

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Die Überschriften, Nummern und Hinweise sind nicht Gegenstand der Festsetzungen.

1. Art der baulichen Nutzung

1.1) Ausschluss von Tankstellen im WA 1

In Teilen des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1 sind Tankstellen nicht zulässig.

1.2) Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im WA 2

In Teilen des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 2 sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

1.3) Sicherung eines überwiegenden Wohnanteils im WA 2

In Teilen des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 2 sind im obersten Vollgeschoss nur Wohnungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1) Anrechnung von Aufenthaltsflächen in Nicht-Vollgeschossen

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Grundflächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

2.2) Ausbildung des zweiten Vollgeschosses als Dachgeschoss im WA 2

In den Teilen des Plangebietes, in denen die Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit II^d gekennzeichnet ist, darf das zweite Vollgeschoss nur als Dachgeschoss ausgebildet werden und darf die Höhe der Traufe höchstens 4,0 m über dem festgesetzten Bezugspunkt liegen.

2.3) Beschränkung der Gebäudehöhen

Die Firsthöhe darf in Teilen des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1 höchstens 11,0 m über dem festgesetzten Bezugspunkt und in Teilen des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 2 höchstens 10,0 m über dem festgesetzten Bezugspunkt liegen. In den Teilen des allgemeinen Wohngebietes, in denen die zulässige Zahl der Vollgeschosse eins beträgt, darf die Firsthöhe höchstens 8,0 m über dem festgesetzten Bezugspunkt liegen.

2.4) Festgesetzter Bezugspunkt

Als Bezugspunkt für Festsetzungen der Firsthöhe und der Traufhöhe werden folgende Höhen festgesetzt:

- im WA 1 nördlich der Elbestraße 42,6 m über HN,
- im WA 1 südlich der Elbestraße 42,0 m über HN,
- im WA 2 nördlich der Neckarstraße 42,3 m über HN,
- im WA 2 zwischen Neckarstraße und Elbestraße 42,0 m über HN,
- im WA 2 südlich der Elbestraße 41,4 m über HN.

3. Bauweise/ überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.1) Abweichende Bauweise: Längenbeschränkung für Gebäude

In den Baugebieten, in denen eine mit a bezeichnete abweichende Bauweise gilt, sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Länge wie Tiefe der Gebäude dürfen 16,0 m nicht überschreiten.

In den Baugebieten, in denen eine mit b bezeichnete abweichende Bauweise gilt, sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Länge wie Tiefe der Gebäude dürfen 14,0 m nicht überschreiten.

3.2) Ausschluss ebenerdiger Stellplätze und Garagen in den hinteren Grundstücksbereichen im WA 1

In Teilen des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1 sind Stellplätze und Garagen nur auf den Grundstücksflächen zulässig, die nicht weiter als 35 m zur Straßenbegrenzungslinie entfernt liegen.

3.3) Ausschluss ebenerdiger Stellplätze und Garagen im Blockinnenbereich und im Vorgarten im WA 2

In Teilen des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 2 sind Garagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

4. Erhaltungs- und Pflanzbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b

4.1) Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen

Bei Abgang von Bäumen, für die der Plan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle ein Baum der Pflanzenliste A oder B zu pflanzen.

4.2) Qualität von Neuanpflanzungen

Für die geforderten Baumpflanzungen gemäß den textlichen Festsetzungen 4.3, 4.4, 4.5 und 4.6 sind Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 18 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m zu verwenden. Die Pflanzungen sind in mindestens 4 m² großen unversiegelten Pflanzflächen auszuführen.

4.3) Pflanzung von Bäumen in den öffentlichen Verkehrsflächen

In der Rheinstraße sind mindestens 60 Bäume, in der Neckarstraße mindestens 15 Bäume und in der Fuldastraße mindestens 3 Bäume zu pflanzen. In der Potsdamer Straße sind auf der südwestlichen Seite mindestens 45 Bäume der Sorte Spitzahorn oder Platane zu pflanzen. Der Abstand zwischen den Bäumen darf höchstens 25,0 m betragen. Vorhandene Bäume gleicher Qualität sind anzurechnen.

4.4) Pflanzung von Bäumen auf den privaten Baugrundstücken und den Gemeinbedarfsflächen

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 125 m² Grundstücksfläche mindestens ein Strauch oder eine Heckenpflanze und je angefangene 600 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen.

4.5) Pflanzbindung für den Vorgarten

Die Grundstücksfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren gradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen (Vorgarten) ist zu mindestens 50 vom Hundert der Fläche gärtnerisch anzulegen. Innerhalb dieser Fläche ist je vollständige 15 m straßenseitige Grundstücksbreite mindestens ein Baum zu pflanzen. Vorhandene Bäume innerhalb des Vorgartens in gleicher Qualität sind anzurechnen.

4.6) Stellplatzbegrünung

Ebenerdige Stellplätze auf den Grundstücksflächen für mehr als 2 Kraftfahrzeuge sind durch Bäume zu gliedern. Nach je 3 Stellplätzen ist mindestens ein Baum zu pflanzen.

4.7) Fassadenbegrünung

Fensterlose Außenwandflächen von mehr als 40 m² Größe sind je angefangene 40 m² Außenwandfläche mit mindestens einer selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanze zu begrünen.

4.8) Tiefgaragenbegrünung

Tiefgaragen und Tiefgaragenteile außerhalb der Umfassungsmauern von Gebäuden sind mit einer Erdschicht von mindestens 0,5 m zu überdecken und gärtnerisch anzulegen. Dies gilt nicht für Tiefgaragenteile, die durch Wintergärten, Terrassen, Zufahrten, Wege oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überdeckt werden.

4.9) Befestigung von Wegeflächen

Eine Befestigung von Gehwegen, Zufahrten und Stellplätze ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

5.1) Lage der Aufenthaltsräume an der Potsdamer Straße

Bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen muss mindestens ein Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern von der Potsdamer Straße abgewandt sein. Abgewandt heißt, dass der Winkel zwischen Straßennachse und Gebäudefassade über 90° beträgt.

6. Gestaltungsregelungen (örtliche Bauvorschriften)

6.1) Dachneigungen

Bei Gebäuden mit einer Grundfläche von über 25 m² darf die maximale Dachneigung 60 Grad nicht überschreiten und 25 Grad nicht unterschreiten.

Nachrichtliche Übernahme:

Trinkwasserschutz: Teile des Plangebietes, südlich der Elbestraße und südlich der Fuldastraße, befinden sich in der Trinkwasserschutzzone III B. Die für die Trinkwasserschutzzone III B geltenden Bestimmungen sind in der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Ludwigsfelde aufgeführt (veröffentlicht am 22.11.2002 im Gesetz- und Verordnungsblatt Land Brandenburg Nr. 28, Seite 612).

Hinweise und Empfehlungen:

Maßnahmen zum Lärmschutz: Aufgrund gutachterlich nachgewiesenen hohen Geräuschbelastungen im gesamten Plangebiet sollten im Baugenehmigungsverfahren Schallschutznachweise gemäß der DIN 1409 (Schallschutz im Hochbau) als Bestandteil der Baugenehmigungsunterlagen eingefordert werden.

Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern: Es wird, sofern nicht anders festgesetzt, die Verwendung der in den Pflanzenlisten aufgeführten Bäume und Sträucher empfohlen.

Pflanzenlisten:

A. Straßenbegrünung (Bäume)

Hängebirke	Betula pendula
Eberesche	Sorbus aucuparia
Schmuck-Eberesche	Sorbus decora
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Feldahorn	Acer campestre
Platane	Platanus x hybrida
Baumhasel	Corylus colurna
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur

B. Grundstücksbegrünung (Bäume)

Feldahorn	Acer campestre
Hängebirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Weißdorn	Crataegus monogyna
Rotbuche	Fragus sylvatica
Walnussbaum	Juglans regia
Gemeine Waldkiefer	Pinus sylvestris
Stieleiche	Quercus petraea
Traubeneiche	Quercus robur
Robinie	Robinia pseudoacacia
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata
Holländische Linde	Tilia x vulgaris
Vogelkirsche	Prunus avium
Obstbäume	Malus spez., Prunus spez., Pyrus spez.

C. Grundstücksbegrünung (Sträucher)

Kornelkirsche	Cornus mas
Haselnuss	Corylus avellana
Besenginster	Cytisus scoparius
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Brombeere	Rubus fruticosus
Himbeere	Rubus idaeus
Flieder	Syringa vulgaris

D. Stellplatzbegrünung (Bäume)

Hängebirke	Betula pendula
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Holländische Linde	Tilia x vulgaris
Feldahorn	Acer campestre
Säulenhainbuche	Carpinus betulus
	'Fastigiata'
Blumen-Esche	Fraxinus ornus