

Bebauungsplan Nr. 19 "Wohnquartier Ernst-Thälmann-Straße" der Stadt Ludwigsfelde



Textliche Festsetzungen

Art der Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Im WA I ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig. Im WA II ist generell nur die Errichtung von Einzelhäusern zulässig.

Die Grundflächenzahl wird gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO mit 0,4 festgesetzt. Abweichend davon ist die Überschreitung der zulässigen GRZ um 50 % durch Garagen, Carports, Stellplätze, Gartengerätehäuschen und Terrassen zulässig.

In der 1. Reihe entlang der Ernst-Thälmann-Straße ist die Errichtung von Gebäuden mit maximal drei Vollgeschossen zulässig. In der 2. Reihe ist die Errichtung von Gebäuden mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

Die Firsthöhe wird in der 1. Reihe entlang der Ernst-Thälmann-Straße auf maximal 9 m über dem festgesetzten Bezugspunkt festgesetzt.

Als Bezugspunkt für die Festsetzung der Firsthöhe werden folgende Höhen festgesetzt:

- im WA II entlang der E.-Thälmann-Straße (1. Reihe) nördlich der Planstraße A 42,70 m
- im WA I entlang der E.-Thälmann-Straße (1. Reihe) nördlich der Planstraße B 42,30 m
- im WA I entlang der E.-Thälmann-Straße (1. Reihe) nördlich der Planstraße C 42,10 m
- im WA I entlang der E.-Thälmann-Straße (1. Reihe) nördlich der Planstraße D 42,50 m
- im WA I entlang der E.-Thälmann-Straße (1. Reihe) nördlich der Planstraße E 44,10 m
- im WA II entlang der E.-Thälmann-Straße (1. Reihe) südlich der Planstraße E 44,60 m

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

Für die Gebäude in der 1. Reihe entlang der Ernst-Thälmann-Straße wird die Firstrichtung parallel zur Straße festgesetzt.

Bei Gebäuden, die in Form eines Winkels errichtet werden (z. B. Bungalowtyp), ist die Ausrichtung des Firstes eines Gebäudeschenkels auch abweichend von der vorgeschriebenen Firstrichtung möglich. Für den Gebäudeschenkel, der die Baulinie zur Ernst-Thälmann-Straße aufnimmt, ist jedoch zwingend die vorgeschriebene Firstrichtung einzuhalten.

Gestaltungsregelung für das oberste zulässige Vollgeschoss

In den allgemeinen Wohngebieten WA I und WA II sind die Dächer der Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 25 m² als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen von mindestens 30 bis maximal 48 Grad auszuführen.

In der 1. Reihe entlang der Ernst-Thälmann-Straße ist das dritte Vollgeschoss und in der 2. Reihe das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden.

Bauweise

Für die allgemeinen Wohngebiete WA I und WA II wird gemäß § 22 Abs. 4 BauGB die abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind im WA I nur Einzel- und Doppelhäuser und im WA II nur Einzelhäuser. Die Länge und Tiefe der Einzelhäuser darf jeweils 13 m nicht überschreiten. Die Länge der Doppelhaushälften darf eine Länge von 8 m und eine Tiefe von 13 m nicht überschreiten.

Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im allgemeinen Wohngebiet sind maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte zulässig.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- 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 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- 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, 75)

Koordinaten-Nr.	Rechtswert	Hochwert
1	3381037.8	5795414.0
2	3381017.9	5795269.7
3	3381016.7	5795248.3
4	3381016.2	5795220.0
5	3381020.2	5795167.8

Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 "Wohnquartier Ernst-Thälmann-Straße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB wurde am 06.03.2007 in öffentlicher Sitzung der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Ludwigsfelde, den 09.07.2009
Der Bürgermeister (Unterschrift)

2. Mit Schreiben vom 13.03.2007 wurde bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gestellt. Mit Schreiben vom 05.04.2007 wurden die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg mitgeteilt.

Ludwigsfelde, den 09.07.2009
Der Bürgermeister (Unterschrift)

3. Die Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde hat am 09.12.2008 in öffentlicher Sitzung den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erweitert, den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB bestimmt. Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet.

Ludwigsfelde, den 09.07.2009
Der Bürgermeister (Unterschrift)

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung haben in der Zeit vom 05.01.2009 bis 06.02.2009 während folgender Zeiten

- Montag von 10.00 Uhr bis 12.00 Uhr
- Dienstag von 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr
- Mittwoch von 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr
- Donnerstag von 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr

sowie nach telefonischer Absprache auch außerhalb dieser Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsdauer von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 16.12.2008 im Amtsblatt Nr. 46 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ludwigsfelde, den 09.07.2009
Der Bürgermeister (Unterschrift)

5. Die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.12.2008 am Verfahren beteiligt.

Ludwigsfelde, den 09.07.2009
Der Bürgermeister (Unterschrift)

6. Die vorgelegten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde in öffentlicher Sitzung am 12.03.2009 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ludwigsfelde, den 09.07.2009
Der Bürgermeister (Unterschrift)

7. Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom April 2007 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Ludwigsfelde, den 12. Mai 2009
Der Vermessungsstelle (Unterschrift)

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der Begründung (Teil B) wurde von der Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde in öffentlicher Sitzung am 12.03.2009 d. F. vom 23.03.2009 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde vom 23.03.2009 gebilligt.

Ludwigsfelde, den 09.07.2009
Der Bürgermeister (Unterschrift)

9. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der Begründung (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Ludwigsfelde, den 09.07.2009
Der Bürgermeister (Unterschrift)

10. Die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 23.03.2009 im Amtsblatt Nr. 23 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht worden. 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 23.03.2009 in Kraft getreten.

Ludwigsfelde, den 09.07.2009
Der Bürgermeister (Unterschrift)

Legende

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Allgemeines Wohngebiet
- ▨ private Verkehrsfläche
- Baulinie
- Baugrenze

Allgemeines Wohngebiet	WA I	III	Anzahl der Vollgeschosse
	0,4	30°-48° FH 9 m	
Bauweise	a	ED	Einzel-/Doppelhaus

- Firstrichtung
- • • Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- - - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Nr. Koordinate

23.03.2009
Verabschiedung durch die Stadtverordnetenversammlung
Stadt Ludwigsfelde

Stadt Ludwigsfelde
Rathausstraße 3, 14974 Ludwigsfelde

Bebauungsplan Nr. 19
"Wohnquartier Ernst-Thälmann-Straße"

Satzungsexemplar

Stand: (23.03.2009)

erarbeitet durch:
Dipl. Wirtschaftsingenieur (FH) Kristin Böe

Maßstab: 1:500