

# Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3.2 "Wohnen am Rathenower Weg" (Preußenpark) als 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Preußenpark" wurde am 05.10.2004 in öffentlicher Sitzung der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Ludwigsfelde, 02.11.05  
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 12.10.2004 im Amtsblatt Nr. 41 der Stadt Ludwigsfelde.

Ludwigsfelde, 02.11.05  
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

3. Die Öffentlichkeit wurde durch eine öffentliche Informationsveranstaltung am 26.10.2004 frühzeitig beteiligt.

Ludwigsfelde, 02.11.05  
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

4. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 25.10.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, aufgefordert.

Ludwigsfelde, 02.11.05  
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 01.02.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung sowie zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Ludwigsfelde, 02.11.05  
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung sowie die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom 04.03.2005 bis 04.04.2005 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 16.00 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  
Freitag von 09.00 Uhr bis 11.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 24.02.2005 im Amtsblatt Nr. 08 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ludwigsfelde, 02.11.05  
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

7. Die vorgelegten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am 31.05.2005 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

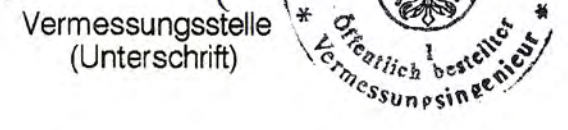
Ludwigsfelde, 02.11.05  
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

8. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand August 2004 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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Ludwigsfelde, 16. Nov. 2005  
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Vermessungsstelle (Unterschrift)



9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der Begründung (Teil B) wurde von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am 31.05.2005, d. F. vom 20.04.2005 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 31.05.2005 gebilligt.

Ludwigsfelde, 02.11.05  
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der Begründung (Teil B), wird durch Verfügung vom 15.07.2005, Az 61.07.04/05, mit 3 Maßgaben genehmigt.

Ludwigsfelde, 02.11.05  
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Landrat des Landkreises Teltow-Fläming (Unterschrift)

11. Der entsprechend den Maßgaben geänderte Bebauungsplan in der Fassung vom 08.08.05, wurde von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am 18.10.05, erneut behandelt. Die Stadtverordnetenversammlung trat den Maßgaben bei.

Ludwigsfelde, 02.11.05  
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

12. Die Berücksichtigung der Maßgaben wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 18.11.05 bestätigt.

Ludwigsfelde, 23.11.05  
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

13. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der Begründung (Teil B) wird hiermit ausfertigt.

Ludwigsfelde, 23.11.05  
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

14. Die Erteilung der Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan und die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden können und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 29.11.05 im Amtsblatt Nr. 48 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Satzung ist am 29.11.05 in Kraft getreten.

Ludwigsfelde, 23.11.05  
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

15. Auf Grund einer fehlerhaften Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3.2 „Wohnen am Rathenower Weg“ im Amtsblatt Nr. 48 erfolgte eine erneute öffentliche Bekanntmachung zum Inkrafttreten. Demnach sind die Erteilung der Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan und die Stelle, bei der der Bebauungsplan und die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden können und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ordnungsgemäß am 08.12.05 im Amtsblatt Nr. 49 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ludwigsfelde, 30.01.06  
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

Somit ist auch die Satzung erst am 06.12.05 in Kraft getreten.

Ludwigsfelde, 30.01.06  
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

# Textliche Festsetzungen

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

**Nutzungsbeschränkungen für das Allgemeine Wohngebiet**  
1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

**Nutzungsbeschränkungen für das eingeschränkte Wohngebiet**  
2. Im eingeschränkten Wohngebiet (GEe) sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren abgestrahlte Schalleistung je m² Grundfläche einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel jäh (06<sup>00</sup> bis 22<sup>00</sup> Uhr) von 56 cB(A) und nachts (22<sup>00</sup> bis 06<sup>00</sup> Uhr) von 42 cB(A) nicht überschreiten.

3. Im eingeschränkten Wohngebiet (GEe) sind Fuhrunternehmen und Speditionen nur ausnahmsweise zulässig.

**Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4. Im eingeschränkten Wohngebiet (GEe) gelten für die abweichende Bauweise die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Ausnahme, dass Gebäude über 50 m Länge zulässig sind.

**Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauGB)

5. Überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nicht überdachte Stellplätze und Verkehrsflächen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**Gestaltungsregelungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBauO)

**Ausbildung des obersten Vollgeschosses als Dach- oder Staffelgeschoss**  
6. Im Allgemeinen Wohngebiet ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dach- oder als Staffelgeschoss auszubilden. Bei Ausbildung als geneigtes Dach darf die Dachneigung des obersten zulässigen Vollgeschosses 30 Grad nicht unterschreiten und 45 Grad nicht überschreiten. Bei Ausbildung als Staffelgeschoss müssen die Umfangswände des obersten zulässigen Vollgeschosses mindestens mit drei Außenwänden um mindestens 1,5 m hinter die Umfangswände des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.

**Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

**Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen**  
7. Die Fläche zum Anpflanzen ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind 70% Sträucher in der Größe 60-80 cm und 30% Bäume mit einem Stammumfang von jeweils mindestens 14/16 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu verwenden, wobei die Sträucher im Pflanzverband 1,0 m x 1,0 m zu pflanzen sind. Vorhandene Sträucher und Bäume sind anzurechnen. Es sind Arten der Pflanzenliste 1 zu verwenden.

8. Die nicht bebauten Flächen gewerblich genutzter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu mindestens 80% mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es sind Arten der Pflanzenliste 1 zu verwenden. Die nicht bebauten Flächen von zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken sind gärtnerisch anzulegen und zu mindestens 40% mit einheimischen Bäumen und Sträuchern, darunter mindestens ein einheimischer Laubbaum, zu bepflanzen. Es sind Arten der Pflanzenliste 1 zu verwenden.

9. Fensterlose Fassaden über 5 m Breite, Pergolen und Carports sind mit Klettergehölzen zu bepflanzen. Es sind Arten der Pflanzenliste 2 zu verwenden.

10. Stellplatzanlagen sind mit Bäumen zu überstellen und mit Sträuchern zu bepflanzen, wobei nach jedem 6. Stellplatz ein großkroniger Baum aus der Pflanzenliste 1 zu pflanzen und in die Anlage zu integrieren ist.

**Anpflanzung von Straßenbäumen**  
11. In der Planstraße 1 und in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigte Wohnstraße" sind insgesamt 8 kleinkronige Laubbäume aus der Pflanzenliste 1 mit einem Stammumfang von jeweils mindestens 14/16 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.

**Öffentliche Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

12. Auf der öffentlichen Grünfläche an der Rheinfeleider Alee können ausnahmsweise Zufahrten zu Grundstücken zugelassen werden, die nicht an eine Straßenverkehrsfläche oder an eine verkehrsberuhigte Wohnstraße angrenzen, wenn die Zufahrt innerhalb der festgesetzten Einfahrtsbereiche liegt und ihre Breite 3 m nicht überschreitet. Die Ausnahme wird auf eine Zufahrt je Grundstück begrenzt.

**Pflanzenliste 1**

- |                    |  |
|--------------------|--|
| Acer campestre     | Feldahorn  |
| Acer platanoides   | Spitzahorn                                       |
| Alnus incana       | Grauerle   |
| Carpinus betulus   | Hainbuche  |
| Cornus sanguinea   | Roter Hartnagel                                  |
| Corylus avellana   | Hasselnuß  |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn und andere lokale Formen |
| Fagus sylvatica    | Rotbuche   |
| Fraxinus excelsior | Esche  |
| Genista tinctoria  | Färber-Ginster                                   |
| Lonicera xylosteum | Gemeine Heckenkirsche                            |
| Malus sylvestris   | Wildapfel  |
| Morus alba         | Weißer Maulbeere                                 |
| Prunus avium       | Vogelkirsche                                     |
| Prunus padus       | Traubenkirsche                                   |
| Prunus spinosa     | Schlehe  |
| Pyrus communis     | Kulturbirne                                      |
| 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 torminalis | Elsbere             |
| Tilia cordata     | Winterlinde         |
| Ulmus minor       | Feldulme            |
| Viburnum opulus   | Gemeiner Schneeball |

- Pflanzenliste 2**
- |                             |                        |
|-----------------------------|------------------------|
| Actinidia arguta            | Strahlgriffel          |
| Akelbia quinata             | Fingerblättrige Akebie |
| Arctostaphylos macrophylla  | Pfeifenwinde           |
| Lonicera spec               | Geißblatt              |
| Wisteria sinensis           | Blauregen              |
| Clematis spec               | Waldrebe               |
| Kletterrosen                |                        |
| Parthenocissus quinquefolia | Wilder Wein*           |
| 'Engelmann'                 |                        |
| Parthenocissus tricuspidata | Wilder Wein*           |
| 'Veitchii'                  |                        |
| Hedera helix                | Efeu*                  |
| Hydrogea petiolaris         | Kletterhortensie*      |

\*Geheize, die keine Kletterhilfe benötigen

# Koordinatenverzeichnis

Punkt	Rechtswert	Hochwert
Ge 1	3382022,1	5795105,2
Ge 2	3382107,4	5795010,8
Ge 3	3382081,1	5794916,9
Ge 4	3382074,4	5794920,5
Ge 5	3382050,7	5794923,2
Ge 6	3382040,8	5794921,2
Ge 7	3382046,3	5794920,0
Ge 8	3382046,3	5794918,3
Ge 9	3382049,7	5794917,1
Ge 10	3382050,0	5794916,5
Ge 11	3382050,0	5794915,3
Ge 12	3382049,9	5794914,8
Ge 13	3382040,0	5794904,8
Ge 14	3382039,1	5794894,4
Ge 15	3382037,1	5794892,7
Ge 16	3382036,1	5794890,5
Ge 17	3382036,0	5794888,3
Ge 18	3382036,1	5794887,4
Ge 19	3382036,1	5794886,0

Punkt	Rechtswert	Hochwert
Gf 1	3382093,6	5795002,9
Gf 2	3382095,7	5795000,6
Gf 3	3382095,2	5794998,8
Gf 4	3382091,6	5794998,4
Gf 5	3382091,1	5794987,7
Gf 6	3382088,0	5794983,6
Gf 7	3382087,1	5794980,7
Gf 8	3382073,6	5794953,3
Gf 9	3382071,9	5794950,0
Gf 10	3382068,5	5794943,5
Gf 11	3382061,7	5794929,4
Gf 12	3382059,2	5794928,4
Gf 13	3382088,0	5794998,5
Gf 14	3382089,0	5794998,1
Gf 15	3382090,1	5794999,3
Gf 16	3382091,7	5795000,5
Gf 17	3382093,2	5795002,2
PF 1	3382082,6	5795140,9
PF 2	3382075,9	5795126,2
WF 1	3382054,2	5794900,4



# Planzeichenerklärung

## Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung  
**WA** Allgemeines Wohngebiet  
**GEe** Eingeschränktes Wohngebiet

## Maß der baulichen Nutzung und Gestaltungsbindungen

**0,4** Grundflächenzahl  
**FH 61 m** Firsthöhe als Höchstmaß in m über Höhennull  
**III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
**(G)** Gestaltungsbindung für das oberste zulässige Vollgeschoss

## Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

**—** Baugrenze  
**o** Offene Bauweise  
**ab** Abweichende Bauweise

## Verkehrsflächen

**—** Straßenverkehrsfläche  
**—** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung: verkehrsberuhigte Wohnstraße  
**—** Einfahrtsbereich  
**—** Straßenbegrenzungslinie

## Grünflächen, Naturschutz und Landschaftspflege

**—** Öffentliche Grünfläche  
**—** Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

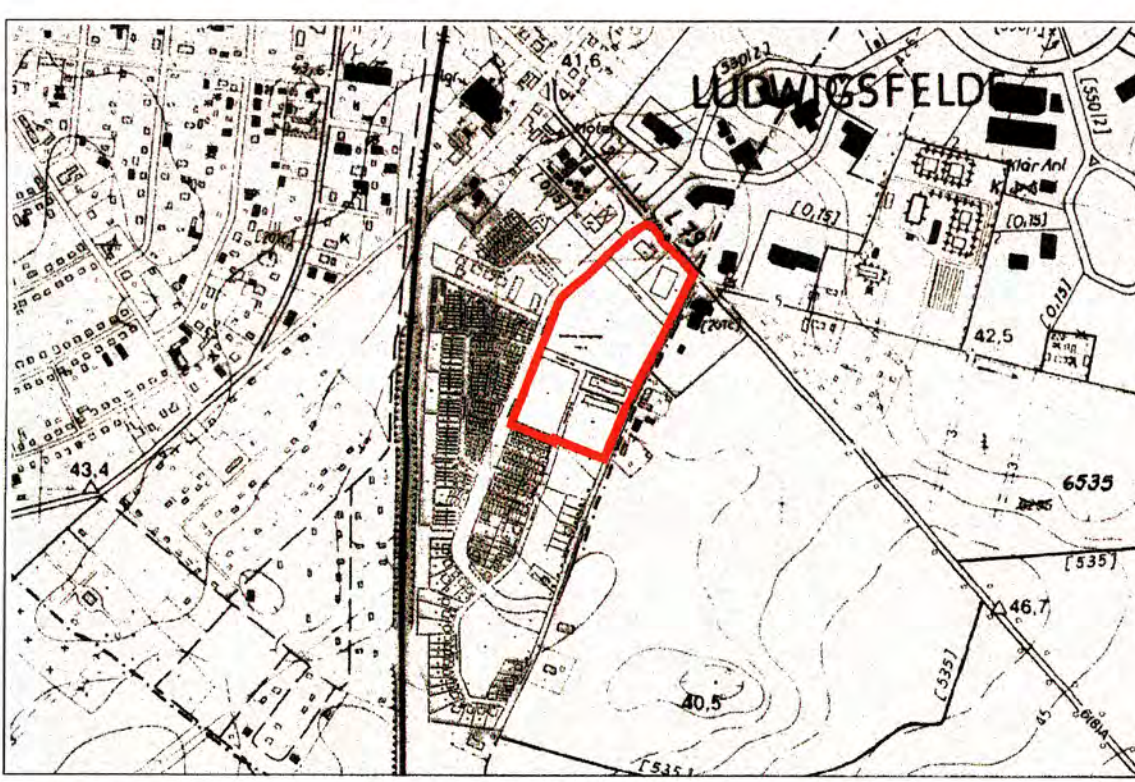
## Sonstige Festsetzungen

**—** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## Planunterlage

**—** Vorhandene Bebauung  
**—** Flurstücksgrenze  
**—** Laubbaum  
**—** Flurstücksnummer  
**—** Flur- / Gemarkungsgrenze  
 ObVl Rainer Leschke (Ludwigsfelde), Stand: August 2004  
 Lagesystem: ETRS 89  
 Höhenystem: NN

Den Festsetzungen des Bebauungsplanes liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. April 1993 und die Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 zugrunde.



Stadt Ludwigsfelde  
 Bebauungsplan Nr. 3.2  
 "Wohnen am Rathenower Weg"  
 (Preußenpark)