



Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB und §§ 1-15 Bau NVO)

Ausschluß bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen im WA § 4 Bau NVO

1. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2. WA1a: a1...Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO;
es sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Gebäudelänge der Einzelhäuser darf 11,0 m nicht überschreiten.
3. WA1 bis WA 9: a2... Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO;
es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Gebäudelänge der Einzelhäuser darf 11,0 m, die der Doppelhäuser darf 22,0 m nicht überschreiten.
4. WA 10 bis WA 11: a3...Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO.
Die Gebäude sind mit Einhaltung seitlicher Grenzabstände zu errichten. Die Gebäudelänge darf 33,0 m nicht überschreiten.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

5. Im WA 1a, WA 1 und WA 10 ist maximal eine Wohnung je Wohngebäude zulässig.
*Zwei in sich abgeschlossene Wohnungen je Gebäude sind ausnahmsweise zulässig.
15.06.01/Dö

Stellung der baulichen Anlagen im WA, (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

6. Die Erdgeschoßfußbodenhöhen -in den Wohngebieten dürfen nachfolgende Höhen nicht überschreiten:

WA 1a:	+ 44,20 m ü.	DHHN92	WA 6:	+ 40,20 m ü.	DHHN92
WA 1:	+ 44,20 m ü.	DHHN92	WA 7:	+ 40,50 m ü.	DHHN92
WA 2:	+ 43,80 m ü.	DHHN92	WA 8:	+ 43,60 m ü.	DHHN92
WA 3:	+ 41,75 m ü.	DHHN92	WA 9:	+ 43,70 m ü.	DHHN92
WA 4:	+ 42,90 m ü.	DHHN92	WA 10:	+ 43,40 m ü.	DHHN92
WA 5:	+ 40,40 m ü.	DHHN92	WA 11:	+ 43,40 m ü.	DHHN92

Flächen für Garagen im WA (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

7. Der Abstand zwischen Garagen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung muß mindestens 3,00 m betragen; ausgenommen hiervon ist WA 4 und WA 5.

Anschluß von Grundstücken an die Verkehrsflächen und an die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

* Hiermit ist die Identität mit dem Satzungsbeschluß hergestellt. 15.06.01/ Dö.



-
8. Entlang der an das Plangebiet grenzenden Fuldastraße und Potsdamer Straße ist die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes zugleich Straßenbegrenzungslinie.
 9. Entlang der Potsdamer Straße sind Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge im Anschluß an Straßenverkehrsflächen nicht zulässig.

Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

10. Öffentliche Grünflächen

G 1 Östliche Grünfläche

Auf der mit G1 gekennzeichneten Grünfläche ist eine 2.910 qm große Parkanlage anzulegen. Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten, In die öffentliche Grünfläche ist ein Kinderspielplatz zu integrieren.

Entlang der Grenze zur Tankstelle ist eine Sicht- und Lärmschutzpflanzung von 5 m Breite aufzubauen.

Mindestens 30% der Fläche (870 qm einschließlich Sicht- und Lärmschutzpflanzung) sind mit einer Strauchpflanzung der Pflanzliste 2 zu bepflanzen (Sträucher o. Heister, 60 - 100 cm).

G 2+3 Mittige Grünfläche

Auf den mit G2 + G3 gekennzeichneten Bereichen ist eine 2.568 qm große Grünfläche vorzusehen. Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten. Das bestehende Bodenrelief ist gemäß den ausgewiesenen Höhenbezugspunkten und Höhenlinien der Grünfläche beizubehalten. Der Kiefernwaldcharakter darf nicht verändert werden.

Der der Grünfläche zugewandte Seitenbereich der Fläche mit Zweckbestimmung Fußweg ist mit Stauden und Sträuchern (Sträucher o. Heister, 60 - 100 cm) der Pflanzliste 2 auf 1,0 m Breite zu unterpflanzen. Je qm Pflanzfläche ist mindestens ein Strauch anzupflanzen.

G 4 Südwestliche Grünfläche

Auf der mit G4 gekennzeichneten 188 qm großen Fläche sind die Bäume zu erhalten und mit 2 Bäumen zu ergänzen. Die Bäume sind mit Stauden und Sträuchern (Sträucher o. Heister, 60 - 100 cm) der Pflanzliste 2 zu unterpflanzen.

G 5 Nordwestliche Grünfläche

Die Bäume auf der mit G 5 gekennzeichneten 330 qm großen Fläche sind zu erhalten. Der Kiefernforstcharakter ist zu erhalten.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

11. Stellplätze und Zufahrten sowie öffentliche Rad- und Fußwege sind nur in wasserdurchlässigem Aufbau zulässig.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstige Bepflanzung (§ 9 (1) Abs. 25a BauGB)



12. Pflanzen von Bäumen im privaten Bereich
Im allgemeinen Wohngebiet 1 -11 sind pro angefangene 110 qm überbaubarer Grundstücksfläche ein Laubbaum (Stammumfang 18 - 20 cm) oder zwei Obstbäume (Stammumfang 12 – 14 cm) der Pflanzliste 1 zu pflanzen (mind. 70 Bäume).

Anlage von Strauchflächen in privatem Bereich

Im allgemeinen Wohngebiet 1-11 sind pro 3 qm überbaubarer Grundstücksfläche 1 qm Sträucher zu pflanzen (mindestens 2.350 qm) Verwendung finden die in Pflanzliste 2 aufgeführten Gehölze.

(Mindestqualität: Sträucher o. Heister, 60-100 cm)

Begrünung privater Stellplätze

Für jeweils 3 senkrecht oder schräg zur Fahrbahn angeordnete oberirdische Stellplätze bzw. nach 2 oberirdischen Längsparkplätzen ist ein Laubbaum (Stammumfang 20 - 25 cm) in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen (mind. 6 Bäume).

Die Mindestfläche der Baumscheibe beträgt 12 qm.

Begrünung öffentlicher Verkehrsflächen

Entlang der Fuldastraße und der Planstraße sind Laubbäume (Stammumfang 20 -25 cm) der Pflanzliste 1 zu pflanzen (mind. 20 Bäume). Innerhalb der Fläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich sind beidseitig straßenbegleitende Grünstreifen herzustellen, welche mit mindestens 500 qm bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen sind.

Begrünung öffentlicher Stellplätze

Für jeweils 3 senkrecht oder schräg zur Fahrbahn angeordnete oberirdische Stellplätze bzw. nach 2 oberirdischen Längsparkplätzen ist ein Laubbaum (Stammumfang 20 - 25 cm) In direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen (mind. 4 Bäume).

Die Mindestfläche der Baumscheibe beträgt 12 qm, für Bäume an Längsparkplätzen 6 qm. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen.

Lärm- und Sichtschutzpflanzung

Um Beeinträchtigungen (Lärm, Staub, Abgase, störende Geräusche) zu vermeiden, ist die Tankstelle mit einem mindestens 5 m breiten Gehölzstreifen zu umgrünen.

Aufbau

Pro angefangene 100 qm Pflanzfläche ist ein Laubbaum (Stammumfang 20 - 25 cm) vorzusehen.

Je angefangene 2 qm Pflanzfläche ist mindestens ein Strauch zu pflanzen. Verwendung finden die in Pflanzliste 2 aufgeführten Gehölze (Mindestqualität: Sträucher o. Heister, 60 - 100 cm).

Die Pflanzung ist gestuft vorzunehmen; Pflanzenarten mit dichtem Laub sind zu bevorzugen.

Fassadenbegrünung

In dem allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 110 qm überbaubare Grundstücksfläche 20 qm Außenwände von Gebäuden sowie Außenwände von



Garagen und Nebenanlagen, im Sinne des § 14 BauNVO mit rankenden, klimmenden oder schlingenden Gehölzen zu begrünen.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25b BauGB

13. Die in den öffentlichen Grünflächen G 1 bis G5 vorhandenen Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Abgängige Bäume sind gemäß Pflanzliste 1 zu ergänzen.

Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen (Lärmeinwirkungsbereich) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

14. Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs auf der Potsdamer Straße sind für angeführte Teilgebiete folgende Schalldämm - Maße R 'w/res einzuhalten.

WA 10 und WA 11

Der Potsdamer Straße zugewandte Gebäudeseite
und flankierende Gebäudeteile :45 dB

Der Potsdamer Straße abgewandte Gebäudeseite :40 dB

Die gemäß DIN 4109 nachzuweisenden passiven Schallschutzmaßnahmen haben den nach DIN 18005 ermittelten o.g. Schalldämm-Maßen Rechnung zu tragen.

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

15. Abgrabungen und Aufschüttungen sind zur Herstellung der Planstraße im Toleranzbereich von +/- 50 cm, bezogen auf die dargestellten Höhenbezugspunkte, zulässig.

Andere gesetzliche Vorschriften (§ 9 Abs. 6 BauGB)

16. Der Geltungsbereich befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III B

Dachneigungen

17. In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA 11 ist die minimale Dachneigung der Hauptdächer auf 30 Grad festgesetzt.

Einfriedungen

18. Einfriedungen entlang der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dürfen eine Höhe von 1,2 m bezogen auf die nächstgelegenen Höhenbezugspunkte nicht überschreiten.

Kniestöcke

19. WA1bis WA 11: In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA 11 sind Kniestöcke im Dachgeschoss zulässig.

Anlage

Hinweise

1. Pflanzliste

Die Pflanzlisten setzen sich überwiegend aus heimischen, standortgerechten Bäumen, Gehölzen und Sträuchern zusammen. Grundlage für die Auswahl ist vor allem die "vorläufige Liste geeigneter, einheimischer Baum- u. Straucharten für Hecken u.



Flurgehölzanpflanzungen" für das Land Brandenburg. Ergänzend dazu wurden Pflanzen aus der Liste der empfohlenen heimischen Gehölze für Berlin hinzugefügt

Pflanzenauswahl

1.1 Bäume

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Alnus glutinosa	Schwarze-Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hain-Buche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Acer campestre	Feldahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus domestica	Pflaume
Pyrus cammunis	Kultur-Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus auc. 'Moravica'	Essbare Eberesche
Sorbus intermedia "Brouwers"	Schwedische Eberesche
Salix alba	Silberweide
Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus laevigata	Rotdorn
Malus sylvestris	Wild-Apfel

1.2 Sträucher und Stauden in den privaten Gärten und Grünanlagen

Arrelanchier lamarchii	Kupfer Felsenbirne
Arrelanchier laevis	Hängende Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguineum	Bluthartriegel
Corylus avellana	Haselstrauch
Crataegus levigata agg.	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Genista tinctoria	Färber-Ginster
Juniperus communis	Gemeiner Wacholder
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus "spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Salweide



Sarotamus scoparius	Besenginster
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rhamnus catharticus	Puriger Kreuzdorn
Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hagebutte
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa rugosa	Kartoffelrose
Rosa tamentosa	Filz-Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus ideaus	Himbeere
Rubus caeslus	Kratzbeere
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Bodendecker:

Dryoperis filix-mas	Wurmfarn
Vinca minor	Immergrün
Hypericum calycinum	Immergrünes Johanniskraut
Geranium spec.	Storchenschnabel
Euonymus fortunei	Spindelstrauch
Hedera helix	Efeu
Lonicera pileata	Heckenkirsche
Rosa multiflora	Vielblütige Rose
Rubus fruticosus	Wilde Himbeere

Kletterpflanzen:

Aristolochia macrophy.	Pfeifenwinde
Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin
Lonicera caprifolium	Jelängerjelier
Parthenocissus quinquefolio	Fünfblättriger Wein
Parthenocissus tricuspidata"Veitchii"	Dreiblättriger Wilder 'Wein

1.3 Baumschutz

Während der Baumaßnahmen sind die vorhandenen Bäume der öffentlichen Grünflächen gem. DIN 18920 vor Beschädigungen zu schützen.

2. Bodendenkmale

2.1 Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde (Tel. 03371/68872 1) oder dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte Potsdam (Tel. 0331/78073-74) anzuzeigen (§ 19 Absatz 1 und 2 BbgDSchG).

2.2 Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätten sind für mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 19 Absatz 3 BbgDSchG).



Stadt Ludwigsfelde

Stadt Ludwigsfelde
- Stadtplanung -

Rathausstrasse 3
14974 Ludwigsfelde
Tel. (03378) 82 7 – 0

2.3Bodenfunde sind ablieferungspflichtig (§ 19 Absatz 3 und 4 sowie § 20 BbgDSchG)

Die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des
Bebauungsplanes