Der Bebauungsplan Nr. 27 "Preußenpark - Löwenbrucher Ring" der Stadt Ludwisgefelde, OT Löwenbruch, Entwurf vom 08.06.2018, führt zur folgender Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbepark Ludwigsfelde/Löwenbruch (Preußenpark)", 1. Änderung, Gemarkung Löwenbruch (Stadt Ludwigsfelde):

A Textliche Festsetzungen

keine Änderungen

B Zeichnerische Festsetzungen

Die bisher festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 wird auf 0,8 erhöht.

Die im Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbepark Ludwigsfelde/Löwenbruch (Preußenpark)", 1. Änderung, Gemarkung Löwenbruch (Stadt Ludwigsfelde) festgesetzte Bebauungsgrenze wird gestrichen. Straßenseitig wird in einem Abstand von 6,0 m von der Straßenverkehrsfläche eine neue Baugrenze festgesetzt.

C Hinweis

Im Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 weiterhin rechtswirksame textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbepark Ludwigsfelde/Löwenbruch (Preußenpark)", 1. Änderung, Gemarkung Löwenbruch (Stadt Ludwigsfelde):

1. In den Gewerbegebieten (GE2) sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Geräuschemmissionen die jeweils angegebenen Werte der flächenbezogenen Schallleistungspegel (law) je m² Grundstücksfläche des festgesetzten Teilbereiches tags (6 bis 22 Uhr) und nachts (22 bis 6 Uhr) nicht überschreiten.

   GE2 law nachts 50 dB(A)
   law tags 65 dB(A)
   (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
2. Im Plangeltungsbereich sind Fuhrunternehmen und Speditionen nur Ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
3. Als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen wird der Schnittpunkt der seitlichen Grundstücksgrenzen mit dem arithmetischen Mittel aus der Höhe der Straßengradiente festgesetzt (§ 18 Abs.1 BauNVO).
4. Im Plangeltungsbereich wird die abweichende Bauweise (ab) festgesetzt. Zulässig sind Gebäude in offener Bauweise, auch über 50 m Länge sowie Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand.
5. Überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze und Verkehrsflächen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 BauNVO).

GRÜNFESTSETZUNGEN

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

8. Die Flächen zum Anpflanzen sind mit Bäumen und Sträuchern aus nachstehende Pflanzliste zu bepflanzen. Dabei sind mindestens 70% Sträucher und 30% Bäume zu verwenden, wobei die Sträucher im Pflanzverbund 1,0 m x 1,0 m zu pflanzen sind.

   Pflanzliste

- Acer campestre	Feldahorn	- Betula pendula	Birke
- Carpinus betulus	Hainbuche	- Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
- Corylus avellana	Haselnuss	- Crataegus monogyma	Eingriffiger Weißdorn
- Fagus sylvatica	Rotbuche		und andere lokale Formen
- Genista tinctoria	Färber/Ginster	- Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
- Maulus silvestris	Wildapfel	- Prunus avium	Vogelkirsche
- Prunus padus	Traubenkirsche	- Prunus spinosa	Schlehe
- Pyrus communis	Wildbirne	- Quercus robur	Stieleiche
- Quercus petraea	Traubeneiche	- Rosa canina	Hundsrose
- Rubus idaeus	Himbeere	- Rubus fructicosus	Brombeere
- Salix prupurea	Purpurweide	- Salix cinerea	Grauweide
- Salix caprea	Salweide	- Salix viminalis	Korbweide
- Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	- Sorbus aucuparia	Vogelbeere
- Sorbus formnalis	Elsbeere	- Tilia cordata	Winterlinde
- Ulmus minor	Feldulme	- Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Sträucher sind in der Größe 60-80 cm und Bäume als Hochstämme, 14-16 cm zu verwenden.

9. Die nicht überbaubaren Flächen des bebauten Grundstücks sind als Grünflächen anzulegen und zu mindestens 80% mit einheimischen Bäumen und Sträuchern aus o.g. Pflanzliste zu bepflanzen.
10. Stellplatzanlagen sind mit Bäumen zu überstellen und mit Sträcuhern zu bepflanzen, wobei nach jedem 6. Stellplatz ein großkroniger Baum (s. Pflanzliste) zu pflanzen und in die Anlage zu integrieren ist.
11. Je Baum ist eine Vegetationsfläche von mind. 5 m² Größe vorzusehen, die gegen Überfahren zu sichern ist.
12. Alle fensterlosen Fassaden über 5 m Breite, Pergolen, Carports u.ä. sind mit Klettergehölzen der nachstehenden Pflanzliste zu bepflanzen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Kletter- und Spaliergehölze zur Berankung von Fassaden, Pergolen, Carports u.ä.:

    * Gehölze, die keine Kletterhilfe benötigen

- Actinidia arguta	Strahlengriffel
- Akebia quinta	Fingerblättrige Akebie
- Arisolochia macrophylla	Pfeifenwinde
- Lonicera spec.	Geißblatt
- Wisteria sinensis	Blauregen
- Clematis spec.	Waldrebe
- Kletterrosen	
- Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'*	Wilder Wein
- Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'*	Wilder Wein
- Hedera helix*	Efeu
- Hydrangea petiolaris*	Kletterhortensie

13. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen sind je Grundstück 2 Einfahrten mit je einer max. Breite von 10 m zulässig.

D Nachrichtliche Übernahme

Die Plangebietsfläche des Bebauungsplans Nr. 27 "Preußenpark - Löwenbrucher Ring" der Stadt Ludwisgefelde, OT Löwenbruch befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III B des WARL Wasserwerkes Ludwigsfelde. Die Schutzbestimmungen des Wasserschutzgebietes sind zu beachten.

Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 "Preußenpark - Löwenbrucher Ring" wurde am 10.04.2018 in öffentlicher Sitzung der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

   Ludwigsfelde, 06.05.2019 (Ort, Datum, Siegelabdruck) — Der Bürgermeister (Unterschrift)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 18.09.2018 im Amtsblatt Nr. 38 der Stadt Ludwigsfelde. Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird.

   Ludwigsfelde, 06.05.2019 (Ort, Datum, Siegelabdruck) — Der Bürgermeister (Unterschrift)

3. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 20.06.2018 und vom 22.10.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

   Ludwigsfelde, 06.05.2019 (Ort, Datum, Siegelabdruck) — Der Bürgermeister (Unterschrift)

4. Mit Schreiben vom 13.07.2018 wurden die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg mitgeteilt.

   Ludwigsfelde, 06.05.2019 (Ort, Datum, Siegelabdruck) — Der Bürgermeister (Unterschrift)

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 20.08.2018 , bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, haben in der Zeit vom 01.11.2018 bis 03.12.2018 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 ausgelegen. 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 23.10.2018 im Amtsblatt Nr. 43 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht worden.
   Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden über die öffentliche Auslegung informiert.

   Ludwigsfelde, 06.05.2019 (Ort, Datum, Siegelabdruck) — Der Bürgermeister (Unterschrift)

6. Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am 02.04.2019 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Ludwigsfelde, 06.05.2019 (Ort, Datum, Siegelabdruck) — Der Bürgermeister (Unterschrift)

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und der Begründung, wurde von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am 02.04.2019 i.d.F. vom 22.01.2019 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 02.04.2019 gebilligt.

   Ludwigsfelde, 06.05.2019 (Ort, Datum, Siegelabdruck) — Der Bürgermeister (Unterschrift)

8. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschafts-katasters mit Stand 19.09.2005 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

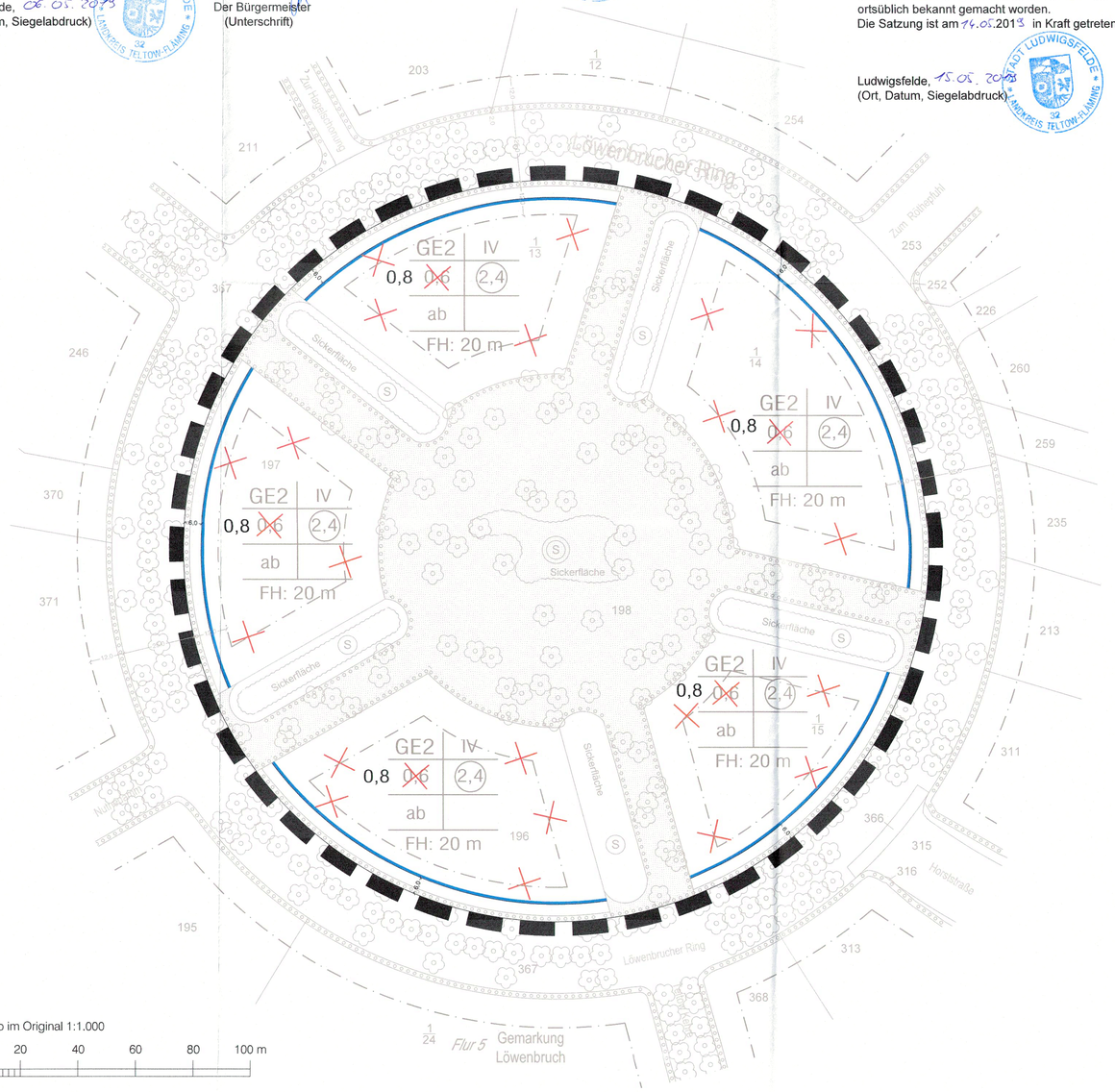
   Ludwigsfelde, 03.05.19 (Ort, Datum, Siegelabdruck) — Öffentlich bestellter Vermesser (Unterschrift)

9. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

   Ludwigsfelde, 06.05.2019 (Ort, Datum, Siegelabdruck) — Der Bürgermeister (Unterschrift)

10. 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, sind am 14.05.2019 im Amtsblatt Nr. 25 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht worden.
    Die Satzung ist am 14.05.2019 in Kraft getreten.

    Ludwigsfelde, 15.05.2019 (Ort, Datum, Siegelabdruck) — Der Bürgermeister (Unterschrift)



Planzeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB)

GE2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

1	Art der baulichen Nutzung
2	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
3	Grundflächenzahl (GRZ)
4	Geschossflächenzahl (GFZ)
5	Bauweise
6	max. Firsthöhe der baulichen Anlagen

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

ab abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 27

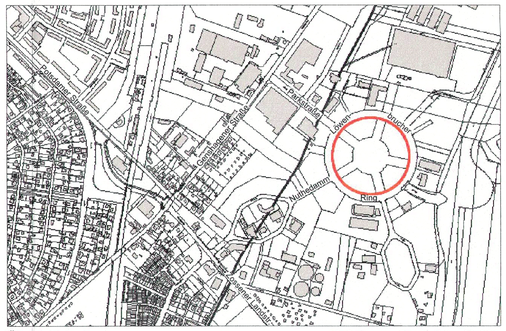
Streichung zeichnerischer Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3, 1. Änderung

Planunterlage: Bebauungsplan Nr. 3, 1. Änderung

- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- (S) Zweckbestimmung: Sickerfläche
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 19. Mai 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 14])
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. Teil I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).



Übersichtskarte — Maßstab im Original 1 : 10.000

Stadt Ludwigsfelde

Bebauungsplan Nr. 27 "Preußenpark - Löwenbrucher Ring" der Stadt Ludwigsfelde, OT Löwenbruch

(Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbepark Ludwigsfelde (Preußenpark)", 1. Änderung, Gemarkung Löwenbruch (Stadt Ludwigsfelde)

Satzung
Stand: 22.01.2019