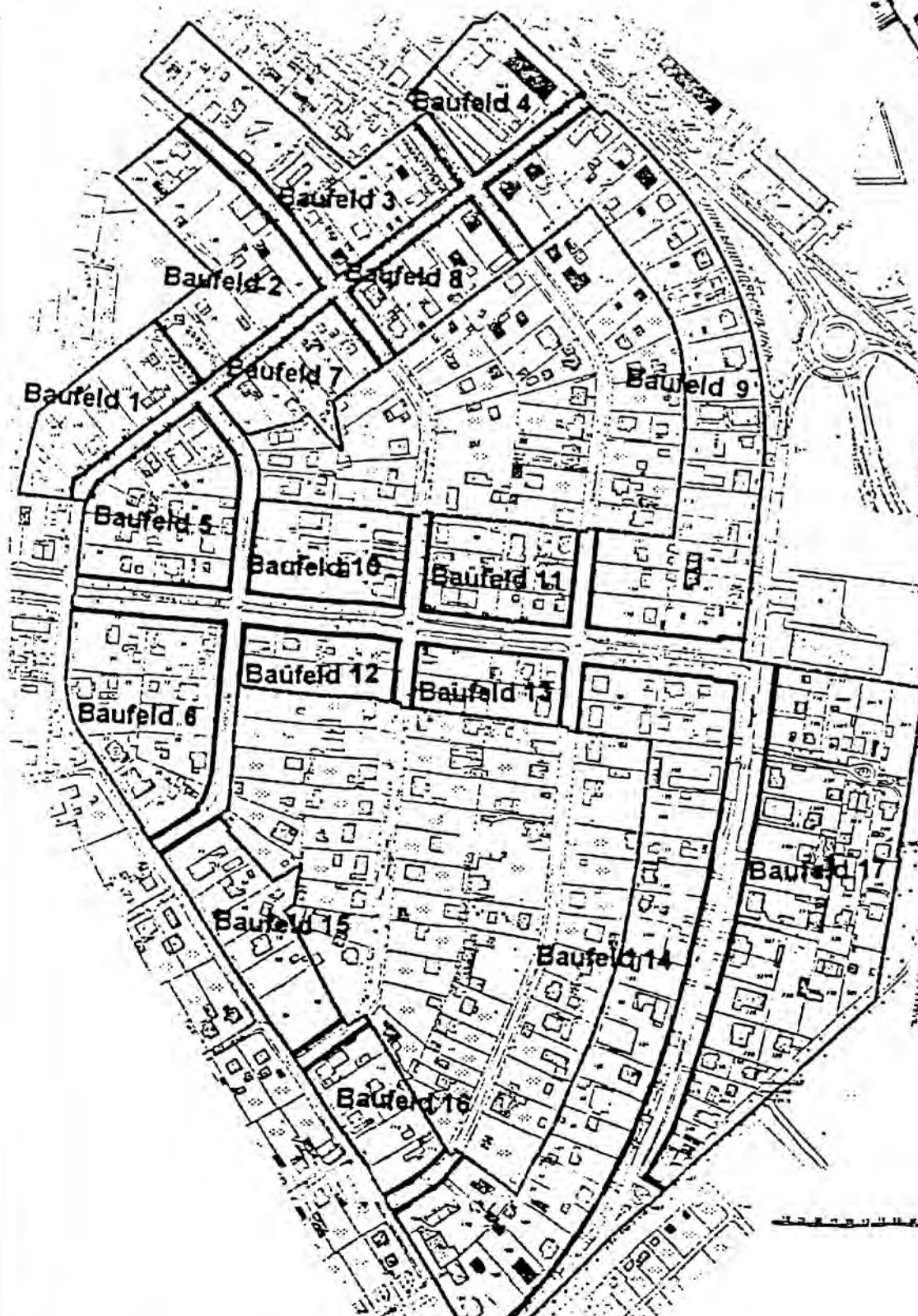


TEIL A: PLANZEICHNUNG



BEIKARTE BAUFELDABGRENZUNG UND BAUFELDBEZEICHNUNG



PLANZEICHNERKLÄRUNG

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Allgemeines Wohngebiet (19 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. 14 BauNVO)
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (19 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. 14 BauNVO)
3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
Baulinie (19 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. 12 Abs. 2 BauNVO)
4. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (19 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Kindertagesstätte
Post
5. VERKEHRSFLÄCHEN (19 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsmittel mit besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
6. GRÜNFLÄCHEN, NATUR UND LANDSCHAFT
Öffentliche Grünfläche: Spielplatz (19 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
7. SONSTIGE PLANZEICHEN

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEMÄSS § 9 ABS. 6 BAUGB:

Das gesamte Bebauungsplangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III. Die Zulassung von Nutzungen ist in der TGL 43.850 geregelt.

Table with columns: Flur, Flurstück Nummer, Fassade, Resultierendes Schallbild, Maß, R.L. in dB(A)

Rechtsgrundlagen
Nach § 235 Abs. 1 BauGB (in der Fassung vom 27.08.1997) wird das Verfahren nach den bis Ende 1997 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2233), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1998 (BGBl. I S. 2049)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung (BGBl. I S. 466)
Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 55)
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuordnung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18. August 1998 (BGBl. I S. 2081)
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. Juni 1992 (GVBl. I Nr. 13 S. 208), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung (BGBl. I Nr. 13 vom 22. Dezember 1997 S. 124 - Artikel 3 S. 140)
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 1. Juni 1994 (GVBl. I S. 126, ber. S. 404)
Siebzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrsmittelverordnung - 17. BImSchV) in der Fassung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036)
Eunaturschutzgesetz (EunatschG) vom 15. August 1998 (BGBl. I S. 2091)
Eunaturschutzgesetz (EunatschG) vom 30. Juni 1994 (GVBl. I S. 239)

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Generell geltende Festsetzungen
1. Art der Nutzung (19 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. 11 Abs. 6 und 7, 14 und 12 Abs. 6 BauNVO)
Die in der Planzeichnung sind als Flächen für den Gemeinbedarf, Grünflächen und Verkehrsflächen festgesetzten Teile des Geltungsbereiches sind als allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen nicht zulässig.
Im allgemeinen Wohngebiet ist der Ausbau von Kellerräumen zu Wohnzwecken nicht zulässig.
Die ausschließliche Nutzung von Grundstücken für die Herstellung von Stellplätzen und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO ist nicht zulässig.
2. Maß der Nutzung (19 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. 12 Abs. 3 BauNVO)
Bei der Ermittlung der zulässigen Geschosshöhe sind die Grundflächen von Aufenhaltenstrassen und anderen als Vollgeschosse einschließend der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
3. Bauweise (19 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Die Gebäudehöhe darf bei Einzelhäusern 16 m, Doppelhäusern 20 m und bei Hausgruppen 24 m nicht überschreiten.
Grenzbebauungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur unter der Voraussetzung der baulichen Eingliederung zu einem Doppelhaus oder an angrenzenden Grundstück oder zu einer Hausgruppe auf den angrenzenden Grundstücken zulässig. Darüber hinaus sind Grenzbebauungen durch Garagen und überdeckte Stellplätze gemäß § 6 Abs. 9 BbgBO zulässig.
4. Überbaubare Grundstücksflächen (19 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
Carports und Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht im 6-m-Bereich zwischen Baufelder- und Straßenbegrenzungslinie (Grundstücksgrenze) sowie zwischen Baufelder- und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung zulässig. Ebenenartige Stellplätze sind generell ohne Einschränkung auch außerhalb der Baufelder zulässig.
5. Höhe baulicher Anlagen (19 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO)
Die Firsthöhe der baulichen Anlagen darf auf allen Flurstücken eine Höhe von 10 m über der jeweiligen Flurstückshöhe nicht überschreiten, mit Ausnahme der Flurstücke 2 und 3 sowie 211-221 im Baufeld 9, auf denen die Firsthöhe 11 m nicht überschreiten darf. Als Bezugshöhen sind für die Flurstücke folgende Höhen in m über NN festgesetzt:
6. Dachform (19 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)
Zulässig sind ausschließlich Dachformen mit einer Dachneigung zwischen 30 und 45 Grad. Eine Unterbrechung der Dachfläche durch Dachaufbauten und Dachschneise ist zulässig. Stehende Dachgauben und Fledermausgauben dürfen eine Breite von 1,50 m, Schopfgauben eine Breite von 2,00 m nicht überschreiten. Einseitige für Dachanschlüsse sowie liegende Dachfenster und Attikerfenster sind nur auf der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seite zulässig. Die Summe der Breiten aller Dachschneisen und Dachgauben darf 50 % der Traufbreite der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten. Attikerfenster dürfen höchstens 2,50 m breit sein. Dachfenster dürfen eine Breite von 1 m nicht überschreiten.
7. Verkehrsflächen (19 Abs. 1 Nr. 11 und 20 BauGB)
Grundstückszufahrten sind pro Grundstück auf eine Zufahrt mit einer Breite von höchstens 5 m zu beschränken.
Der Gesamtanteil versiegelter Flächen ist im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in der Arthur-Ludwig-Straße auf höchstens 25 % zu begrenzen.
8. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (19 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Auf den in der Tabelle benannten Flurstücken sind zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes folgende erforderlichen "resultierenden Schalldämm-Maße" nach DIN 4109, Abschnitt 5, i. d. Fassung von November 1989 für die Wohngebäude einzubringen:
9. Festsetzung für Baufeld 15 (19 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Die Flurstücke 61 und 62 in der Ahornstraße/Ecke Rudolf-Brüttscheid-Straße werden als Fläche für den Gemeinbedarf (Kindertagesstätte) festgesetzt.

Gründnerische Festsetzungen

- 1. Art der Nutzung (19 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. 11 Abs. 6 und 7, 14 und 12 Abs. 6 BauNVO)
Die in der Planzeichnung sind als Flächen für den Gemeinbedarf, Grünflächen und Verkehrsflächen festgesetzten Teile des Geltungsbereiches sind als allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen nicht zulässig.
Im allgemeinen Wohngebiet ist der Ausbau von Kellerräumen zu Wohnzwecken nicht zulässig.
Die ausschließliche Nutzung von Grundstücken für die Herstellung von Stellplätzen und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO ist nicht zulässig.
2. Maß der Nutzung (19 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. 12 Abs. 3 BauNVO)
Bei der Ermittlung der zulässigen Geschosshöhe sind die Grundflächen von Aufenhaltenstrassen und anderen als Vollgeschosse einschließend der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
3. Bauweise (19 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Die Gebäudehöhe darf bei Einzelhäusern 16 m, Doppelhäusern 20 m und bei Hausgruppen 24 m nicht überschreiten.
Grenzbebauungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur unter der Voraussetzung der baulichen Eingliederung zu einem Doppelhaus oder an angrenzenden Grundstück oder zu einer Hausgruppe auf den angrenzenden Grundstücken zulässig. Darüber hinaus sind Grenzbebauungen durch Garagen und überdeckte Stellplätze gemäß § 6 Abs. 9 BbgBO zulässig.
4. Überbaubare Grundstücksflächen (19 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
Carports und Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht im 6-m-Bereich zwischen Baufelder- und Straßenbegrenzungslinie (Grundstücksgrenze) sowie zwischen Baufelder- und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung zulässig. Ebenenartige Stellplätze sind generell ohne Einschränkung auch außerhalb der Baufelder zulässig.
5. Höhe baulicher Anlagen (19 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO)
Die Firsthöhe der baulichen Anlagen darf auf allen Flurstücken eine Höhe von 10 m über der jeweiligen Flurstückshöhe nicht überschreiten, mit Ausnahme der Flurstücke 2 und 3 sowie 211-221 im Baufeld 9, auf denen die Firsthöhe 11 m nicht überschreiten darf. Als Bezugshöhen sind für die Flurstücke folgende Höhen in m über NN festgesetzt:
6. Dachform (19 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)
Zulässig sind ausschließlich Dachformen mit einer Dachneigung zwischen 30 und 45 Grad. Eine Unterbrechung der Dachfläche durch Dachaufbauten und Dachschneise ist zulässig. Stehende Dachgauben und Fledermausgauben dürfen eine Breite von 1,50 m, Schopfgauben eine Breite von 2,00 m nicht überschreiten. Einseitige für Dachanschlüsse sowie liegende Dachfenster und Attikerfenster sind nur auf der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seite zulässig. Die Summe der Breiten aller Dachschneisen und Dachgauben darf 50 % der Traufbreite der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten. Attikerfenster dürfen höchstens 2,50 m breit sein. Dachfenster dürfen eine Breite von 1 m nicht überschreiten.
7. Verkehrsflächen (19 Abs. 1 Nr. 11 und 20 BauGB)
Grundstückszufahrten sind pro Grundstück auf eine Zufahrt mit einer Breite von höchstens 5 m zu beschränken.
Der Gesamtanteil versiegelter Flächen ist im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in der Arthur-Ludwig-Straße auf höchstens 25 % zu begrenzen.
8. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (19 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Auf den in der Tabelle benannten Flurstücken sind zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes folgende erforderlichen "resultierenden Schalldämm-Maße" nach DIN 4109, Abschnitt 5, i. d. Fassung von November 1989 für die Wohngebäude einzubringen:
9. Festsetzung für Baufeld 15 (19 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Die Flurstücke 61 und 62 in der Ahornstraße/Ecke Rudolf-Brüttscheid-Straße werden als Fläche für den Gemeinbedarf (Kindertagesstätte) festgesetzt.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan wurde am 15.02.1994 in öffentlicher Sitzung der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.
2. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 20.05.1994 im Amtsblatt Nr. 6 der Stadt Ludwigsfelde.
3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde nach § 24a Abs. 1 Nr. 1 BauGB am 25.08.1994 beteiligt.
4. Die Bürger wurden durch öffentliche Auslegung vom 13.06.1994 bis 24.06.1994 durch eine Informationsveranstaltung am 24.10.1995 frühzeitig beteiligt.
5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 14.05.1998 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
6. Die von der Planung beherrschten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.06.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
7. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung, dem Text sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 23.05.1998 bis 25.06.1998 während folgender Zeiten
8. Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am 30.06.1998 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
9. Die örtliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 06.07.1998 im Amtsblatt Nr. 22 der Stadt Ludwigsfelde.
10. Die Bürger wurden durch eine erneute öffentliche Auslegung an der Planung beteiligt. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung, dem Text sowie der Begründung hat in der Zeit vom 20.07.1998 bis 21.08.1998 während folgender Zeiten
11. Die von der Planung beherrschten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.07.1998 zur Abgabe einer erneuten Stellungnahme aufgefordert.
12. Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am 11.04.2000 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
13. Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.
Die Übertragung der neuzeitlichen Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

STADT LUDWIGSFELDE BEBAUUNGSPLAN NR. 8.1 NEUE GARTENSTADT Gemarkung Ludwigsfelde, Flur 5 und Flur 10 Originalmaßstab 1:1.000 Stand: März 1998 - geändert nach Genehmigung gemäß Beirratsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde vom 11.04.2000