Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung im Satzung über den B-Plan Nr. 3 "Gewerbepark Ludwigsfelde / Löwenbruch" (Preußenpark), 1. Änderung, Gemarkung Ludwigsfelde wurde am 05.11.1998 in öffentlicher Sitzung der Stadtverordneten

Ludwigsfelde, 09.02.03 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB der Hinweis zur Einsichtnahme und Anhörung der Träger öffentlicher Belange erfolgte am 30.12.1998 im Amtsblatt Nr. 01 der Stadt Ludwigsfelde.

Ludwigsfelde, 09.02.03 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde nach § 4 Abs. 4 Nr. 1 BauGB am 06.12.1999 beteiligt.

Ludwigsfelde, 09.02.03 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

4. Die von der Planung betroffenen Bürger wurden durch eine öffentlichkeitsveranstaltung am 30.01.1997 beteiligt. Der Vorentwurf hat in der Zeit vom 04.01.1999 bis 17.01.1997 öffentlich aus.

Ludwigsfelde, 09.02.03 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

5. Die von der Planung betroffen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.12.1999 zur Abgabe einer ergänzenden Stellungnahme aufgefordert.

Ludwigsfelde, 09.02.03 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

6. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 30.06.1997 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ludwigsfelde, 09.02.03 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

7. Der Entwurf des B-Planes Nr. 3 Gewerbepark Ludwigsfelde / Löwenbruch" (Preußenpark), 1. Änderung, Gemarkung Ludwigsfelde, bestehend aus der Planzeichnung, dem Text sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 13.01.2003 bis 13.10.2003 während folgender Zeiten

Montag	von 10.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.30 Uhr bis 16.00 Uhr
Dienstag	von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.30 Uhr bis 15.00 Uhr
Mittwoch	von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.30 Uhr bis 15.00 Uhr
Donnerstag	von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.30 Uhr bis 18.00 Uhr
Freitag	von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 02.03.1997 im Amtsblatt Nr. 01 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ludwigsfelde, 09.02.03 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

8. Die von der Planung betroffen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.05.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ludwigsfelde, 09.02.03 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

9. Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind am 30.06.1997 durch die Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung geprüft. Das Ergebnis ist abgewogen worden. Der Bebauungsplanentwurf wurde zur erneuten Auslegung bestimmt.

Ludwigsfelde, 09.02.03 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

10. Die erneuten Planunterlage erstellt den Inhalt des Lagerschaftsbereiches mit Stand vom 09.02.1999 und die planungsrelevanten bestehen Anlagen sowie Straßen, Wege und Flächen vollständig nach.
Die öffentlichen Belange sind durch die Änderung nicht berührt.

Ludwigsfelde, 07.Mrz., Zeno Vermessungsstelle (Unterschrift)

11. Der Entwurf der 2. Fassung Nr. 3 Gewerbepark Ludwigsfelde / Löwenbruch" (Preußenpark), 1. Änderung, Gemarkung Ludwigsfelde, bestehend aus der Planzeichnung, dem Text sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 03.01.2000 bis 09.02.2000 während folgender Zeiten

Montag	von 10.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.30 Uhr
Dienstag	bis 15.00 Uhr
Mittwoch	von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.30 Uhr
Donnerstag	bis 15.00 Uhr
Freitag	von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.30 Uhr bis 18.00 Uhr
	von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 01.12.1999 im Amtsblatt Nr. 22 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ludwigsfelde, 09.02.03 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

12. Die von der Planung betroffen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.11.1999 zur Abgabe einer erneuten Stellungnahme aufgefordert.

Ludwigsfelde, 09.02.03 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Die Bürgermeister (Unterschrift)

13. Die Stadtverordnetenversammlung hat in öffentlicher Sitzung am 18.01.2002 die vorgetragenen Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange behandelt. Das Ergebnis ist abgewogen worden.

Ludwigsfelde, 09.02.03 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

14. Der Bebauungsplan in der Fassung vom Oktober 2001, bestehend aus der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen wurde von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am 18.01.2002 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluß der Stadtverordneten von 18.01.2002 gebilligt.

Ludwigsfelde, 09.02.03 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

Ludwigsfelde, 12.02.03 Die Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung (Unterschrift)

Verfahrensvermerke

15. Der Bebauungsplan in der Fassung vom Juni 2002, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde erneut von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am 12.12.02 z. als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 12.12.02 gebilligt.

Ludwigsfelde, 09.02.03 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

Ludwigsfelde, (Ort, Datum, Siegelabdruck) Die Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung (Unterschrift)

16. Die Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde mit Verfügung der Genehmigungsbehörde vom 24. Oktober 2002, Az.III.B1.20302 mit einer Maßgabe erteilt.

Ludwigsfelde, 09.02.03 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

17. Genehmigungsvermerk

Zum Bescheid vom 24.10.02 Az. III.B1.20302

Der Landrat des Landkreises Teltow-Fläming (Unterschrift)

Ludwigsfelde, 04.03.2003 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

18. Der Bebauungsplan der Maßgabe wurde mit Verfügung der Genehmigungsbehörde vom 07.03.2003 erteilt.

Ludwigsfelde, 29.03.2003 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

19. Die Maßgabe wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung am 27.03.03 erfüllt.

Ludwigsfelde, 04.03.2003 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

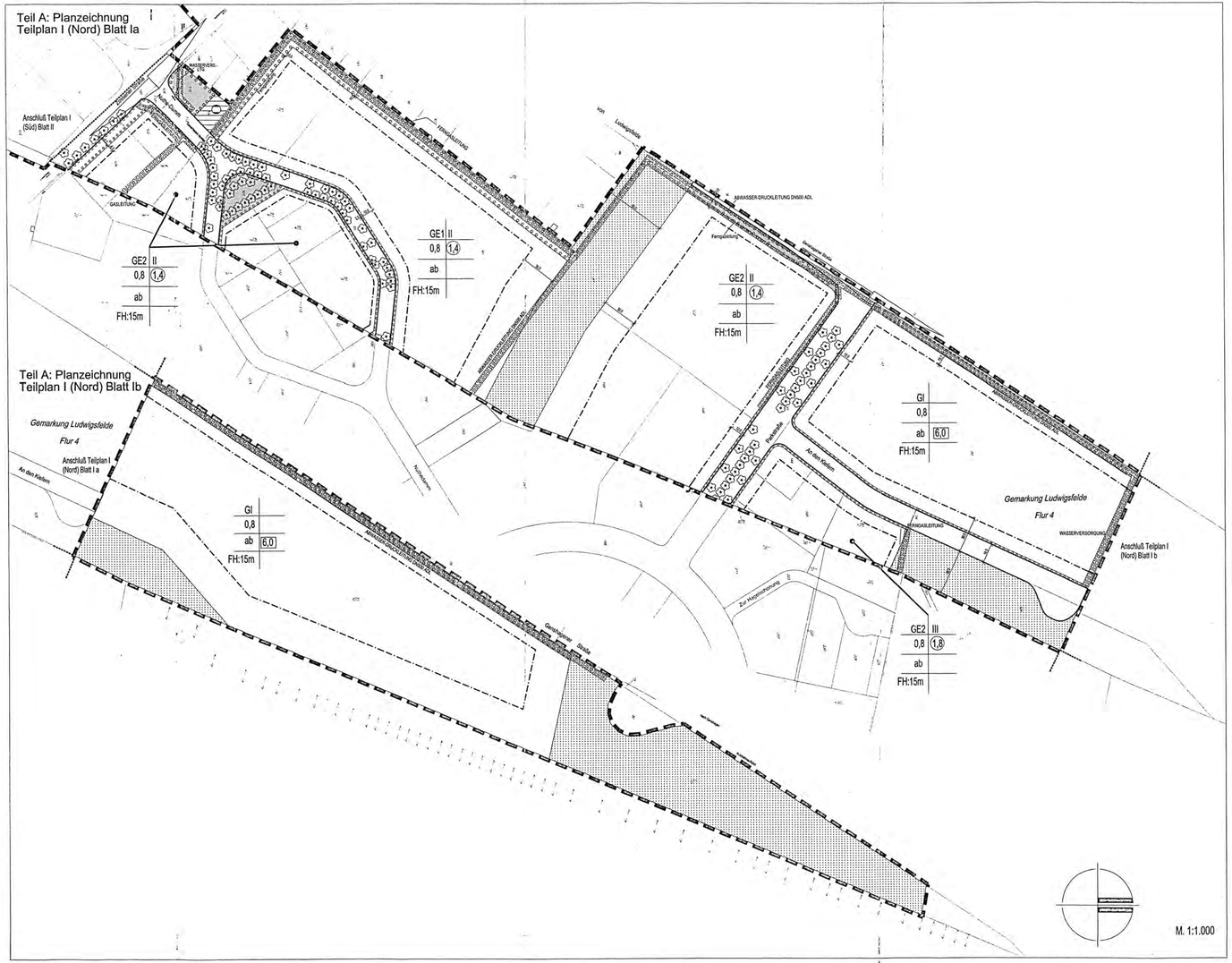
20. Die Satzung über den Bebauungsplan in der Fassung vom Nov.2002 bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde ausgefertigt.

Ludwigsfelde, 29.03.2003 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

21. Die Erteilung der Genehmigung über den Bebauungsplan wurde die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sowie über den Inhalt des Bebauungsplans Auskunft gegeben wird, sowie wann und wo diese Stelle vorhanden ist, ist der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahren und Form vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf § 215 Abs. 3 BauGB hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 04.04.2003 in Kraft getreten.

Ludwigsfelde, 04.03.2003 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

Teil A: Planzeichnung Teilplan I (Nord) Blatt Ia



Teil A: Planzeichnung Teilplan I (Nord) Blatt Ib

M. 1:1.000

Planzeichenerklärung

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

- GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- GI Industriegebiete (§ 9 BauNVO)

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

- I Zahl der baulichen Nutzung
- II Grundflächenzahl (GRZ)
- Bauweise
- a Nur Einzelhäuser der baulichen Anlagen
- ab Bau der Vorgartentiefe als Höchstmaß
- Geschoßflächenzahl GFZ
- Baumassenzahl BMZ

Bauweise, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

- ab Abweichende Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB;

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB;

- Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung:
- Gas

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB;

- Unterirdisch

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB;

- öffentliche Grünflächen

Flächen für Landwirtschaft und Wald
§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB;

- Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB;

- Erhaltung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ BauGB; § 9 Nr. 25 BauGB;a) und Abs. 6 BauGB)
- bei schmalen Flächen

Sonstige Planzeichen
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 16 Abs. 5 § 9 Abs. 1 BauGB)

Darstellung ohne Normcharakter

- vorhandene Gebäude
- Schnittlinie der Blätter des Bebauungsplanes
- Sondrecht

Übersichtsplan M. 1 : 10.000

Teil B: Textliche Festsetzungen

Art der Nutzung

1. Die Mischgebiete gliedern sich in die mit MI$_{eu}$ gekennzeichneten Teile, die vorwiegend der eisenbahnbezogenen Nutzung dienen, und die mit MI$_{ru}$ gekennzeichneten Gebiete, die vorwiegend der gewerblichen Nutzung dienen:
   (§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)
   In den mit MI$_{eu}$ gekennzeichneten Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes; Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig. Ausnahmen sind nicht zulässig.
   Tankstellen und Vergnügungsstätten sind unzulässig.
   In den mit MI$_{ru}$ gekennzeichneten Gebieten sind Wohngebäude nur ausnahmsweise zulässig. Gerberbetriebsteile und Tankstellen sind nicht zulässig.
   (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
2. In den Gewerbegebieten (GE/VGE2) sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Geräuschemissionen die jeweils angegebenen Werte der flächenbezogenen Schallleistungspegel (bei (j) in m² Grundstücksfläche des festgesetzten Teilgebietes tags (6 bis 22 Uhr) und nachts (22 bis 6 Uhr) nicht überschreiten (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

GE1	low nachts:	45 dB(A)
	low tags	60 dB(A)
GE2	low nachts:	50 dB(A)
	low tags	65 dB(A)

3. In den WA-Gebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
4. In den GI-Gebieten sind Bordelle und Anlagen nicht zulässig, die in der Abstandsliste des Landes Brandenburg (u. Amtsblatt f. Brdbg. Nr. 49 vom 6. Juli 1992) in der Abstandsklasse I-3 aufgeführt sind. (§ 1 Abs. 4 BauNVO).
5. In den GE- und GI-Gebieten sind Fuhrunternehmen und Spediteuren nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Höhe baulicher Anlagen

6. Als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen wird der Schnittpunkt der seitlichen Grundstücksgrenzen mit dem arithmetischen Mittel aus der Höhe der Straßenprojekte festgesetzt (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Bauweise

7. Für die im MI$_{eu}$, GE1, GE2 und GI gekennzeichneten Flächen des B-Planes wird für die einzelnende Bauweise gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Maßgabe, daß Gebäude über 50 m zulässig sind (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

8. Überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der ungenauen Flächen und der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsgaragen", zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO).

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

9. Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen „Wasserversorgung", „Abwasserdruckleitung", und „Schmutzwasserleitung" beinhalten das Recht des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (WAR), diese Grundstücksflächen zur Verlegung und Wartung der Abwasserleitungen zu jeder Zeit betreten und befahren zu können.
   Die in der Planzeichnung mit festgesetzten Flächen „Gasleitung" beinhalten das Recht der Stadtwerke Ludwigsfelde (SWL), diese Grundstücksflächen zur Verlegung und Wartung der Gasleitung zu jeder Zeit betreten und befahren zu können.
   Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen „Fernleitung" beinhalten das Recht der Ferngas Nordost GmbH, diese Grundstücksflächen zur Verlegung und Wartung der Fernleitung zu jeder Zeit betreten und befahren zu können.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Bodes Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

10. Des auf den Planeinlass entstehende Oberflächenwasser ist zentral in einem Versickerbecken (VB) am nördlichen Plangebietsrand zu versickern. Des Versickerbecken ist mit einem Zaun aus der unter Nr. 13 genannten Pflanzliste zu bepflanzen.
11. Die sonstigen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft gekennzeichneten Flächen sind naturnah, d.h. ohne Substanzen zu überlassen.
12. Die Flächte für Versorgungsanlagen auf dem Flurstück 102, Teilplan I, Blatt Ia, ist auf den nicht bebauten und als Verkehrsflächte genutzten Flächen mit Bäumen und Sträuchern gem. der Pflanzliste aus Nr. 13 zu bepflanzen.

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

13. Die Flächen zum Anpflanzen sind mit Bäumen und Sträuchern aus nachstehender Pflanzliste zu bepflanzen. Dabei sind mindestens 70 % Sträucher und 30 % Bäume zu verwenden, wobei die Sträucher im Pflanzverband 1,0 m x 1,0 m zu pflanzen sind. Sträucher sind in der Größe 60 - 80 cm und Bäume als Hochstämme, 14 - 16 cm zu verwenden.

   Pflanzenliste

   - Acer campestre — Feldahorn
   - Acer platanoides — Spitzahorn
   - Alnus incana — Grauerle
   - Carpinus betulus — Hainbuche
   - Cornus sanguinea — Blutroter Hartriegel
   - Corylus avellana — Haselnuß
   - Crataegus monogyna — Eingriffliger Weißdorn und andere lokale Formen
   - Fagus sylvatica — Rotbuche
   - Fraxinus excelsior — Esche
   - Genista tinctoria — Färber - Ginster
   - Ligustrum vulgare — Gemeiner Rainliebstrauche
   - Malus silvestris — Wildapfel
   - Morus alba — weiße Maulbeere
   - Morus nigra — Vogelkirsche
   - Prunus padus — Traubenkirsche
   - Prunus spinosa — Schlehe
   - Pyrus communis — Kultur - Birne
   - Quercus robur — Stieleiche
   - Quercus petraea — Traubeneiche
   - Rosa canina — Hundsrose
   - Rubus fruticosus — Brombeere
   - Rubus idaeus — Himbeere
   - Salix caprea — Salweide
   - Salix viminalis — Korbweide
   - Sambucus nigra — Schwarzer Holunder
   - Sorbus aucuparia — Eberesche
   - Tilia cordata — Winterlinde
   - Ulmus minor — Feldulme
   - Viburnum opulus — Gemeiner Schneeball

14. Die nicht bebauten Flächen gewerblich genutzter Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten (§ 9) mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu begrünen. Die nicht bebauten Flächen von zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken sind als Grünflächen anzulegen und zu mind. 40 % mit einheimischen Bäumen und Sträuchern, darunter mind. 1 einheimischer Laubbaum, zu bepflanzen.
15. Stellplatzanlagen sind mit Bäumen zu überstellen und mit Sträuchern zu bepflanzen, wobei nach jedem 6. Stellplatz ein großwüchsiger Baum (s. Pflanzliste Nr. 13) zu pflanzen und in die Anlage zu integrieren ist.
16. Fensterlose Fassaden über 5 m Breite, Pergolen, Carports u. sind mit Kletterpflanzen der nachstehenden Pflanzenliste zu bepflanzen.

   - Actinidia argute — Strahlengriffel
   - Akebia quinata — Fingerblättrige Akebie
   - Aristolochia macrophylla — Pfeifenwinde
   - Lonicera spec. — Geißblatt
   - Parthenocissus — Wilder Wein
   - Clematis spec. — Waldrebe
   - Kletterrosen
   - Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii' Wilder Wein*
   - Parthenocissut tricuspidata 'Veitchii' Wilder Wein*
   - Hedera helix — Efeu*
   - Hydrangea petiolaris — Kletterhortensie*

   * Gehölze, die keine Kletterhilfe benötigen.

17. Dachflächen von Gebäuden mit einer Fläche über 500 m² sind einer Dachneigung von bis zu 10°, sind extensiv zu begrünen.
18. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen ist oberhalb von Ver- und Entsorgungsleitungen in einem mind. 4 m breiten Streifen eine Regelsaatgutmischung RSM 7.2.2 Landschaftsrasen für Trockenlagen mit Kräutern flächendeckend einzusäen. Oberhalb der Fernleitung im Plangebiet Süd, Blatt II hat der Streifen eine Breite von mind. 8 m.
19. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen sind im Plangebiet Nord je Grundstück 2 Einbrenen mit je einer max. Breite von 10 m zulässig.

Teil B: Textliche Festsetzungen

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Das Plangebiet nördlich der Zossener Straße befindet sich in der Schutzzone III der Wasserwerke Ludwigsfelde. Die Schutzbestimmungen des Wasserschutzgebietes sind zu beachten.
2. Die in der Bauleitplanung mit einer Entwicklungsmöglichkeiten Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft in Flächen für Wald, Flächen für Aufforstungen zu schützte Teile von Natur und Landschaft, § 31 ab. Abs.vor Gesetzes Erklärung. Beschränkungen oder sonstiger Bewirtschaftung gerechtigt.
3. Die in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen gesetzlichen Schutzbereiche sind nach § 12 Abs. 1 und 2 des Gesetzes über Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 22. Juli 1991 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg, Nr. 20 vom 06 August 1991, S. 311 ff.) zu erhalten.
   Folgende Punkte sind zu beachten:
   - Als Veränderungen und Maßnahmen an Bodendenkmalen (gekennzeichneten Bereiche) bedürfen der Genehmigung durch die zuständige Unterer Denkmalschutzbehörde des Landkreises. Die genannten Veränderungen und Maßnahmen sind dokumentationspflichtig (§ 15 Abs. 3 BbgDSchG).
   - Funde sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen. Des BTS ist die gewinnungsmäßige Bearbeitung. Für die hier vor Baubeginn erforderlichen Arbeiten (Überwachung Aufgrabung), zu denen die von ihnen beauftragte denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde nötigenes festlegt, ist ein Archäologiefirma im Einvernehmen mit uns zu gewinnen. Die Kosten für die Untersuchungen sind nach § 12 (2) BbgDSchG vom Veranlasser einzubringen. Die Kosten sind nicht durch Grundstücksverkäufe.
   - Der Termin der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Archäologischen Landesmuseum mindestens zwei Wochen vorher anzuzeigen.
   - Bei den Erdarbeiten – auch außerhalb der gekennzeichneten Flächen – entdeckte ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (Scherben, Knochen, Metall, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte Potsdam oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 19 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG).
   - Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstelle sind f., mind. fünf Werktage in unveränderten Zustand zu erhalten (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).
   - Funde sind ablieferungspflichtig (§ 19 Abs. 4 und § 20 BbgDSchG).
   - Diese Bedingungen nebst Plan sind für die Bauausführung verantwortlich zu berücksichtigen. Die Bauausführenden sind darüber zu belehren.

HINWEISE

1. Da auf Grund der Wärmeschutzverordnung (DIN 4108) der Einbau von Fenstern, die nicht weiter für Schallschutzklasse 2 zwingend erforderlich sind, kann auch für Schallklasse der erforderliche resonanzabstand von 20-30 cm sichert werden. Es wird empfohlen, zur ausreichenden Frischluftzufuhr entsprechende Lüfter einzubauen.
2. Der Bebauungsplan Ludwigsfelde basiert aus dem Teilblatt I, Blatt Ia und Ib, nördlich der Zossener Straße, und dem Teilplan I, Blatt II, südlich der Zossener Straße.

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20.12.1996 (BGBl. I S. 2049).

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I Teil I, Seite 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz - InvWoBauGG) vom 22.04.1993 (BGBl. Teil I, Seite 466).

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 Teil I, Seite 58)

Das Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 01.09.1994 (GVBl. Teil I Seite 126, berichtigt in GVBl. Teil I Seite 404) zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18.12.1997 (GVBl. Teil I, Nr. 13)

Das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Zweiten Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 30.04.1998 (BGBl. I S. 823).

Das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 25.06.1992 (GVBl. I Nr. 13) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18.12.1997 (GVBl I Nr. 13)

Stadt Ludwigsfelde

B-Plan Nr. 3
"Gewerbepark Ludwigsfelde / Löwenbruch
(Preußenpark) "
1. Änderung
Gemarkung Ludwigsfelde

M. 1 : 1.000

Beitrittsbeschluß

Teilplan I, Blatt I
nördlich der Zossener Straße

k.i.c
Ingenieur- und Architekten Gesellschaft mbH
Ansbachstraße 11 a
14467 Potsdam
Tel.: 0331 / 23 01 - 0
Fax: 0331 / 23 01 - 10
e-mail: kic@kic.de

Hamburg, November 2002
Datum

Planverfasser