

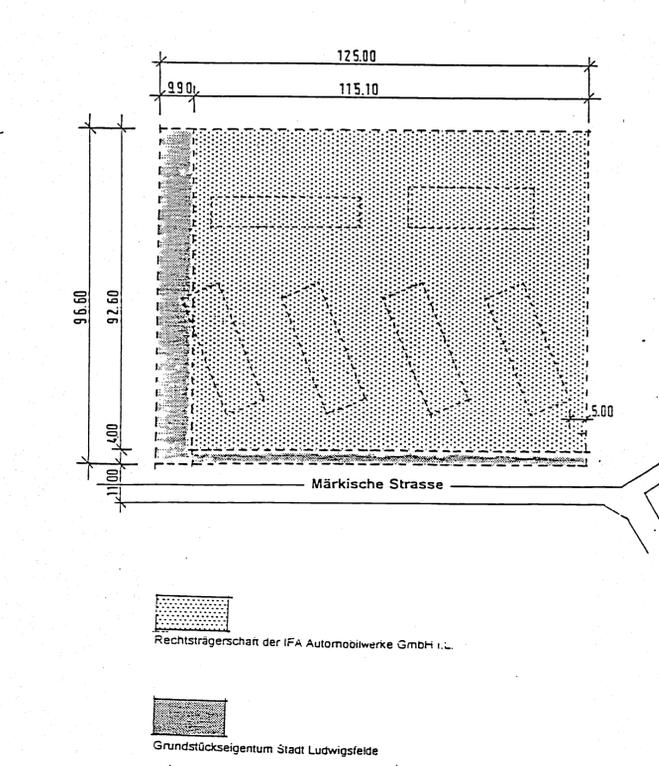
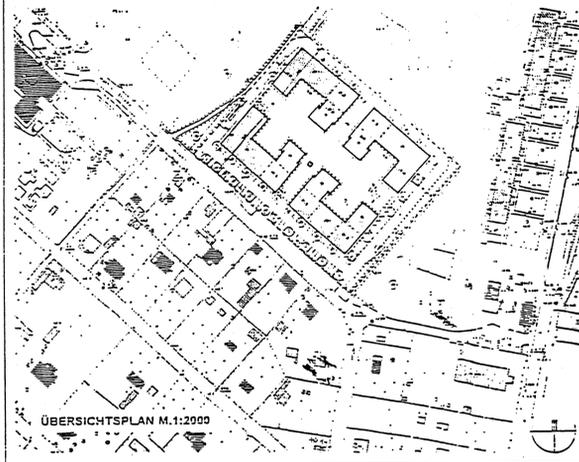
- Verfahrensvermerke**
- Die Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauVG erfolgt. **Ludwigsfelde, 15.11.94** (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der hauptamtliche Bürgermeister/Amtsleiter (Unterschrift) *[Signature]*
 - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.06.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. **Ludwigsfelde, 15.11.94** (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der hauptamtliche Bürgermeister/Amtsleiter (Unterschrift) *[Signature]*
 - Die Gemeindevertretung hat am 06.06.1994 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. **Ludwigsfelde, 15.11.94** (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der hauptamtliche Bürgermeister/Amtsleiter (Unterschrift) *[Signature]*
 - Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung, dem Text sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 08.07.1994 bis zum 25.07.1994 während folgender Zeiten
 dienstags 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr
 13.00 Uhr bis 16.00 Uhr
 donnerstags 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr
 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr
 freitags 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr
 sowie außerhalb dieser Sprechzeiten montags und mittwochs nach telefonischer Vereinbarung
 nach § 3 Abs. 2 BauVG öffentlich ausliegen. Die Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können am 30.06.1994 im Amtsblatt der Stadt Ludwigsfelde ersichtlich bekannt gemacht worden.
Ludwigsfelde, 15.11.94 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der hauptamtliche Bürgermeister/Amtsleiter (Unterschrift) *[Signature]*
 - Die Gemeindevertretung hat am 11.10.1994 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11.10.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. **Ludwigsfelde, 15.11.94** (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der hauptamtliche Bürgermeister/Amtsleiter (Unterschrift) *[Signature]*
 - Der Katastermäßige Bestand am 17.11.1994 sowie die geometrischen Festsetzungen der freien städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. **Ludwigsfelde, 15.11.1994** (Ort, Datum, Siegelabdruck) *[Signature]* Vermessungsstelle
 - Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 10 der Planberechtigung vom 18.12.1990. Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes dem Stand vom 27.10.1994. **Ludwigsfelde, 15.11.1994** (Ort, Datum, Siegelabdruck) *[Signature]* Vermessungsstelle
 - Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus Planzeichnung, dem Text und der Begründung wurde am 11.10.1994 von der Gemeinde als Satzung beschlossen. **Ludwigsfelde, 15.11.94** (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der hauptamtliche Bürgermeister/Amtsleiter (Unterschrift) *[Signature]*

Die Genehmigung der Satzung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus Planzeichnung, dem Text und der Begründung durch die Verfassung der hiesigen Verwaltungsbehörde vom _____, Az. _____ mit Nebenbestimmungen und Hinweis _____ (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der hauptamtliche Bürgermeister/Amtsleiter (Unterschrift) *[Signature]*

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsergänzenden Beschluß der Gemeindevertretung vom _____, Az. _____ erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der hiesigen Verwaltungsbehörde vom _____ bestätigt. (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der hauptamtliche Bürgermeister/Amtsleiter (Unterschrift) *[Signature]*

Die Satzung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus Planzeichnung, dem Text, dem Ver- und Entschlüsselungsplan sowie dem Grünordnungsplan/Blatt 1 und Blatt 2 und der Begründung wird hiermit ausgefertigt. **Ludwigsfelde, 06.06.95** (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der hauptamtliche Bürgermeister/Amtsleiter (Unterschrift) *[Signature]*

Die Erteilung der Genehmigung für die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 06.06.95 im Amtsblatt der Stadt Ludwigsfelde (Katasterkarte) bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauVG) und weiter auf Fälligkeit und Entschenden von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Nr. 9 BauVG) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 22.06.95 in Kraft getreten. **Ludwigsfelde, 06.06.95** (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der hauptamtliche Bürgermeister/Amtsleiter (Unterschrift) *[Signature]*



Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung
 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 der BauNVO
 Im Geltungsbereich dieses V+E Plans sind im EG Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen nach § 4, Abs. 3, Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur ausnahmsweise zulässig. Oberhalb des EG sind nur Wohnungen zulässig.
 Ausnahmen nach § 4, Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschosflächenzahl (GFZ). Diese Angaben sind im Lageplan eingetragen.
 Die Firsthöhe darf max. 16,00 m betragen.
 Die zulässige Geschosfläche ist um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche erstellt werden, zu erhöhen.
 Bei der Ermittlung der Geschosflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände, mitzurechnen.

1.3 Zahl der Vollgeschosse
 Nach Eintragung in Lageplan

1.4 Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen
 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO bestimmt und durch die Planzeichen laut Planzeichnungsverordnung Pkt. 3.5. definiert.
 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14, Abs. 1 BauNVO (wie Umfahrungen, Stellplätze, Müllplätze, Nebenanlagen die der Versorgung dienen) sind gem. § 23, Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.
 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien und Wintergärten kann bis zu 1,50 m durch Erker, Treppenhausvorbauten und Aufzugsanlagen bis zu 1,50 m zugelassen werden.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen
 Die Stellung der baulichen Anlagen bestimmt sich durch ihre Zuordnung im Lageplan und den darin befindlichen Baufenstern.

1.6 Stellplätze

1.7 Grünflächen

Zur Sicherung der Wurzel- und Kronenbereiche vor Schäden beim Baubetrieb sind vor Beginn der Baumaßnahme Gräben zur Anlage von fachgerechten Wurzelvorhängen anzulegen. Zusätzlich ist ein geschlossener Bauzaun zu errichten, der während der gesamten Bauzeit vorzuhalten ist. Zum langfristigen Schutz der Wurzelbereiche vor Verdichtung durch parkende Fahrzeuge, sind die betroffenen Bäume durch belastbare Wurzelbrücken dauerhaft zu schützen. Die im Grünordnungsplan / Blatt 2 als vorhanden und zu erhalten, gekennzeichneten Bäume, sind gemäß DIN 18920 dauerhaft zu schützen und zu unterhalten.

Stellplatzbegrenzung:
 Stellplatzanlagen und Parkplätze auf Bauflächen und Verkehrsflächen sind durch standortgerechte Bäume zu begrünen und zu gliedern. Nach je 5 senkrecht oder schräg zur Fahrbahn angeordneten Stellplätzen, bzw. nach je 2 Längsparkplätzen ist ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum (SIU 16-18 cm) zu pflanzen. Der Abstand der Bäume darf 12 m nicht überschreiten. Die Baumscheiben sind in der Größe von mindestens 4 qm unbefestigt anzulegen und mit Wildstauden und Bodendeckern zu bepflanzen.

Nicht überbaute Flächen im Innenbereich:
 Die nicht überbaute Flächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Herzustellen sind:
 - Rasen- und Staudenpflanzungen, Staudenpflanzungen zur Bildung einer Krautschicht bzw. Unterpflanzung als Ergänzung zu den Baum- u. Strauchpflanzungen. Verwendung standortgerechter Wildstauden.
 - Gehölzpflanzungen. Standortgerechte, heimische Gehölze sind zu verwenden. Pflanzqualitäten: Sträucher min. 50-100, der Bäume: min SIU 16-18 cm.
 - Dicke der Vegetationsschicht auf der Tiefgarage min. 70cm.
 - Fassadenbegrenzung mit Kletterhilfen an den Giebelwänden. Zu begründende Fassadenflächen ca. 700 qm.
 - Fuß- u. Feuerwehrwege sind mit versickerungsfähigen Belägen auszubilden.
 - Anlage eines Spielplatzes für unterschiedliche Altersgruppen geeignet.
 An der süd-östlichen Grundstücksgrenze ist Abstandsräum von ca. 5 m vorzusehen (dicke Strauchpflanzung, ca 1 Pflanze 1,0 qm, 2x verpflanzt, Mindestgröße 100-150 cm)

Baumpflanzung:
 Die zu fälligen Bäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Zu verwenden sind standortgerechte, heimische Bäume: SIU 16-18 Artenauswahl: Stiel-Eiche, Eberesche, Ahorn, Kiefer, Stückzahl min. 54

Waldmantel:
 Neupflanzung eines Waldsaumes mit standortgerechten heimischen Gehölzen entlang der West- u. Nordgrenze. Fläche min 1070 qm. Die Pflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

Ersatzpflanzung:
 Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Gehölzen auf Ersatzgrundstück der Stadt Ludwigsfelde. (Flur 13 Flurstück 423/5) Fläche mit 2300 qm.

- Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist zur Grundwasseranreicherung auf geeigneten Flächen des Grundstückes in den Untergrund abzuführen.
- Die Festlegungen des „Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg“ (DSchG) vom 22.07.1991 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg, Nr. 20 vom 08.08.1991, S. 311 ff.) werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- Dachform und Dachneigung
 Satteldach, Zelt Dach
 Einfache Stellplatzüberdachungen sind als Pergolen- und Rankgerüste in Holzbauweise zugelassen. Geschlossene Stellplatzüberdachung ist nicht zulässig.
- Außenwandflächen
 Außenwandflächen sind überwiegend als Putzflächen, nach einem abgestimmten Farbkonzept, auszuführen. Zur Gliederung sind Flächen aus anderem Material (Stein, Holz) und in anderer Farbe zulässig.
- Schallschutz
 Aufenthaltsräume sind gegen Straßengeräusch durch geeignete Maßnahmen, entsprechend DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) zu schützen.
- Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe darf 0,80 m über Geländeoberfläche liegen.

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

WOHNPAK "HIRSCHWEG" MÄRKISCHE STRASSE IN LUDWIGSFELDE

Bauherr: Wohnpark Hirschweg GmbH
 Breite Strasse 5
 14199 Berlin
 Tel.: 030-8236300

Planung: Eller Maier Walter und Partner
 Architekten und Ingenieure
 Mauersstr. 83-84
 10117 Berlin
 Tel.: 030-6083900

Haustechnik- und Versorgungsplanung: Schmidt Reuter Partner
 Ingenieurgesellschaft für technische Gesamtplanung
 Kurfürstendamm 188-189
 10707 Berlin
 Tel.: 030-8857470

Grünplanung: Rainer Kronenberg D.o.l. Ing.
 Landschaftsarchitekt
 An der Sülz 22
 51798 Lindlar
 Tel.: 02256-3763