

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 Geschoßfläche ist um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche erstellt werden, zu erhöhen.

Bei der Ermittlung der Geschoßflächen 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 Planzeichenverordnung Pkt. 3.5. definiert.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14, Abs.1 BauNVO (wie Umfahrungsflächen, 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

- Auf den überbaubaren Grundstücksfläche
- Auf den im Lageplan ausgewiesenen Flächen.

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.

Stellplatzbegrünung:

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 (StU 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 überbauten 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. 60-100, der Bäume: min StU 16-18 cm.

- Dicke der Vegetationsschicht auf der Tiefgarage min. 70cm.

- Fassadenbegrünung mit Kletterhilfen an den Giebelwänden. Zu begrünende Fassadenflächen ca. 700 qm.

- Fuß- u. Feuerwege sind mit versickerungsfähigen Belägen auszubilden.

- Anlager eines Spielplatzes für unterschiedliche Altersgruppen geeignet.

An der süd-östlichen Grundstücksgrenze ist Abstandsgrün von ca. 5 m vorzusehen (dicke Strauchbepflanzung, 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. StU 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 423/6) Fläche min 2300 qm.

1.8 Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist zur Grundwasseranreicherung auf geeigneten Flächen des Grundstückes in den Untergrund abzuführen.

1.9 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.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Dachform und Dachneigung

Satteldach, Zeltdach

Einfache Stellplatzüberdachungen sind als Pergolen- und Rankgerüste in Holzbauweise zugelassen. Geschlossene Stellplatzüberdachung ist nicht zulässig.

Aussenwandflächen

2.2

Aussenwandflächen sind überwiegend als Putzflächen, nach einem abgestimmten Farbkonzept, auszuführen. Zur Gliederung sind Flächen aus anderem Material (Stein, Holz) und in anderer Farbe zulässig.

2.3

Schallschutz

Aufenthaltsräume sind gegen Straßenlärm durch geeignete Maßnahmen, entsprechend DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) zu schützen.

2.4

Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe darf 0,80 m über Geländeoberfläche liegen.