabstand innerhalb der Baumreihen beträgt 13 m.
- 7.13 Die oberirdischen offenen Regenwasserrückhalteanlagen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 4.2 sind als Feuchtbiotop zu gestalten und zu bepflanzen.

Nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmal Nr. 130628
Teile des Geltungsbereichs liegen im Bereich des Bodendenkmals Nr. 130628, Siedlung Eisenzeit, Siedlung römische Kaiserzeit, das im Amtsblatt für Brandenburg, 18. Jahrgang, Nr. 7 vom 21.02.2007 (Ist das relevant - das war die 2. Aktualisierung) bekannt gemacht wurde.

Hinweise

Pflanzliste
(wird im weiteren Verfahren ergänzt)

Stellplatzsatzung der Stadt Luckenwalde
(wird im weiteren Verfahren ergänzt)



Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 23.04.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 17.06.2026 im Amtsblatt der Stadt Luckenwalde Nr. 12 / 2026 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Luckenwalde, den

Der Bürgermeister

Luckenwalde, den

Der Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Luckenwalde, den

Der Bürgermeister

Luckenwalde, den

Der Bürgermeister

Die Satzung ist am im Amtsblatt der Stadt Luckenwalde Nr. auf Seite verkündet worden.

Luckenwalde, den

Der Bürgermeister

Luckenwalde, den

Der Bürgermeister

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung / Nutzung der Fläche

- 1.1 **GE** Gewerbegebiet
- 1.2 **GI** Industriegebiet
- 1.3 **Fläche für den Gemeinbedarf**

Feuerwehr und Zivilschutz Zweckbestimmung z.B.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 **GRZ 0,8** Grundflächenzahl (GRZ)
- 2.2 **OK 15 m** Oberkante baulicher Anlagen in Meter als Höchstmaß über Geländeoberkante
- 2.3 **BMZ 10,0** Baumassenzahl (BMZ)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.1 **Baugrenze**

4. Verkehrsflächen

- 4.1 **öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie**
- 4.2 **öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

Mobilitätspunkt Zweckbestimmung z.B.

5. Flächen für die Ver- und Entsorgung

- 5.1 **Versorgungsfläche**
- Trafo** Zweckbestimmung z.B.

6. Grünflächen

- 6.1 **öffentliche Grünfläche (mit Zweckbestimmung)**
- Straßenbegleitgrün** Zweckbestimmung z.B.

8. Naturschutz und Landschaftspflege

- 8.1 **Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- 8.2 **Erhalt von Bäumen**
- 8.3 **Anpflanzen von Bäumen**
- 8.4 **Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

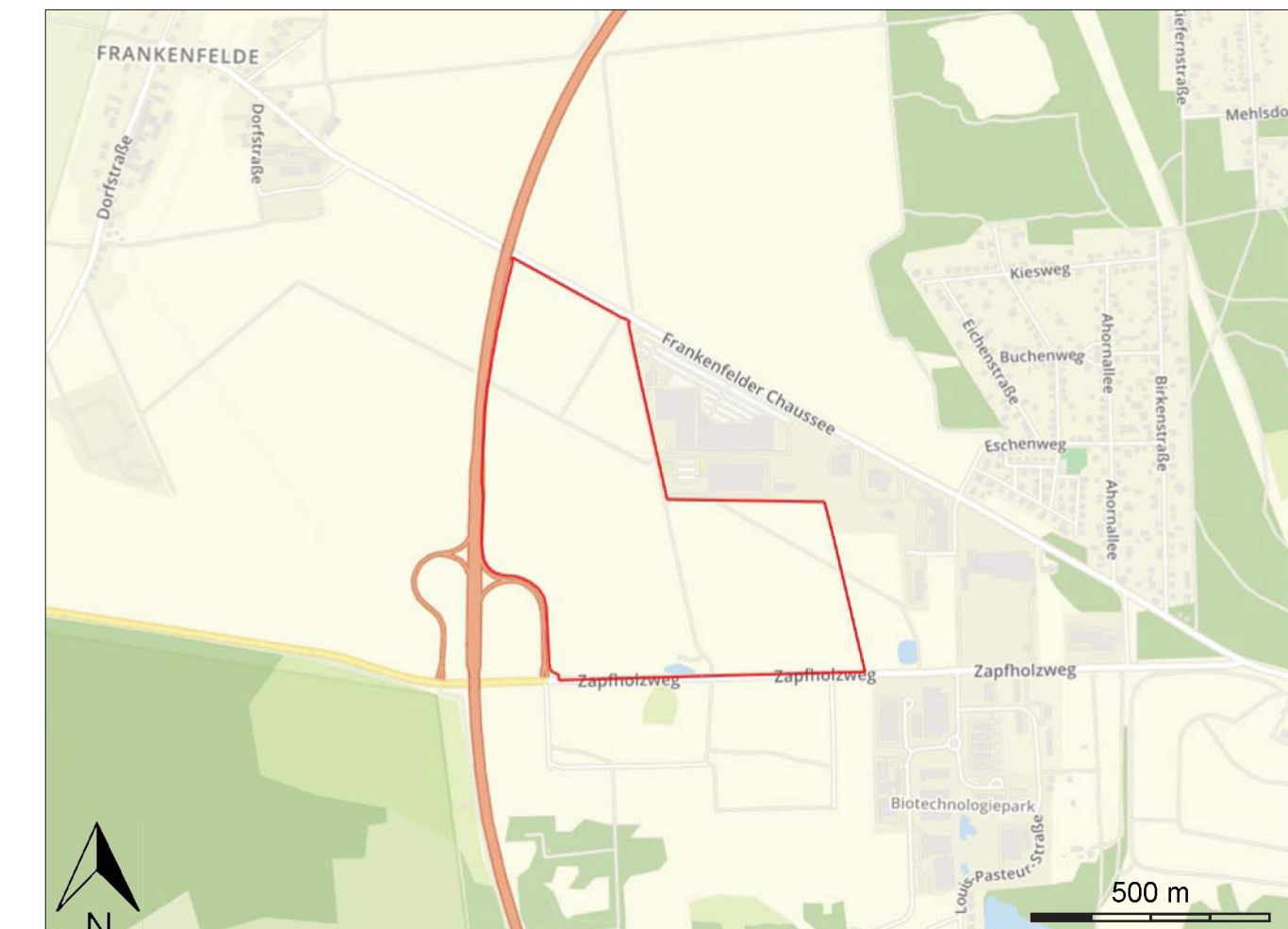
9. Sonstige Planzeichen

- 9.3 **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans**

10. Nachrichtliche Übernahmen

- 10.1 **Hauptversorgungsleitung**
- 10.2 **Umgrenzung von Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (hier Bodendenkmal, als nachrichtliche Übernahme)**

Maßstab: 1:2.000 (im Original)



Lage des Geltungsbereichs, M 1:15.000 Planunterlage: openstreetmap.org

Stadt Luckenwalde

Bebauungsplan Nr. 53/2024 **"Zapfholzweg III"**
mit integriertem Grünordnungsplan
Vorentwurf 27.06.2026



Stadt Luckenwalde
Stadtplanungsamt
Markt 10
14943 Luckenwalde
bauplanung@luckenwalde.de
03371 - 672 293