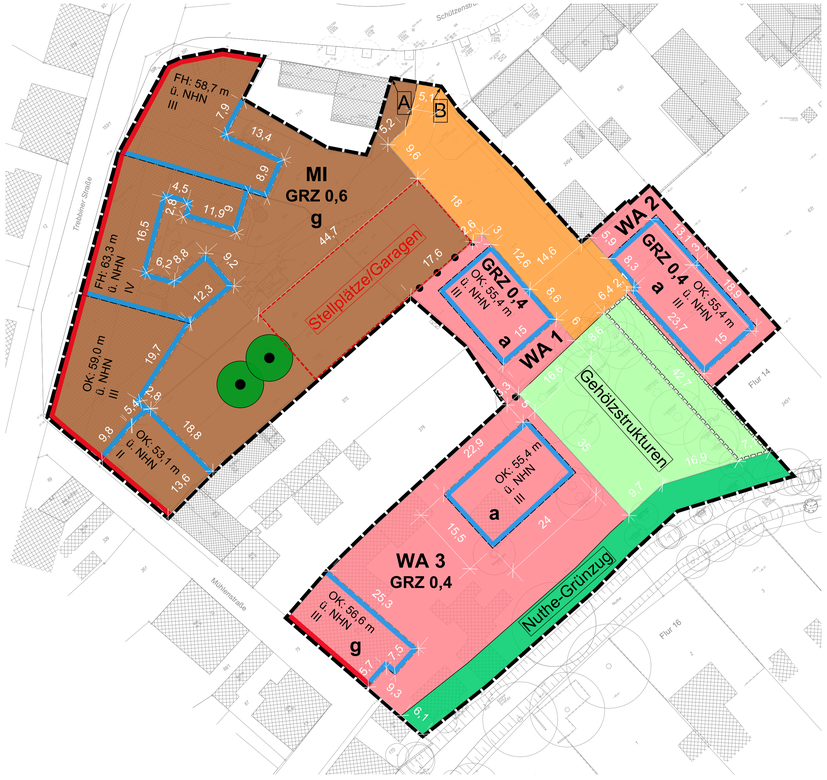
Teil A: Planzeichnung



Planunterlage

Grundstücksgrenze		Gemarkungsgebiet	Luckenwalde	Flurnummer	Flur 4	Baum	
Flurstücksnummer	45/1	Böschung		Höhenpunkte in Meter über NHN im DHHN2016	z.B. 54,16	baul. Anlagen Datenbestand	

Legende gem. PlanZV (Festsetzungen durch Planzeichen)

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA 1 - 3 — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- z.B. III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH / OK z.B. 55,4 m über NHN — Firsthöhe und Höhe Oberkante von baulichen Anlagen als Höchstmaß (§ 18 BauNVO) in Meter über Normalhöhennull im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (m über NHN im DHHN2016)
- z.B. **GRZ 0,4** — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- g — geschlossene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- a — abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Baulinie (§ 23 BauNVO)

Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- private Straßenverkehrsfläche

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Nuthe-Grünzug
- private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Gehölzstrukturen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Geh- und (Rad-)Fahrrecht zugunsten der "Allgemeinheit"

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

- Stellplätze/Garagen

Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- Erhalt von Bäumen

sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- A; B — Kennzeichnung von Punkten
- Abgrenzung Art und Maß der Nutzung

informative Planzeichen (kein Normcharakter)

- 15 — Bemaßung in Meter (auf der Planzeichnung "weiß" dargestellt)

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

1.1 Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2 In dem Mischgebiet "MI" sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

1.3. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind sowie die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind in dem Mischgebiet MI unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Höchstmaße der Firsthöhen (FH) und die Höhe der Oberkante von baulichen Anlagen (OK) ist durch gebäudetechnische Anlagen (z.B. Photovoltaikanlagen, Schornsteine, etc.) bis zu 0,5 m ausnahmsweise zulässig.

3. Bauweise und überbaubare Grundstückflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO)

3.1 Für die allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2 und WA3 wird als abweichende Bauweise folgendes festgesetzt:
- Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
- Die Länge der Gebäude auf den Baugrundstücken darf für Einzelhäuser 20 m nicht überschreiten.

3.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 ist ausnahmsweise ein Hervortreten von untergeordneten Gebäudeteilen die für die Sicherung des Rettungsweges erforderlich sind wie außenliegendes Treppenhaus oder Außentreppe bis 2,00 m vor die nördlichen oder östlichen Baugrenzen zulässig, sofern der Anteil der vortretenden Gebäudeteile 60 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

4. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Stellplätze und Garagen sind in dem Mischgebiet MI außerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung "Stellplätze/Garagen" unzulässig. Ausnahmsweise können Behindertenstellplätze und Fahrradstellplätze auch außerhalb dieser festgesetzten Fläche zugelassen werden.

4.2 Innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung "Stellplätze/Garagen" sind ausschließlich Stellplätze und Carports i. S. d. BbgGStV (Brandenburgische Garagen- und Stellplatzverordnung) sowie Fahrradstellplätze zulässig.

5. Straßenverkehrsfläche und Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Die Einteilung der privaten Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

5.2 Innerhalb der privaten Straßenverkehrsfläche sind auch Stellplätze zulässig.

5.3 Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

6.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind die Befestigungen von Wegen, Zufahrten und offenen Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. wassergebundene Wegedecken, Rasengittersteine und ähnliches). Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

6.2 Wasser- und luftdurchlässig angelegte Flächen von Stellplatzanlagen und Zufahrten werden nur zu 50 % auf die zulässige Grundfläche angerechnet.

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7.1 Die private Straßenverkehrsfläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Zudem ist die private Straßenverkehrsfläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der für den Bau und Betrieb von Ver- und Entsorgungsleitungen zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger, unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen und zu unterhalten.

7.2 Die in der Planzeichnung mit dem Geh- und (Rad)Fahrrecht gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Radfahrrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für das festgesetzte Mischgebiet sind die Festsetzungen 8.1 bis 8.6 zu beachten:

8.1 Schallschutzanforderungen an Außenbauteilen

(1) Zum Schutz vor Verkehrslärm sind bauliche Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Stand: Januar 2018) vorzusehen.

(2) Die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume sind entsprechend den maßgeblichen Außenlärmpegeln nach folgender Tabelle auszuführen:

Bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Lärmpegelbereich	Erforderliches Schalldämm-Maß R'w,res
Trebbiner Straße/ Schützenstraße	66-70 dB(A)	IV	mind. 40 dB
Trebbiner Straße/ Schützenstraße	71-75 dB(A)	V	mind. 45 dB

(3) Schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Sinne dieser Festsetzung sind:
- Wohnräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer),
- Büroräume und vergleichbare Arbeitsräume.

8.2 Grundrissgestaltung

(4) Im Mischgebiet MI, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, muss zum Schutz vor Lärm und Luftschadstoffen mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Trebbiner Straße/Schützenstraße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

(5) Ist eine Anordnung nach Absatz (4) aus zwingenden Gründen nicht möglich, sind die Anforderungen nach Absatz (6) zu erfüllen.

8.3 Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

(6) Für Aufenthaltsräume, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer, deren Außenbauteile einem maßgeblichen Außenlärmpegel von mehr als 60 dB(A) nachts ausgesetzt sind, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern gewährleisten. Das erforderliche Schalldämm-Maß der Lüftungseinrichtungen darf das erforderliche Gesamt-Schalldämm-Maß des jeweiligen Außenbauteils nicht mindern.

8.4 Außenwohnbereiche

(7) Balkone, Loggien, Terrassen sind im Mischgebiet nur zu der von der Trebbiner Straße/Schützenstraße abgewandten Gebäudeseite zulässig.

8.5 Ausnahmen und Befreiungen

(8) Von den festgesetzten Schalldämm-Maßen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass aufgrund der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz ausreichend sind. Die Innenpegel von 35 dB(A) tags in Aufenthaltsräumen und 30 dB(A) nachts in Schlafräumen dürfen dabei nicht überschritten werden.

8.6 Nichtwohnnutzungen

(9) Bei gewerblichen Aufenthaltsräumen (Büros, Praxisräume, Läden) sind die Außenbauteile so auszuführen, dass je nach Raumnutzungsart folgende Innenschallpegel nicht überschritten werden:
- Einzelbüros, Besprechungsräume: 35 dB(A),
- Großraumbüros: 40 dB(A),
- Läden, Gaststätten: 45 dB(A).

9. Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

9.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebieten (WA1 bis WA3) und dem Mischgebiet sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

9.2 Die zu installierenden Photovoltaikmodule sind auch auf den Dächern der Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

9.3 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

10. Anpflanzung und Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

10.1 Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20 Grad und mit einer Ausdehnung von mehr als 50 m² sind zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind aufgeständert über einer ganzflächigen Vegetationstragschicht auszuführen.

10.2 Auf den Baugrundstücken in den Allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, oder insgesamt 10 Sträucher mind. der Sortierung 100 cm zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den oben genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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 (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) 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.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV), in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. IS. 1802).

Hinweise

Immissionsschutz

Die DIN 4109-1:2018-01 kann bei der Stadt während der Dienststunden eingesehen werden. Bei der Errichtung von Gebäuden mit besonders schutzbedürftigen Einrichtungen (z.B. Arztpraxen, Therapieräume) wird empfohlen, erhöhte Schallschutzanforderungen nach DIN 4109-5 zu berücksichtigen. Die schalltechnischen Nachweise sind von einer sachverständigen Person für Schallschutz zu erstellen.

Artenschutz

Die Baufeldfreimachung ist nicht im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September durchzuführen, um Verluste im Zuge der Beseitigung von (potenziellen) Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu vermeiden.
Nachweislich genutzte Lebensstätten, die durch den Abriss der Gebäude verloren gehen, sollen durch die Hängung von Fledermaus- und Vogelkästen ausgeglichen werden. Dabei sind Brutvogelnistständen an Gebäuden im Verhältnis von 1:1 und Fledermausquartieren in einem Verhältnis von 1:2 zu ersetzen. Das Ausmaß der Ersatzmaßnahmen ergibt sich aus der Anzahl der schlussendlich gefundenen Lebensstätten und muss mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Bodendenkmal

Das Plangebiet liegt komplett innerhalb des ortsfesten Bodendenkmals 121071 „Mittelalterliche und neuzeitliche Altstadt Luckenwalde; Burgwall und Siedlung der Slawenzeit; Burg des Mittelalters; Siedlung der Slawenzeit; Gräberfeld des Mittelalters und der Neuzeit; Siedlung der vorrömischen Eiszeit", dessen Schutz durch das Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale in Brandenburg (BbgDSchG) geregelt ist. Die Veränderung der Bodennutzung ist innerhalb des Bebauungsplangebiets erlaubnis- und dokumentationspflichtig (§§ 9 Abs. 1 und 19 Abs. 1 BbgDSchG). Die Kostenpflicht für die archäologischen Dokumentationsmaßnahmen (Ausgrabungen) obliegt dabei dem Veranlasser der Baumaßnahme (§ 7 Abs. 3 BbgDSchG).

Niederschlagswasser (Versickerung)

Aufgrund der Grundwassersituation am Standort ist die Versickerung über Mulden, Rigolen bzw. flache Mulden-Rigolen-Kombination möglich.
Nach dem erstellten geotechnischen Bericht erfolgt die Beurteilung der Eignung von Böden für die Errichtung von Versickerungsanlagen nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser Teil 1: Planung, Bau, Betrieb." Danach muss die wasseraufnehmende Schicht eine genügende Mächtigkeit (≥= 1,0m) und ein ausreichendes Schluckvermögen aufweisen. Diese Voraussetzungen sind bei Böden gegeben, deren Durchlässigkeiten im Bereich des o.g. kf-Wertes 1 * 10^{-03} bis 1*10^{-06}m/s liegen.

Der geotechnische Bericht empfiehlt eine versickerungstechnische Errichtung von Sickermulden mit bewachsenen Bodenzonen. Auf diese Weise erfolgt die Schaffung von Speichervolumen (Retentionserhöhung), eine mechanische Reinigung sowie eine mikrobiologische Reinigung der schwach belasteten Niederschlagswässer über ein bewachsene Bodenzone. Versickerungsrelevant sind die anstehenden nichtbindigen, durchlässigen Sande.
Darüber hinaus können mit weiteren technischen Umsetzungen, wie z.B. mit Retentionsdächern, die Versickerung von Niederschlagswasser in den Boden verzögert werden. Diese Vorgaben sollten bei den Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden.

Errichtung von Sole/Wasser-Wärmepumpen

Innerhalb des B-Plangebietes sind Bohrungen für Sole/Wasser-Wärmepumpenanlagen nur mit einer Tiefe bis max. **60 m** und mit einem Mindestabstand von je 5 m ab Grundstücksgrenze möglich. Bohrungen darüber hinaus werden wasserbehördlich nicht zugelassen. Geringere Tiefen sind möglich.

Baumschutzverordnung Landkreis Teltow-Fläming

Die Verordnung des Landkreises Teltow-Fläming zum Schutz von Bäumen als geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutzverordnung Teltow-Fläming BaumSchVO TF) ist in der aktuellen Fassung zu beachten.

Stellplatzsatzung der Stadt Luckenwalde

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist die Satzung der Stadt Luckenwalde über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 27.10.2022 anzuwenden.

Hochwasserrisikogebiete und Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet grenzt an ein Hochwasserrisikogebiet gemäß § 73 Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Sollte eine erweiterte Neufestsetzung eines Überschwemmungsgebietes gemäß § 76 Abs. 2 Satz 1 WHG innerhalb des Bebauungsplangebiets erfolgen, ist die Festsetzung von Auflagen in den Baugenehmigungen möglich.

Für die Anpflanzungen der Bäume werden folgende standortheimische Arten empfohlen:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

Für die Anpflanzungen der Sträucher werden folgende standortheimische Arten empfohlen:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Cornus sanguinea s.l.	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Ribes nigrum	Schwarte Johannisbeere
Rosa inodora	Geruchslose Rose
Rosa rubiginosa agg.	Artengruppe Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Verfahrensvermerk

Katastervermerk

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

Ort,den.....

.....
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Luckenwalde hat in ihrer Sitzung am ..... den Bebauungsplan Nr. 52/2023 "Trebbiner Straße / Mühlenstraße" gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen, Beschluss-Nr. ..... . Die Begründung wurde gebilligt.

Luckenwalde, den

.....
Der Bürgermeister

Ausfertigung

Die Satzung zum Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass der zeichnerische und der textliche Teil dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... mit dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..... identisch ist.

Luckenwalde, den

.....
Der Bürgermeister

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

Die Satzung zum Bebauungsplan ist am ..... im Amtsblatt der Stadt Luckenwalde Nr. ..... auf Seite ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 52/2023 "Trebbiner Straße / Mühlenstraße" tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Luckenwalde, den

.....
Der Bürgermeister

Stadt Luckenwalde
Bebauungsplan Nr. 52/2023
"Trebbiner Straße/Mühlenstraße"

Maßstab 1:500
in Meter 0 5 10 25m

Entwurf

IDAS Planungsgesellschaft mbH
Goethestr. 18 • 14943 Luckenwalde
Tel: 03371-68957-0
e-mail: idasgmbh@gmx.de

Stand: 26.03.2026