

Der Bebauungsplan Nr. 27 "Preußenpark - Löwenbrucher Ring" der Stadt Ludwigsfelde, 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):

- In den Gewerbegebieten (GE2) sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Geräuschemissionen die jeweils angegebenen Werte der flächenbezogenen Schalleistungspegel (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)
- Im Plangeltungsbereich sind Fuhrunternehmen und Speditionen nur Ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 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).
- Im Plangeltungsbereich wird die abweichende Bauweise (ab) festgesetzt. Zulässig sind Gebäude in offener Bauweise, auch über 50 m Länge sowie Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand.
- 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)

- 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 fruticosus	Brombeere
- Salix purpurea	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.

- 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.
- Stellplatzanlagen sind mit Bäumen zu überstellen und mit Sträuchern zu bepflanzen, wobei nach jedem 6. Stellplatz ein großkroniger Baum (s. Pflanzliste) zu pflanzen und in die Anlage zu integrieren ist.
- Je Baum ist eine Vegetationsfläche von mind. 5 m² Größe vorzusehen, die gegen Überfahren zu sichern ist.
- 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
- 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 Ludwigsfelde, OT Löwenbruch befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III B des WARL Wasserwerkes Ludwigsfelde. Die Schutzbestimmungen des Wasserschutzgebietes sind zu beachten.