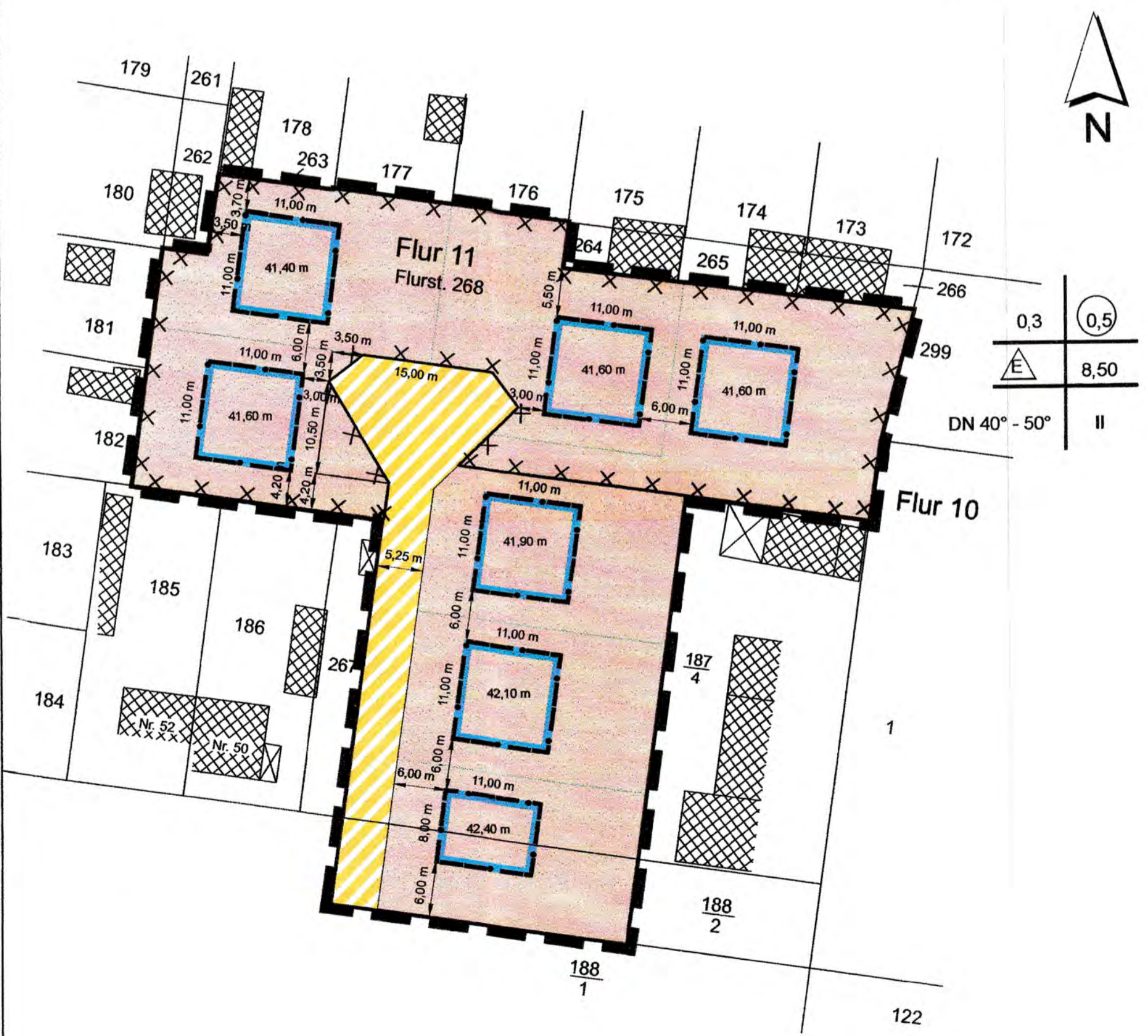


VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 01.02.2005 in öffentlicher Sitzung der Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde beschlossen.
Ludwigsfelde, 28.02.08 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)
2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 15.02.2005 im Amtsblatt der Stadt Ludwigsfelde Nr. 06.
Ludwigsfelde, 28.02.08 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)
3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde gemäß § 1 Abs. 4 BauGB am 27.01.2005 beteiligt.
Ludwigsfelde, 28.02.08 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)
4. Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 03.03.2005 beteiligt.
Ludwigsfelde, 28.02.08 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)
5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 10.05.2005 an der Planaufstellung beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Ludwigsfelde, 28.02.08 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)
6. Die Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde hat am 13.09.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 08.08.2005 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.
Ludwigsfelde, 28.02.08 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.08.2005, einschließlich seiner Begründung mit Umweltbericht, hat in der Zeit vom 05.10.2005 bis 07.11.2005 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 20.09.2005 im Amtsblatt der Stadt Ludwigsfelde Nr. 36 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Ludwigsfelde, 28.02.08 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)
8. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.10.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Ludwigsfelde, 28.02.08 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)
9. Die vorgelegten Anregungen und Stellungnahmen wurden von der Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde in öffentlicher Sitzung am 27.06.2006 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Ludwigsfelde, 28.02.08 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)
10. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 27.06.2005 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Mai 2006, einschließlich Begründung mit Umweltbericht, gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt.
Ludwigsfelde, 28.02.08 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)
11. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Mai 2006, einschließlich seiner Begründung mit Umweltbericht hat in der Zeit vom 20.07.2006 bis 22.08.2006 erneut nach § 3 Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 11.07.2006 im Amtsblatt der Stadt Ludwigsfelde Nr. 30 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Ludwigsfelde, 28.02.08 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)
12. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.07.2006 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Ludwigsfelde, 28.02.08 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)
13. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 13.06.2006 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Ludwigsfelde, 28.02.08 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Vermessungsstelle (Unterschrift)
14. Die vorgelegten Anregungen sowie Stellungnahmen wurden von der Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde in öffentlicher Sitzung am 10.07.2007 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Ludwigsfelde, 28.02.08 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)
15. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde von der Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde in öffentlicher Sitzung in der Fassung vom März 2007 am 10.07.2007 als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom März 2007 gebilligt.
Ludwigsfelde, 28.02.08 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)
16. Die Satzung über den Bebauungsplan in der Fassung vom März 2007 wird hiermit ausgesetzt.
Ludwigsfelde, 28.02.08 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)
17. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes sowie die Bekanntmachung der Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, erfolgte am 08.03.2007, 2008 im Amtsblatt der Stadt Ludwigsfelde Nr. 442... In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39; 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Sitzung ist am 28.03.2008 in Kraft getreten.
Ludwigsfelde, 28.02.08 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)



A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)
- Nutzungsbeschränkungen für das Allgemeine Wohngebiet
1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig. Auch die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.
 2. Die Grundflächenzahl darf 0,3 nicht überschreiten.
 3. Die Geschossflächenzahl wird mit 0,5 festgesetzt.
- Geschossigkeit
4. Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.
- Höhenbegrenzungen
5. Die Firsthöhe darf 8,50 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten. Die Geländehöhe ist als Bezugspunkt in DHHN92 (Deutsches Haupthöhennetz 1992) angegeben und im Plan innerhalb der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche beziffert.
 6. Die Oberkante Erdgeschossfußboden muß < 0,5 m über Oberkante Gelände betragen. Die Geländehöhe ist als Bezugspunkt in DHHN92 (Deutsches Haupthöhennetz 1992) angegeben und im Plan innerhalb der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche beziffert.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 und § 23 BauNVO)
7. Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zulässig.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)
8. Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Überschreitung der GRZ ist nicht zulässig.
- Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
9. Die Verkehrsfläche ist als private Fläche festgesetzt.
- Gestaltungsregelungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BtgBauO)
- Fassadengestaltung
10. Es sind ausschließlich Fassaden in Putz zulässig. Dies gilt für Hauptgebäude und Garagen. Im Bereich der Giebel ist der Einsatz von Holz zulässig. Für den Gebäudesockel können hiervon Ausnahmen zugelassen werden, wenn eine farbliche Anpassung an die jeweils darüber liegende Fassadenfläche erfolgt. Die Farbgestaltung ist in weiß oder hellen Pastelltönen entsprechend den nachfolgend angegebenen Farben aus dem Farbreferenzsystem RAL 840 HR vorzunehmen:

- RAL - 1000 - Grünbeige
- RAL - 1001 - Beige
- RAL - 1002 - Sandgelb
- RAL - 1013 - Perlweiß
- RAL - 1014 - Eifenbein
- RAL - 1015 - Hellelfenbein
- RAL - 1017 - Safrangelb
- RAL - 3031 - Orientrot
- RAL - 6019 - Weißgrün
- RAL - 7047 - Telegrau
- RAL - 9001 - Cremeweiß
- RAL - 9002 - Grauweiß
- RAL - 9003 - Signalweiß
- RAL - 9010 - Reinweiß
- RAL - 9018 - Papyrusweiß

Dachgestaltung

11. Im Baugelbiet ist das 2. Vollgeschoss des Hauptgebäudes als Dachgeschoss auszubilden. Es sind nur Satteldächer zulässig. Dabei darf die Dachneigung 40 Grad nicht unterschreiten und 50 Grad nicht überschreiten.
12. Bei Garagen sind nur Flachdächer mit max. 25 Grad Dachneigung zulässig.

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 und 18 BauNVO)
- Kennzahlen
2. Die Grundflächenzahl darf 0,3 nicht überschreiten.
 3. Die Geschossflächenzahl wird mit 0,5 festgesetzt.

Applanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Bepflanzung der Baugrundstücke
14. Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 120 m² Grundstücksfläche mindestens ein Strauch, 60 - 100 cm hoch, zu pflanzen und zu erhalten. Es sind Arten der Pflanzenliste 1 zu verwenden.
 15. Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 0,16 m oder ein Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von 0,1 m gemessen bei 1,30 m über Oberkante Gelände zu pflanzen und zu erhalten. Es sind Arten der Pflanzenliste 1 zu verwenden. Vorhandene Bäume sind anzuerkennen.

B PFLANZLISTEN

- Pflanzenliste 1
- Acer platanoides
 - Carpinus betulus
 - Crataegus monogyna
 - Fragus sylvatica
 - Malus silvestris
 - Prunus avium
 - Pyrus communis
 - Salix alba
 - Tilia cordata
 - Spitzahorn
 - Hainbuche
 - Eingriffeliger Weißdorn
 - andere lokale Formen
 - Rotbuche
 - Wildpfeife
 - Vogelirsche
 - Kulturbirne
 - Siberweide
 - Winterlinde
- Pflanzenliste 2
- Cornus mas
 - Cornus sanguinea
 - Corylus avellana
 - Crataegus laevigata
 - Ligustrum vulgare
 - Lonicera xylosteum
 - Prunus spinosa
 - Sambucus nigra
 - Syringa vulgaris
 - Ribes rubrum
 - Ribes uva-crispa
 - Rosa canina
 - Rosa corymbifera
 - Rubus fruticosus
 - Rubus idaeus
 - Kornelkirsche
 - Blutahorn
 - Haselnuß
 - Zweifelfeliger Weißdorn
 - Gemeiner Liguster
 - Gemeine Heckenkirsche
 - Schlehe
 - Schwarzer Holunder
 - Flieder
 - Rote Johannisbeere
 - Stachelbeere
 - Hundsrose
 - Hagebutte
 - Brombeere
 - Himbeere

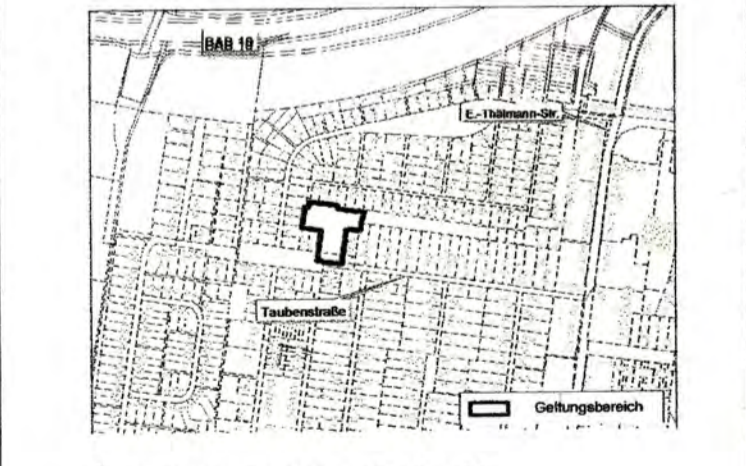
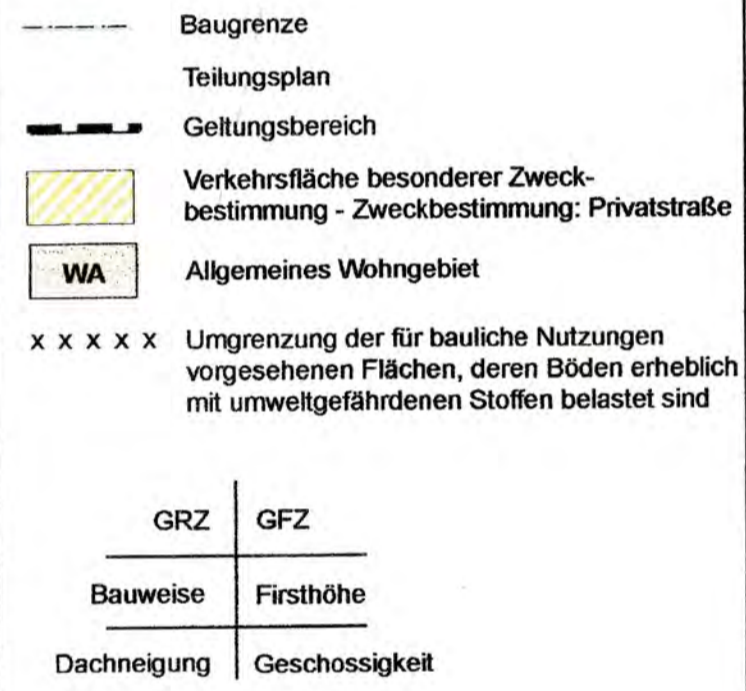
Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 09. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2833)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I S. 74)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214)
- Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 23. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3758)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I S. 74)
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung von der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)

Hinweise

Der bei sämtlichen Baumaßnahmen ab > 40 cm Tiefe anfallende Erdaushub im kontaminierten Bereich ist nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UABB) des Landratsamtes Teltow-Fläming zu sperieren und in Form von Heuwerkern bereit zu stellen. Dieses Erdreich ist entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen zu beseitigen und gesetzeskonform zu entsorgen. Die Vorschriften der Berufsgenossenschaftsrichtlinie für Sicherheit und Gesundheit bei der Arbeit in kontaminierten Bereichen (BGR 128) sind zu beachten. Die UABB ist mindestens 14 Tage vor Beginn der Bodensanierung in Kenntnis zu setzen.

Planzeichenerklärung



Stadt Ludwigsfelde
Rathausstraße 3
14974 Ludwigsfelde

Bebauungsplan Nr. 15
"Wohnquartier Taubenstraße"
Stadt Ludwigsfelde

Satzungsexemplar
(Fassung: März 2007)

Maßstab 1:500
SG Stadtentwicklung / Bauleitplanung
Bearbeiterin: A. Bocksch, Dipl.-Ing (FH)
Tel. 03378 / 827 213