



Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

0	1
2	3
4	5

0 = Baugebiet nach BauNVO (Reines Wohngebiet)
 1 = Geschossigkeit
 2 = Grundflächenzahl (GRZ)
 3 = Geschossflächenzahl (GFZ)
 4 = Bauweise (offene Bauweise)
 5 = Dachneigung
 ED = Einzel- und Doppelhäuser

Baugrenze

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

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Geh- und Radweg)

sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

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

A = Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger
 B = Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Ludwigsfelde
 C = Gehrecht zu Gunsten der Anlieger der westlich gelegenen Flurstücke

Grünflächen, Wasserflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 16 und 18 BauGB)

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Fläche für die Forstwirtschaft - Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 a BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Erhaltung von Bäumen

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauGB)

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in dem reinen Wohngebiet die gem. § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die gemäß § 13 BauNVO zulässigen Nutzungen im reinen Wohngebiet ausgeschlossen.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO)

Gemäß § 20 BauNVO wird die Zahl der Vollgeschosse im gesamten Gebiet auf 10 Vollgeschosse festgesetzt.

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO wird die Traufhöhe für den gesamten Geltungsbereich auf maximal 3,75 m festgesetzt. Als Oberkante der Traufe gilt der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die jeweilige Oberkante des Erdgeschossfußbodens. Der Erdgeschossfußboden liegt maximal 40 cm über dem vorhandenen Geländeiveau.

1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

Gemäß § 22 BauNVO wird die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Zulässig sind im Baugebiet Einzel- und Doppelhäuser. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Gemäß § 23 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bestimmt. Außerhalb der Baugrenzen sollen ergänzend zu § 23 Abs. 3 BauNVO Balkone und Rankgerüste in voller Breite eines jeden Hauses möglich sein. Die Balkone dürfen die maximale Höhe des Obergeschosses (5,50 m bezogen auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens) nicht überschreiten. Die Überdachung der Balkone ist zulässig.

Die Anordnung der Stellplätze und Carports ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die öffentlichen Straßen des Gebietes werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Als Zweckbestimmung wird verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

1.5. sonstige Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden auf den mit dem Einschrieb A versehenen Flächen Geh- und Fahrrechte für die Anlieger, auf der mit Einschrieb B versehenen Fläche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Stadtwerke Ludwigsfelde und auf den mit dem Einschrieb C versehenen Fläche ein Gehrecht für die Anlieger der westlich gelegenen Flurstücke festgesetzt.

2. Grünordnerische Festsetzungen

2.1. öffentliche Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes wird auf dem Flurstück 370 der Flur 2 der Gemarkung Gröben eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist die Errichtung eines Spielplatzes von max. 400 m² und eine Versorgungsanlage für das Gebiet als Blockheizkraftwerk sowie die Zufahrt zu dieser Versorgungsanlage zulässig.

2.2. Baugrundstücke

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind die Baugrundstücke mit mindestens einem Baum I. Ordnung oder zwei Bäumen II. Ordnung je angefangener 350 m² Grundstücksfläche zu bepflanzen.

Die gärtnerisch gestalteten und unterhaltenen Grundstücksfreiflächen sind zu min. 40 % mit standortgerechten, heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

2.3. Nebenanlagen und Carports

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind sämtliche Dachflächen der Nebenanlagen und Carports dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind die Wandflächen der Nebengebäude zu begrünen. Carports sind seitlich mit einheimischen Kletterpflanzen mit einem Mindestpflanzabstand von 2 m zu beranken.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind bei Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen pro 4 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind die Stellplatzflächen in wasserdurchlässigem Material, wie z. B. Schotterrasen, Rasenporzellansteine oder Rasenplaster auszuführen.

Hinweise:

Mit Beginn von Erdarbeiten im Zusammenhang mit den Abbrucharbeiten sowie aller weiteren Erdarbeiten auf dem Gelände sind der Untere Denkmalschutzbehörde unter Angabe des Az 424/194/224 einen Monat vor Beginn schriftlich durch die ausführende Firma anzuzeigen.

Sollen bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Knochen u. a. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte Potsdam anzuzeigen. (§ 19 Abs. 1 und 2 DSchG)

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsorte sind für mind. 5 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. (§ 19 Abs. 3 DSchG)

Bodendenkmale sind ablieferungspflichtig. (§ 19 Abs. 4 und 20 DSchG)

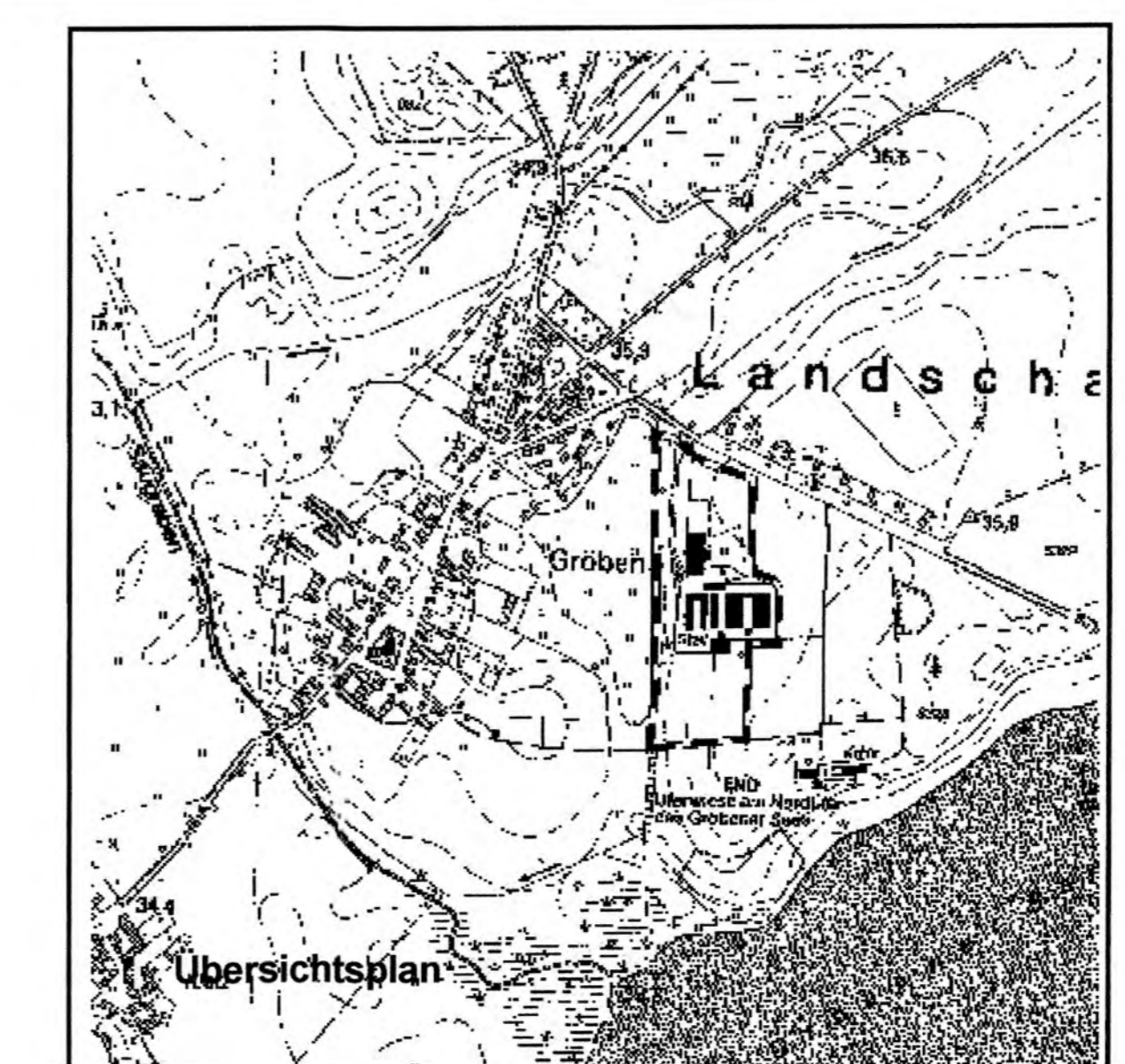
Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2820)
- Gesetz über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz - InvWobauG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 486)
- Bauordnung für das Land Brandenburg (BbgBO) vom 01.06.1994, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung vom 15.07.2003
- Planungsverordnung 1990 (PlanV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 59)
- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1992 (GVBl. I S. 208), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes vom 01.05.2004 (GVBl. I S. 105)

Verfahrensvermerke

- Die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan „Wohnpark Gröben am Wald“, 1. Änderung wurde am 15.09.1998 in öffentlicher Sitzung der Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde beschlossen.
Ludwigsfelde, den 29.06.2006
Der Bürgermeister (Unterschrift)
- Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 06.10.1998 im Amtsblatt Nr. 29 der Stadt Ludwigsfelde.
Ludwigsfelde, den 29.06.2006
Der Bürgermeister (Unterschrift)
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde nach § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB am 15.10.1998 beteiligt.
Ludwigsfelde, den 29.06.2006
Der Bürgermeister (Unterschrift)
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 19.10.1998 bis 20.11.1998 während folgender Zeiten
Montag von 10.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 12.30 Uhr bis 15.00 Uhr
Dienstag von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 12.30 Uhr bis 17.00 Uhr
Mittwoch von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 12.30 Uhr bis 15.00 Uhr
Donnerstag von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 12.30 Uhr bis 18.00 Uhr
Freitag von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Die Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anträge während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 08.06.2002 im Amtsblatt Nr. 20 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht worden.
Ludwigsfelde, den 29.06.2006
Der Bürgermeister (Unterschrift)
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.10.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Ludwigsfelde, den 29.06.2006
Der Bürgermeister (Unterschrift)
- Die vorgelegten Anträge sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde in öffentlicher Sitzung am 01.02.2005 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Ludwigsfelde, den 29.06.2006
Der Bürgermeister (Unterschrift)
- Die Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde hat am 01.02.2005 den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes „Wohnpark Gröben am Wald“, 1. Änderung mit Begründung gebilligt und zur erneuten Auslegung bestimmt.
Ludwigsfelde, den 29.06.2006
Der Bürgermeister (Unterschrift)
- Der Entwurf des Bebauungsplanes „Wohnpark Gröben am Wald“, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, dem Text sowie der Begründung hat in der Zeit vom 24.02.2005 bis einschließlich 24.03.2005 während folgender Zeiten:
Montag von 10.00 Uhr bis 12.00 Uhr
Dienstag von 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 16.00 Uhr
außer am 22.03.2005
von 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr
Mittwoch von 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr
Donnerstag von 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr
Freitag von 09.00 Uhr bis 11.00 Uhr
nach § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auslegen. Die erneute Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anträge während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 15.02.2005 im Amtsblatt Nr. 6 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht worden.
Ludwigsfelde, den 29.06.2006
Der Bürgermeister (Unterschrift)
- Die vorgelegten Anträge sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde in öffentlicher Sitzung am 28.03.2006 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Ludwigsfelde, den 29.06.2006
Der Bürgermeister (Unterschrift)
- Die Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde hat am 28.03.2006 den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes „Wohnpark Gröben am Wald“, 1. Änderung mit Begründung gebilligt und zur 2. erneuten Auslegung bestimmt.
Ludwigsfelde, den 29.06.2006
Der Bürgermeister (Unterschrift)
- Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 16.06.2006 bis einschließlich 20.07.2006 erneut während folgender Zeiten:
Montag von 10.00 Uhr bis 12.00 Uhr
Dienstag von 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Mittwoch von 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr
Donnerstag von 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr
Freitag von 09.00 Uhr bis 11.00 Uhr
nach § 3 Abs. 3 BauGB öffentlich auslegen. Die Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anträge während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 24.07.2006 im Amtsblatt Nr. 16 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht worden.
Ludwigsfelde, den 29.06.2006
Der Bürgermeister (Unterschrift)
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.06.2006 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Ludwigsfelde, den 29.06.2006
Der Bürgermeister (Unterschrift)
- Die vorgelegten Anträge sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde in öffentlicher Sitzung am 27.06.2006 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Ludwigsfelde, den 29.06.2006
Der Bürgermeister (Unterschrift)
- Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Ludwigsfelde, den 28.06.2006
Vermessungsstelle (Unterschrift)
- Der Bebauungsplan in der Fassung vom 27.06.2006, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde von der Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde in öffentlicher Sitzung am 28.06.2006 beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde vom 27.06.2006 gebilligt.
Ludwigsfelde, den 29.06.2006
Der Bürgermeister (Unterschrift)
- Die Satzung über den Bebauungsplan in der Fassung vom 27.06.2006, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgesetzt.
Ludwigsfelde, den 29.06.2006
Der Bürgermeister (Unterschrift)
- Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 04.07.2006 im Amtsblatt Nr. 27 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39, 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 04.07.2006 in Kraft getreten.
Ludwigsfelde, den 11.07.2006
Der Bürgermeister (Unterschrift)

Bebauungsplan "Wohnpark Gröben am Wald", 1. Änderung



Maßstab: 1:600

Stand Ludwigsfelde
Gemarkung Gröben
Flur 2

Bebauungsplan "Wohnpark Gröben am Wald",
1. Änderung i. d. F. vom Mai 2006

Bearbeitung:
Dipl. Wirtschaftsf. (FH) Kirsten Bös, Stadt Ludwigsfelde
Dipl. Ing. Thomas Noetzel, Stadt Ludwigsfelde