

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 12 Abs. 3a BauGB)

- 1. Im Plangebiet mit der Bezeichnung Wohnen sind acht Wohnhäuser zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

- 2. Überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, sind in einem Abstand von weniger als 8,0 m von der nordwestlichen und von weniger als 6,0 m von der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs unzulässig.

Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3. Im Plangebiet mit der Bezeichnung Wohnen wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf bei Einzelhäusern 20 m und bei Doppelhaushälften 10 m nicht überschreiten.

Immissionsschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 4. Wohnungen müssen mindestens einen Aufenthaltsraum aufweisen, der über eine nach Südosten ausgerichtete Fensteröffnung verfügt und der nicht Küche ist. Bei Wohnungen mit mehr als vier Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume diese Bedingung erfüllen.

- 5. Entlang der Groß Schulzendorfer Straße müssen an den straßenzugewandten Fassaden die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen bewertete Luftschalldämmmaße (Rw, res) aufweisen, die gemäß DIN 4109 (Ausgabe Nov. 1989) je nach Raumart für den Schallpegelbereich III erforderlich sind. Als straßenzugewandt gelten auch solche Fassaden, die zur nordwestlichen Baugrenze einen Winkel bis zu 60° aufweisen.

Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße um bis zu 5 dB zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen.

- 6. Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ein Erdwall zum Schutz gegen Belästigungen durch den benachbarten Landwirtschaftsbetrieb zu errichten und entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 9 zu bepflanzen. Die Oberkante dieses Schutzwalls muss eine Höhe von mindestens 43,6 m über NHN erreichen.

Gestaltungsfestsetzung
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

- 7. Dächer von Gebäuden und Gebäudeteilen mit einer Grundfläche von mehr als 25 m² sind mit Dachneigungen von mindestens 25 Grad und höchstens 45 Grad (gemessen zur Waagerechten) auszuführen. Dies gilt nicht für Garagen und überdachte Stellplätze.

- 8. Dachflächen mit einer Neigung von mindestens 25 Grad sind mit roten oder mit anthrazitfarbenen Ziegeln oder Dachsteinen einzudecken. Dies gilt nicht für Dachflächen mit einer Fläche von weniger als 10 m².

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 9. Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ein Baum der Qualität HST mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, sowie sechs Sträucher in unregelmäßigen Abständen zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzenlisten 1, 2 und 3 zu verwenden, darunter je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum 1. Ordnung der Pflanzenliste 1.

- 10. Auf den Baugrundstücken ist zusätzlich je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ein Baum der Qualität HST mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzenlisten 1 oder 2 zu verwenden.

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

- 11. Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind 8 Bäume der Qualität HST mit einem Stammumfang von jeweils mindestens 16/18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, sowie 80 Sträucher in unregelmäßigen Abständen zu pflanzen. Es sind mindestens vier verschiedene Arten der Pflanzenlisten 1, 2 und 3 zu verwenden, darunter mindestens 2 Bäume der Pflanzenliste 1.

Nachrichtliche Übernahme und Hinweis

Bodendenkmal

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein ortsfestes Bodendenkmal, das durch das Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) geschützt ist (Landesnummer 130407, Rast- und Werkplatz der Steinzeit; Siedlung der römischen Kaiserzeit und des deutschen Mittelalters).

Aufgrund der natürlichen Lage ist im übrigen Plangebiet ebenfalls mit dem Vorhandensein von Bodendenkmalen zu rechnen, deren Schutz durch das Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) geregelt ist.

Verfahrensvermerke

- 1. Die Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 "Wietstock - Groß Schulzendorfer Straße" wurde am 10.07.2007 in öffentlicher Sitzung der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Ludwigsfelde, 25.07.2007 Der Bürgermeister (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

- 2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 31.07.2007 im Amtsblatt Nr. 30 der Stadt Ludwigsfelde.

Ludwigsfelde, 08.08.2007 Der Bürgermeister (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

- 3. Die Öffentlichkeit wurde durch eine öffentliche Informationsveranstaltung am 25.10.2007 frühzeitig beteiligt.

Ludwigsfelde, 2.08.2007 Der Bürgermeister (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

- 4. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 15.11.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, aufgefordert.

Ludwigsfelde, 08.08.2007 Der Bürgermeister (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

- 5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 16.09.2008 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung sowie zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Ludwigsfelde, 08.08.2007 Der Bürgermeister (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

- 6. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung sowie die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom 07.11.2008 bis 08.12.2008 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

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 29.10.2008 im Amtsblatt Nr. 39 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ludwigsfelde, 28.08.2007 Der Bürgermeister (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

- 7. Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am 16.11.2008 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ludwigsfelde, 08.08.2007 Der Bürgermeister (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

- 8. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand 30. 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.

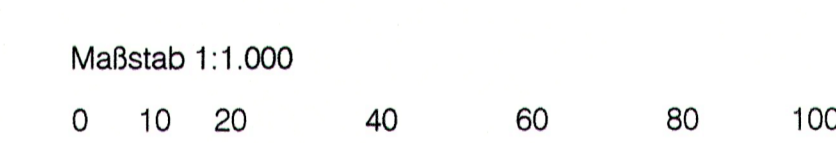
Ludwigsfelde, 21. März Vermessungsstelle (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

- 9. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der Begründung (Teil B) wurde von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am 16.11.2008 i. d. F. vom 21.09.2010 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 16.11.2010 gebilligt.

Ludwigsfelde, 08.08.2007 Der Bürgermeister (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

- 10. Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde mit Schreiben der höheren Verwaltungsbehörde vom 05.01.2011 mit Maßgaben und Auflagen erteilt.

Ludwigsfelde, 08.08.2007 Der Bürgermeister (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)



Planunterlage erstellt durch ObVI Dipl.-Ing. Rainer Leschke
Ausgefertigt nach amtlichen Unterlagen (amtliche Liegenschaftskarte) und örtlicher Vermessung (Stand April 2007)
Lagesystem ETRS 89 / Höhensystem DHHN 92

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung und Gestaltungsbindungen

0,2	Grundflächenzahl	TH 45,5	Traufhöhe als Höchstmaß in m über NHN
FH 49,0	Firsthöhe als Höchstmaß in m über NHN		

Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO	abweichende Bauweise gemäß textl. Festsetzung Nr. 3
------------------------------------	---

Verkehrsflächen

private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen, Naturschutz und Landschaftspflege

Private Grünfläche	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

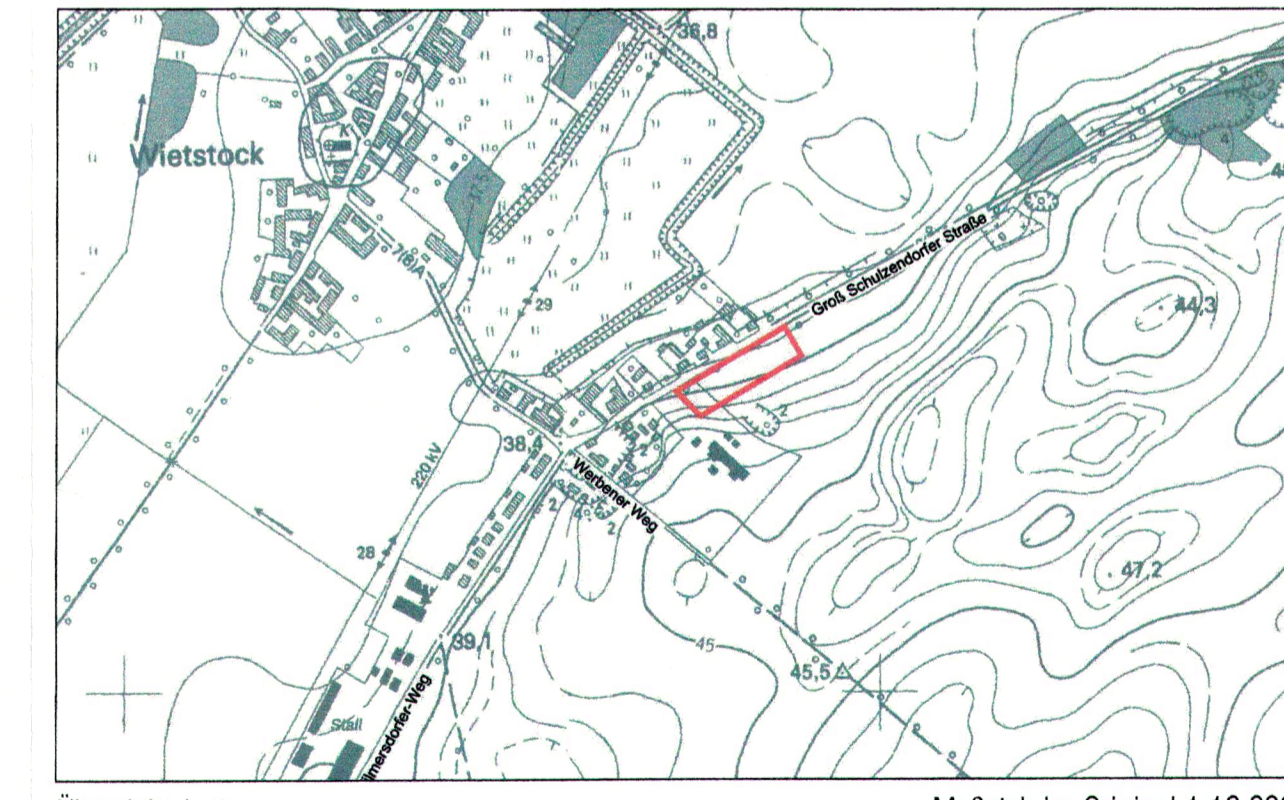
Nachrichtliche Übernahme

Bodendenkmal

Planunterlage

Vorhandene Bebauung	Flurstücksgrenze
Laubbaum	Flurstücksgrenze festgestellt, jedoch ohne eindeutigen Zahlennachweis
Flur- / Gemarkungsgrenze	Flurstücksnummer

Den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 zugrunde.



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- 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 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08, Nr. 14), S.226, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 13. April 2010 (GVBl. I/10, Nr. 17)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. Teil I S. 58)

Pflanzenliste 1

Hochwüchsige Bäume 1. Ordnung:
Acer platanoides Spitzahorn
Acer sylvaticum Rotbuche
Fagus sylvatica Esche
Fraxinus excelsior Stieleiche
Quercus robur Traubeneiche
Quercus petraea Winterlinde
Tilia cordata Winterlinde
Ulmus minor Feldulme

Pflanzenliste 2

Sonstige Bäume
Acer campestre Feldahorn
Alnus incana Grauerle
Carpinus betulus Hainbuche
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn und andere lokale Formen
Malus silvestris Wildapfel
Morus alba Weiße Maulbeere
Prunus avium Vogelkirsche
Prunus padus Traubenkirsche
Pyrus communis Kulturbirne
Salix caprea Salweide
Salix viminalis Korbweide
Sorbus torminalis Eisbeere

Pflanzenliste 3

Sträucher
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Haselnuss
Genista tinctoria Färber-Ginster
Lonicera xylosteum Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hundsrose
Rubus idaeus Himbeere
Rubus fruticosus Brombeere
Salix purpurea Purpurweide
Salix cinerea Grauweide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

Stadt Ludwigsfelde

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 "Wietstock - Groß Schulzendorfer Straße"