

Textliche Festsetzungen

1. In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
3. Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" im Bereich des Flurstücks 316/1 ist mit einem Fahrrecht zu Gunsten der Benutzer der Grundstücke Erich-Klausener-Straße 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26 und 28 sowie der Mitarbeiter bzw. Beauftragten des Brandenburgischen Autobahnamts zu belasten.
4. Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fußgänger- und Radfahrerbereich" in Verlängerung der Straße der Jugend (alt) ist mit einem Fahrrecht zu Gunsten der Benutzer der Grundstücke Straße der Jugend (alt) 1 und 4 sowie des Grundstücks der Straße der Jugend (alt) außerhalb des Geltungsbereichs (Flurstück 277 (tw.)) zu belasten.
5. Die Fläche "S" (Straßenbrücke) wird als öffentliche Verkehrsfläche oberhalb der unterquerenden Bahnanlage festgesetzt.
6. Die mit M 3.1 bezeichnete Fläche ist als Grünfläche anzulegen und parkartig zu entwickeln. Die Anlage von Kinderspielplätzen sowie die Herstellung von Anlagen zur Oberflächenentwässerung ist zulässig, soweit der Charakter einer Grünfläche erhalten bleibt. Die Grünfläche ist als Grünfläche mit Bäumen und Strauchbereichen der Pflanzlisten A-C anzulegen.
7. Die mit M 3.2 bezeichneten Flächen sind als Grünflächen zu erhalten und durch gärtnerische Gestaltung aufzuwerten. Zulässig ist die Anpflanzung von groß- und kleinkronigen Bäumen, Sträuchern und Stauden der Pflanzlisten A-C sowie die Anlage von Parkrasenflächen.
8. Die mit M 3.3 bezeichneten Flächen sind als waldähnliche Grünflächen zu erhalten.
9. Ebenere Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein Laubbaum der Pflanzliste A-B mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm zu pflanzen und zu erhalten.
10. Die nicht überbaubaren Flächen der Gemeinbedarfsfläche 'Sport' sind gärtnerisch zu gestalten. Pro 1000 m² Grundstücksfläche sind 2 Bäume der Pflanzlisten A-B sowie 10 Sträucher

der Pflanzliste C zu pflanzen. Vorhandene Bäume, die erhalten werden, sind auf die Festsetzung anzurechnen.

11. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes westlich der Planstraße B, nördlich der Flurstücke 299/4, 299/5 und 299/6, sind je 250 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Baum der Pflanzliste B zu pflanzen und zu erhalten. Vorhandene Bäume, die erhalten werden, sind auf die Festsetzung anzurechnen.
12. Entlang der Planstraße A und B sind Bäume in regelmäßigen Abständen (auf 100 m 10 mittel- oder kleinkronige Bäume gem. Pflanzliste B) zu pflanzen. Die Größe der Baumscheiben muss mindestens 4 m² betragen. Vorhandene Bäume, die erhalten werden, sind auf die Festsetzung anzurechnen.
13. In den Wohngebieten und Gemeinbedarfsflächen nördlich der Autobahn sind die auf den Dachflächen anfallenden Niederschläge zu versickern.
14. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (R_{w,res} nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 35 dB und in Büroräumen von mindestens 30 dB (R_{w,res} nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen oder es sind andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung zu treffen. Dies gilt nicht für einen Teilbereich des Wohngebietes nördlich des Joliot-Curie-Platzes in einem Abstand bis zu 40 m von der südlichen Grenze der nördlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche; hier müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (R_{w,res} nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 40 dB und in Büroräumen von mindestens 35 dB (R_{w,res} nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen oder es sind andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung zu treffen.
15. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für Schlaf- und Kinderzimmer an den der Autobahn bis zu einem Winkel von 90° zugewandten Gebäudeseiten schalldämmte Lüftungseinrichtungen, die eine Luftwechselrate von 20 m³ pro Person/Stunde garantieren, vorzusehen. Die Luftzufuhr kann entweder durch eine Querlüftung oder durch eine in die Fassade/Fenster integrierte schalldämmte Zulufteinrichtung erfolgen. Schalldämmte Lüftungseinrichtungen dürfen zu keiner Minderung des resultierenden, bewerteten Schalldämm-Maßes der Außenbauteile des betreffenden Raumes führen.

Pflanzlisten

A: Großkronige Bäume (mind. 16/18)

Birke	Betula pendula
Lederhülsenbaum	Gleditsia triacanthos
Winterlinde	Tilia cordata
Spitzahorn	Acer platanoides
Platane	Platanus spec.

B: Mittel- und kleinkronige Bäume (mind. 16/18)

Feldahorn	Acer campestre
Grauerle	Alnus incana
Baumhasel	Corylus colurna
Ital. Erle	Alnus cordata
Olweide	Elaeagnus angustifolia
Blumen-Esche	Fraxinus ornus
Felsen-Kirsche	Prunus mahaleb
Rotdorn	Crataegus laevigata

C: Sträucher (mind. 60-100)

Weißdorn	Crataegus monogyna
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Berberitze	Berberis vulgaris
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Wildbirne	Pyrus pyraeaster
Wildapfel	Malus sylvestris
Birke	Betula pendula

Stand: Ergebnis erneute öfftl. Auslegung + Betroffenenbeteiligung zu TF 4
Planungsstand: 01. Sept. 2002
geändert nach Anzeige gemäß Beitrittsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung Ludwigfelde vom 16.09.2003