

Textliche Festsetzungen

Die Überschriften, Nummern und Hinweise sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans

Festsetzungen zu Art der baulichen Nutzung

- 1) WA 1 und WA 2: Ausschluss störender gewerblicher Nutzungen
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2) WA 1 und WA 2: Sicherung eines überwiegenden Wohnanteils
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.
3) MI 1: Ausschluss störender gewerblicher Nutzungen und Sicherung eines Wohnanteils
Im Mischgebiet MI 1 sind allgemein nur Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.
4) MI 2: Ausschluss störender gewerblicher Nutzungen
Im Mischgebiet MI 2 sind Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 und Nr. 6-9 BauNVO unzulässig.
5) Sondergebiet Parkhaus (SO)
Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Parkhaus dient der Anlage von Stellplätzen. Zulässig sind Parkhäuser und Tiefgaragen.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

- 6) Anrechnung von Aufenthaltsflächen in Nicht-Vollgeschossen
Bei der Ermittlung der zulässigen Geschosfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände miteinrechnen.
7) Zulässige Geschosshöhe im Sondergebiet Parkhaus
Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Parkhaus sind maximal drei, davon maximal zwei oberirdische Garagengeschosse zulässig.
8) Festsetzung entfällt ersatzlos

- 9) WA 2: Einschränkung von GRZ-Überschreitungen
Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl um bis zu 30 vom Hundert überschritten werden.

Festsetzungen zur Bauweise

- 10) WA 2: Beschränkung der Gebäudelängen (abweichende Bauweise)
Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen Gebäudelängen über 16,0 m unzulässig.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- 11) Ausschluss ebenerdiger und unterirdischer Stellplätze und Garagen
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Flächen für Stellplätze ebenerdige und unterirdische Stellplätze und Garagen unzulässig.

Festsetzungen zu Straßenverkehrsflächen

- 12) Einteilung der Straßenverkehrsflächen
Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Festsetzung.
13) Sicherung von Gehrechten für die Allgemeinheit und von Fahr- und Leitungsrechten für Anlieger
Innerhalb der festgesetzten, mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit und einem Fahrrecht für Benutzer und Besucher der Grundstücke Nr. 24, 26, 27, und 28 und einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger zu belastenden Flächen mit der Kennzeichnung B ist ein mindestens 4,0 m breiter, befestigter Weg anzulegen.

Festsetzungen zum Immissionsschutz

- 14) MI 1 und WA 1: Lage der Aufenthaltsräume
Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und im Mischgebiet MI 1 ist durch geeignete Grundrißgestaltung sicherzustellen, daß nicht alle Aufenthaltsräume einer Wohnung mit den notwendigen Fenstern zur nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche gerichtet sind.
15) MI 1: Schutz vor Verkehrsmissionen an der Potsdamer Straße
Im Mischgebiet MI 1 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
- entlang der straßenseitigen Baugrenzen und Baulinien an der Potsdamer Straße die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (Rw,res nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 89) von mindestens 45 dB(A) und in Büroräumen von mindestens 40 dB(A) aufweisen,
- entlang der seitlichen Baugrenzen an der Potsdamer Straße und den straßenseitigen Baugrenzen entlang dem Anton-Saefkow-Ring und dem Fuchsweg die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (Rw,res nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 89) von mindestens 40 dB(A) und in Büroräumen von mindestens 35 dB(A) aufweisen.

16) Sondergebiet Parkhaus: Maßnahmen zum Schutz umliegender sensibler Nutzungen

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Parkhaus sind bei der Errichtung oberirdischer Gebäude in der straßenseitigen Fassade zum Jagdweg sowie in der Fassade zu den angrenzenden Grundstücken Nr. 228 und 232 der Kindertagesstätte Außenwandöffnungen und Lüftungsöffnungen unzulässig.

Begrünungs- und Erhaltungsbindungen

- 17) Erhaltungsbindung für Einzelbäume und Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen
Für die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume ist bei Abgang an gleicher Stelle Ersatz zu leisten.
18) Bepflanzung der öffentlichen Parkanlagen
In der öffentlichen Grünfläche mit der Kennzeichnung G 1 sind 21 großkronige Laubbäume mit mindestens 20 cm Stammumfang, gemessen in 1,30 m Höhe, zu pflanzen.
19) Bepflanzung der Mittelpromenade
Auf der öffentlichen Parkanlage mit der Kennzeichnung G 2 sind mindestens 20 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, in Reihen in einem Abstand von höchstens 6,0 m zu pflanzen.
20) Begrünung der Grundstücke mit Bäumen
Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 ist je angefangene 500 m² im allgemeinen Wohngebiet WA 2 je angefangene 200 m² überbauter Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm oder zwei Obstbäume mit einem Stammumfang von je mindestens 12 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, zu pflanzen.

- 21) Begrünung der Grundstücke mit Kleingehölzen
Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und im Mischgebiet MI 1 ist je angefangene 13 m², im allgemeinen Wohngebiet WA 2 je angefangene 4,5 m² und im Mischgebiet MI 2 je angefangene 10 m² überbauter Grundstücksfläche 1 m² Sträuchern und Hecken zu bepflanzen.
22) Begrünung privater Stellplatzanlagen
Ebenerdige Stellplatzanlagen auf den Grundstücksflächen sind je drei Stellplätze mit einem großkronigen Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, in einer mindestens 12 m² großen, unversiegelten Pflanzfläche zu bepflanzen.
23) Begrünung öffentlicher Stellplatzanlagen
Ebenerdige Stellplatzanlagen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind je drei Stellplätze mit einem großkronigen Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, in einer mindestens 12 m² großen, unversiegelten Pflanzfläche zu bepflanzen.

- 24) Tiefgaragenbegrünung
Tiefgaragen und Tiefgaragenteile außerhalb der Umfassungsmauern von Gebäuden sind mit einer Erdschicht von mindestens 50 cm zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
25) Sondergebiet Parkhaus: Pflanzung von Gehölzen
Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Parkhaus ist auf der Fläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen je angefangene 300 m² unbebauter Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1,30 m Höhe zu pflanzen.

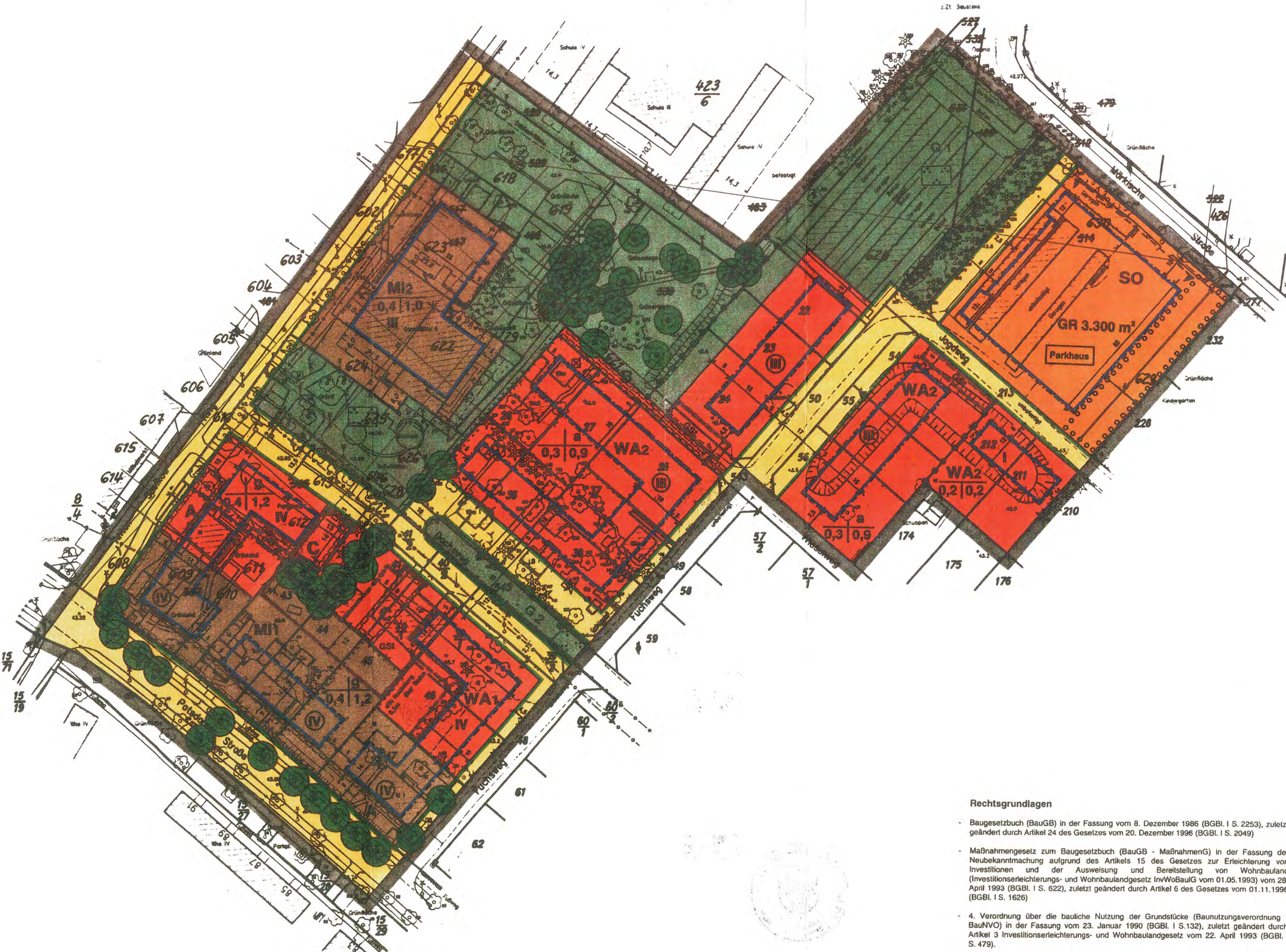
- 26) Sondergebiet Parkhaus: Dach- und Fassadenbegrünung
Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Parkhaus ist die oberste Geschoßdecke vollständig zu begrünen.
27) WA und MI: Fassadenbegrünung
In den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sind fensterlose Außenwände von Gebäuden von mehr als 50 m² Größe sowie Außenwände von Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO je angefangene 50 m² Außenwandfläche mit mindestens einer rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanze zu begrünen.

- 28) Erhalt und Ersatz von Pflanzungen
Nach den Festsetzungen Nr. 17 bis Nr. 27 festgesetzte Pflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 29) Festsetzung entfällt ersatzlos
Gealtungsregelungen (örtliche Bauvorschriften)
30) WA 2: Dachneigungen
Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf die maximale Dachneigung 20 Grad nicht überschreiten.

- 31) Einfriedungen
Im Bereich zwischen der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie an der Potsdamer Straße und am Anton-Saefkow-Ring und der straßenseitigen Fassade sind Grundstückeinfriedungen über 40 cm Höhe unzulässig.
Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen

- 32) Trinkwasserschutzgebiet
Das gesamte Bebauungsplangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III. Die Zulassung von Nutzungen ist in der TGL 43.850 geregelt.
Rechtsgrundlagen



Zeichenerklärung Kartengrundlage

Table with symbols and descriptions for map features: Laubbaum, Nadelbaum, M-Laubbaum, Einzelgehölz, E-Laterne, Wohnhaus, Mietshaus, Mischbau, vorhandene Bebauung, Überdachung, Mauer, Flurstücksgränze, Flurgrenze, Hecke, Zaun, Höherpunkt.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049).
Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - Maßnahmengesetz) in der Fassung der Neubekanntmachung aufgrund des Artikels 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz InvWohnBauG vom 01.05.1993) vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 01.11.1996 (BGBl. I S. 1626).
4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 479).
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 6. August 1993 (BGBl. I S. 1456).
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbnatSchG) in der Fassung vom 25. Juni 1992 (GVBl. I S. 209), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 1996 (GVBl. I S. 364).
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 1. Juni 1994 (GVBl. I S. 126, ber. S. 404).
Sechszehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrsmittelschutzverordnung - 16. BImSchV) in der Fassung vom 12. Juni 1990 (BGBl. S. 1036).
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. Teil I S. 58).
Brandenburgische Gemeindeordnung (BbgGO) vom 15. Oktober 1993 (GVBl. I S. 398), zuletzt geändert durch Artikel 3 des 1. Finanzreformgesetzes (1. BbgFRG) vom 30. Juni 1994 (GVBl. I S. 230).

Verfahrensvermerk

- 1. Die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan wurde am 05.07.1990 und in Ergänzung am 05.09.1991 in öffentlicher Sitzung der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.
Ludwigsfelde, 09.03.1999 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)
2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Aushang vom 15.11.1991 bis 28.01.1992.
Ludwigsfelde, 09.03.1999 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)
3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde nach § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB am 05.07.1993 und nochmals am 05.03.1997 beteiligt.
Ludwigsfelde, 09.03.1999 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)
4. Die von der Planung betroffenen Bürger wurden durch eine Informationsveranstaltung am 18.09.1996 beteiligt.
Ludwigsfelde, 09.03.1999 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)
5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.05.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Ludwigsfelde, 09.03.1999 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)
6. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 08.04.1997 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Ludwigsfelde, 09.03.1999 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)
7. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 02.05.1997 bis zum 09.06.1997 während folgender Zeiten
Montag, Dienstag und Mittwoch von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Donnerstag von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr
Freitag von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungzeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 18.04.1997 im Amtsblatt Nr. 9 ostüblich bekanntgemacht worden.
Ludwigsfelde, 09.03.1999 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)
8. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am 16.05.1997 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Ludwigsfelde, 09.03.1999 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)
9. Die verwendete Planunterlagen erfüllt den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 25.07.1997 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Ludwigsfelde, 03.03.1999 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Vermessungsstelle (Unterschrift)
10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, wurde von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am 16.05.1997 i.d.F. vom 16.05.1997 als Satzung beschlossen.
Ludwigsfelde, 09.03.1999 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)
11. Die Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.09.1998 Az.: 11.1.1.1000/98 mit Maßgaben erteilt.
Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen (Unterschrift)
12. Den Maßgaben wurde durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung am 16.05.1997 beigetreten.
Ludwigsfelde, 09.03.1999 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)
13. Die Berücksichtigung der Maßgaben wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.09.1998 bestätigt.
Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen (Unterschrift)
14. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, wird hiernit ausgefertigt.
Ludwigsfelde, 20.03.1999 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)
15. Die Erteilung der Genehmigung für die Satzung über den Bebauungsplan 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 02.01.1999 im Amtsblatt Nr. 10 der Stadt Ludwigsfelde ostüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Fälligkeit und Erlöschens von Entschädigungsansprüchen (§§ 246, 248 a Abs. 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 02.01.1999 in Kraft getreten.
Ludwigsfelde, 09.04.1999 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Gliederung gemäß textlichen Festsetzungen
MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Gliederung gemäß textlichen Festsetzungen
SO Sondergebiet, Zweckbestimmung Parkhaus (§ 11 BauNVO)

Maß der Nutzung

- 0,4 Grundflächenzahl z.B. 0,4 (§ 19 BauNVO)
0,9 Geschosflächenzahl z.B. 0,9 (§ 20 BauNVO)
GR Grundfläche z.B. GR 100 m² (§ 19 BauNVO)
IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§§ 18 und 20 BauNVO)
IV Zahl der Vollgeschosse, zwingend (§§ 18 und 20 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche

- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Bauweise

- a Abweichende Bauweise, gemäß textlicher Festsetzung Nr. 10 (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
g Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Fahrrecht für Benutzer und Besucher der Grundstücke Nr. 24, 26, 27, 28, Gehrecht für die Allgemeinheit, Leitungsrecht für die zuständigen Unternehmensträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Geh- und Fahrrecht für Benutzer und Besucher der Flurstücke Nr. 43, 44, 45 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Einfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Zu erhaltender Einzelbaum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 2-9 BauNVO)

Nachrichtliche Übernahmen

- Unterirdische Hauptversorgungsleitung (Fernwärme) (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Stadt Ludwigsfelde

Bebauungsplan Nr. 1.3 "Dachweg - Stadtville"