

# Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 32 "Städtvillen am Brunnenpark" wurde am 26.08.2014 in öffentlicher Sitzung der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Ludwigsfelde, 15.03.18  
(Ort, Datum, Siegelabdruck)

Der Bürgermeister  
(Unterschrift)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 21.10.2014 im Amtsblatt Nr. 39 der Stadt Ludwigsfelde. Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB und ohne Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowie ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

Ludwigsfelde, 15.03.18  
(Ort, Datum, Siegelabdruck)

Der Bürgermeister  
(Unterschrift)

3. Mit Schreiben vom 31.05.2016 wurde bei der Gemeinsamen Planungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gestellt. Mit Schreiben vom 06.07.2016 wurden die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mitgeteilt.

Ludwigsfelde, 15.03.18  
(Ort, Datum, Siegelabdruck)

Der Bürgermeister  
(Unterschrift)

4. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.07.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ludwigsfelde, 15.03.18  
(Ort, Datum, Siegelabdruck)

Der Bürgermeister  
(Unterschrift)

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 22.05.2017, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, haben in der Zeit vom 12.07.2017 bis 14.08.2017 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 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

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Eine zusätzliche Einsichtnahme bestand nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Zeiten. Die Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 04.07.2017 im Amtsblatt Nr. 26 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ludwigsfelde, 15.03.18  
(Ort, Datum, Siegelabdruck)

Der Bürgermeister  
(Unterschrift)

6. Die vorgelegten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am 14.11.2017 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ludwigsfelde, 15.03.18  
(Ort, Datum, Siegelabdruck)

Der Bürgermeister  
(Unterschrift)

7. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand July 2014 und weist die planungsrelevanten baulichen 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, 15.03.18  
(Ort, Datum, Siegelabdruck)

Der Bürgermeister  
(Unterschrift)

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und der Begründung, wurde von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am 14.11.2017 i. d. F. vom 14.11.2017 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 14.11.2017 gebilligt.

Ludwigsfelde, 15.03.18  
(Ort, Datum, Siegelabdruck)

Der Bürgermeister  
(Unterschrift)

9. Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 25.03.2018 im Amtsblatt Nr. 29 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ludwigsfelde, 15.03.18  
(Ort, Datum, Siegelabdruck)

Der Bürgermeister  
(Unterschrift)

Die Satzung ist am 24.09.2018 in Kraft getreten.

Ludwigsfelde, 25.04.2018  
(Ort, Datum, Siegelabdruck)

Der Bürgermeister  
(Unterschrift)

Die Satzung ist am 24.09.2018 in Kraft getreten.

Ludwigsfelde, 25.04.2018  
(Ort, Datum, Siegelabdruck)

Der Bürgermeister  
(Unterschrift)

# Textliche Festsetzungen

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

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die der Versorgung dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig. Oberhalb des 1. Vollgeschosses sind nur Wohnungen zulässig.

**Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche** (§ 22 Abs. 4 und § 23 Abs. 2 BauGB)

2. Im allgemeinen Wohngebiet sind Gebäudelängen über 16,0 m unzulässig. Vortretende Gebäudeteile, wie Dachüberstände und Balkone, bleiben dabei unberücksichtigt.

3. Ein Vortreten von Balkonen, die mehr als 1,5 m hervortreten, sowie sonstigen Gebäudeteilen wie Erker und Terrassen, die mehr als 2,0 m hervortreten, ist gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen zulässig, wenn die Breite der Gebäudeteile maximal bis zu 40 vom Hundert der jeweiligen Fassadenbreite beträgt.

**Gestaltungsfestsetzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBauO)

4. Im allgemeinen Wohngebiet darf die maximale Dachneigung 20 Grad nicht überschreiten.

**Geh- und Fahrrecht** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5. Die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Zufahrt / Stellplätze / Fuss- und Radweg" ist in einer Breite von 6,0 m mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, mit einem Geh- und Fahrrecht für die Nutzer und Besucher der Flurstücke 24, 26, 27 und 28 sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Leitungsträger zu belasten.

**Erhaltungs- und Pflanzbindungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

6. Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 200 m<sup>2</sup> überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1,3 m Höhe, oder zwei Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm, gemessen in 1,3 m Höhe, zu pflanzen. Es werden Arten der Pflanzliste 1 empfohlen. Vorhandene Bäume gleicher Qualität sind anzurechnen.

7. Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten.

8. Im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 4,5 m<sup>2</sup> überbaubare Grundstücksfläche 1 m<sup>2</sup> Sträucher und Hecken zu pflanzen. Vorhandene Sträucher und Hecken können angerechnet werden. Es werden Arten der Pflanzliste 2 empfohlen.

**Hinweis:**  
**Pflanzliste 1**  
(Baumarten für die Begrünung der Baugrundstücke):

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Aesculus	Roßkastanie
hippocastanum	Sandbirke
Betula pendula	Hainbuche
Carpinus betulus	Weißdorn
Crataegus monogyna	Rotdorn
Crataegus laevigata	Esche
Fraxinus excelsior	Kulturapfel
Malus domestica	Vogelkirsche
Prunus avium	Pflaume
Prunus domestica	Kulturbirne
Pyrus communis	Silberweide
Salix alba	Winterlinde
Tilia cordata	Kaiserlinde
Tilia tomentosa	Resista-Ulme
Ulmus resista	in Sorten

**Pflanzliste 2**  
Sträucher für die Begrünung der Baugrundstücke:

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
	u.a. lokale Formen
Ligustrum vulgare	Liguster
Rhamnus catharticus	Rheuzdorn
Rosa canina	Hundsrose

**Pflanzliste 3**  
Kletterpflanzen für die Fassadenbegrünung:

Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie*
Laniera in Sorten	Heckenkirsche*
Polygonum auertii	Schlingknöterich*
Porthenocissus in Sorten	Wilder Wein
Wisteria sinensis	Blauregen*
* Arten benötigen Kletterhilfe / Rankgerüst	

**Pflanzliste 4**  
(Baumarten für die Begrünung von Stellplatzanlagen im öffentlichen Straßenraum)

<b>Dachsweg:</b>	Tilia tomentosa	Kaiserlinde
	Ulmus resista	Resista-Ulme in Sorten

<b>Fuchsweg und Wieselweg:</b>	Betula pendula	Sand-Birke
	Ulmus resista	Resista-Ulme in Sorten

**Pflanzliste 5**  
Sträucher für die Begrünung von Stellplatzanlagen mit empfohlener Pflanzdichte und Qualität:  
(vStr = verpflanzte Sträucher / Tr = Triebe / CxI = Containerpflanzen mit Größe in x Liter)

Name	Pflanzen/m <sup>2</sup>	Qualität
Cotoneaster salicifolius	4-6	vStr
Mahonia aquifolium	4	C3I
Potentilla fruticosa	5-8	vStr
Spiraea japonica	4-5	vStr 5Tr
Spiraea japonica	6-8	vStr 4Tr
Sxmphoricarpos chenaultii	4-6	vStr 4Tr

9. Im Plangebiet sind fenestrierte Außenwände von Gebäuden von mehr als 50 m<sup>2</sup> Größe sowie Außenwände von Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, je angefangene 50 m<sup>2</sup> Außenwandfläche mit mindestens einer rankenden, kletternden oder schlingenden Pflanze zu begrünen. Es werden Arten der Pflanzliste 3 empfohlen.

10. Ebenerdige Stellplatzanlagen in den Baugebieten und innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind je drei Stellplätze mit einem großkronigen Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1,3 m Höhe, in einer mindestens 12 m<sup>2</sup> großen, unversiegelten Pflanzfläche zu bepflanzen. Der Abstand der Bäume darf 16,0 m nicht überschreiten. Es werden Arten der Pflanzliste 4 empfohlen. Die Pflanzfläche ist mit Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind mindestens vier Pflanzen pro m<sup>2</sup> mit einer Wuchshöhe von 30 bis 40 cm zu pflanzen. Es werden Arten und Pflanzqualitäten der Pflanzliste 5 empfohlen.

**Hinweise:**  
Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 32 „Städtvillen am Brunnenpark“ treten die Festsetzungen des rechtswirksamen B-Plans Nr. 1.3 „Dachsweg - Städtvillen“ mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

Zum Schutz der Vögel sind die Rodung von Gehölzen und die Baufeldfreimachung nur innerhalb des Zeitraumes vom 01. Oktober bis 28. Februar (d.h. außerhalb der Brutzeit) zulässig.

**Rechtsgrundlagen**  
- BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).  
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)  
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I Nr. 14).  
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. Teil I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).



# Planzeichenerklärung

## Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung  
**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. textl. Festsetzung 1)

## Maß der baulichen Nutzung

- |   |   |   |                           |
|---|---|---|---------------------------|
| ① | ② | ① | Art der Nutzung           |
| ③ | ④ | ② | Bauweise                  |
|   |   | ③ | Grundflächenzahl (GRZ)    |
|   |   | ④ | Geschossflächenzahl (GFZ) |

- ③ Anzahl der Vollgeschosse, zwingend (§ 18 und 20 BauNVO)
- a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO i.V.m. textl. Festsetzung 2)

## Überbaubare Grundstücksfläche

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 3

## Verkehrsflächen

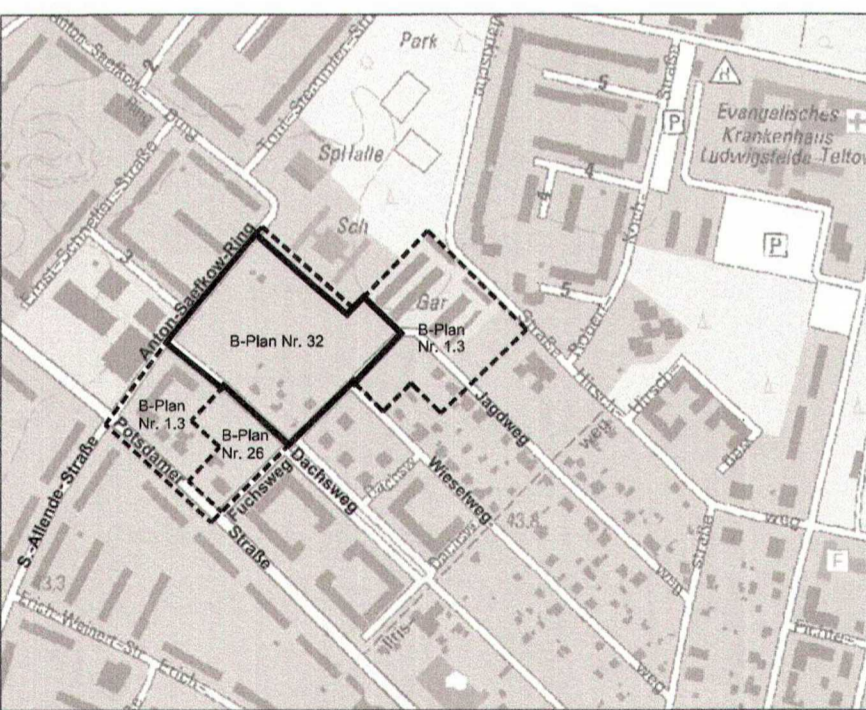
- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

## Grünfestsetzung

- Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Parkanlage" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

## Sonstige Festsetzungen

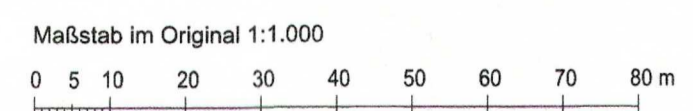
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Übersichtskarte Maßstab 1:7.500

Stadt Ludwigsfelde  
Bebauungsplan Nr. 32  
"Städtvillen am Brunnenpark"

Satzungsbeschluss  
Stand: 01.09.2017



Planunterlage erstellt durch ÖbVI Dipl.-Ing. Thomas Millgramm  
Ausgefertigt nach amtlichen Unterlagen (amtliche Liegenschaftskarte) und örtlicher Vermessung (Stand 3. Juli 2014),  
Lagesystem ETRS 89 / Höhensystem DHHN 92