

Verfahrensvermerke

- Die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 „Preußenpark-Logistikzentrum“ wurde am 19.10.2009 in öffentlicher Sitzung der Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde beschlossen.
- Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 26.01.2010 im Amtsblatt Nr. 04 der Stadt Ludwigsfelde.
- Mit Schreiben vom 06.05.2010 wurde bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gestellt. Mit Schreiben vom 09.06.2010 wurden die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung durch die gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg mitgeteilt.
- Die von der Planung betroffenen Bürger wurden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in einer Informationsveranstaltung am 05.05.2010 frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben.
- Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.06.2010 frühzeitig an der Planung beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ludwigsfelde hat am 12.10.2010 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.
- Der Entwurf des B-Planes bestehend aus der Planzeichnung, dem Text sowie der Begründung hat in der Zeit vom 01.11.2010 bis 03.11.2010 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 ausliegen. Eine zusätzliche Einsichtnahme in die Planunterlagen bestand nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Zeiten.
Die Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können am 19.10.2010 im Amtsblatt Nr. 42 der Stadt Ludwigsfelde öffentlich bekannt gemacht worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.10.2010 am Verfahren beteiligt.
- Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wurden von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ludwigsfelde in öffentlicher Sitzung am 22.11.2011 behandelt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Bebauungsplan in der Fassung vom Januar 2011, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde von der Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde in öffentlicher Sitzung am 22.11.2011 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde vom 22.11.2011 gebilligt.
- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 17.06.2009 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eingetragener. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
- Das Ergebnis der Abwägung wurde mit Schreiben vom 22.11.2011 mitgeteilt.
- Die Satzung über den Bebauungsplan in der Fassung vom 22.11.2011, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgeteilt.
- Die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, erfolgte am 22.11.2011 im Amtsblatt Nr. 42 der Stadt Ludwigsfelde. In der Bekanntmachung ist auf die Gehörsamkeit der Verlesung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 22.11.2011 in Kraft getreten.

Rechtsgrundlagen

- Die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. Teil I, Seite 2585).
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. Teil I, Seite 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweitung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz - InvWohnBauG) vom 22.04.1993 (BGBl. Teil I, Seite 466).
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 56).
- Die Brandenburgische Bauordnung (BauBO) in der Fassung vom 17.09.2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 13.04.2010 (GVBl. I Nr. 17).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542).
- Gesetz über Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) i. d. F. v. 26.05.2004 (GVBl. I S. 350) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.07.2010 (GVBl. I S. 3).



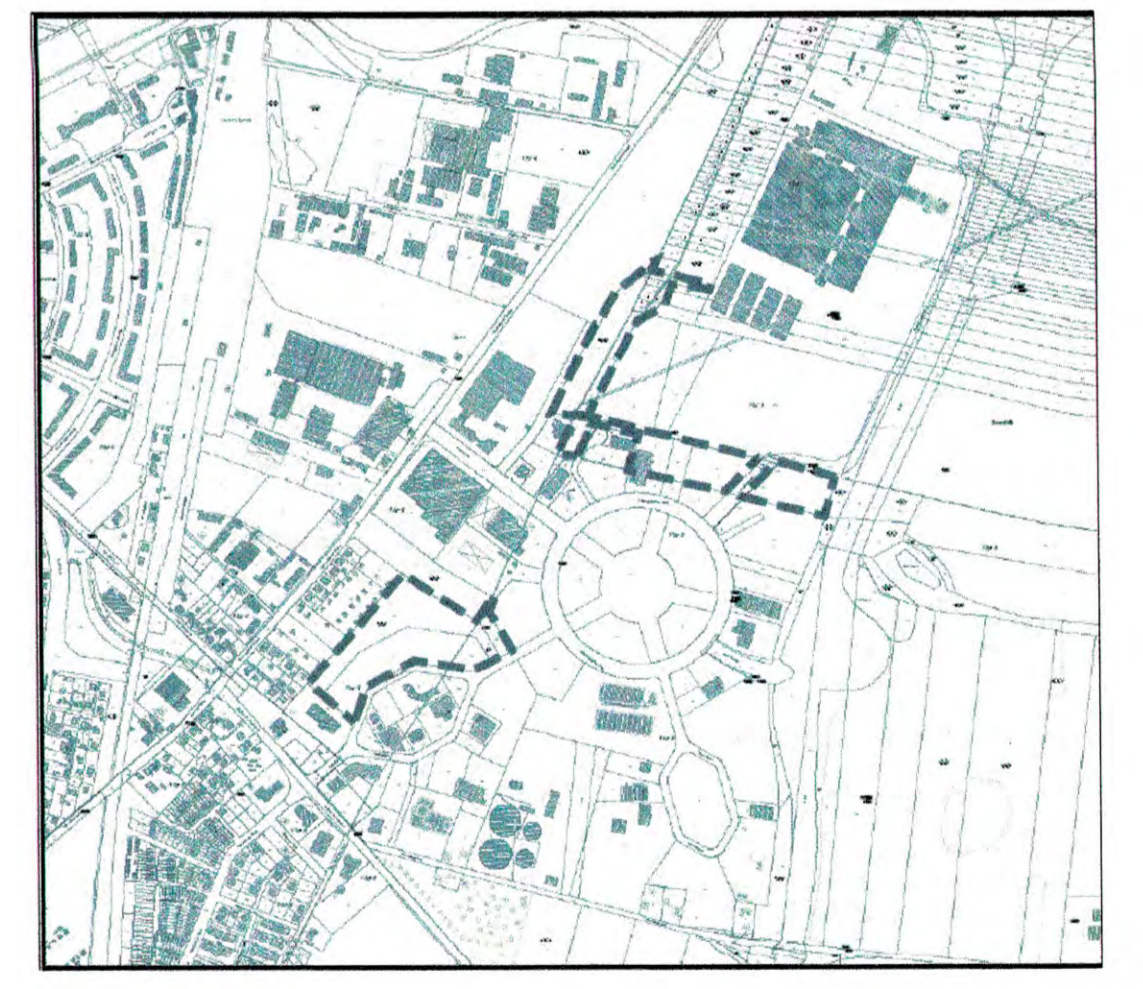
II Bezeichnung der Teilgebiete

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
1. In dem Industriegebiet sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Geräuschemissionen die jeweils angegebenen Werte der flächenbezogenen Schallleistungspegel je m² Grundstücksfläche des festgesetzten Industriegebiets tags (6 bis 22 Uhr) und nachts (22 bis 6 Uhr) nicht überschreiten (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO):
GI tags: 65 db (A)
nachts: 55 db(A)
- GE 1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
2. In den Gewerbegebieten (GE 1/ GE 2/ GE 3) sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Geräuschemissionen die jeweils angegebenen Werte der flächenbezogenen Schallleistungspegel je m² Grundstücksfläche des festgesetzten Teilbereichs tags (6 bis 22 Uhr) und nachts (22 bis 6 Uhr) nicht überschreiten (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO):
GE 1 tags: 60 db (A)
nachts: 45 db (A)
GE 2 tags: 65 db (A)
nachts: 50 db (A)
GE 3 tags: 65 db (A)
nachts: 50 db (A)
- Höhe baulicher Anlagen**
3. Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Firsthöhe (FH) ist die Höhenlage der oberen Dachkante. Für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen ist als unterer Bezugspunkt die Höhe von 42,50 in Metern über NN festgesetzt. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- Bauweise**
4. Für die als GE1 und GE2 gekennzeichneten Flächen des B-Planes gilt:
Für die abweichende Bauweise gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Ausnahme, dass Gebäude über 50 m zulässig sind (§22 Abs. 4 BauNVO)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
5. Die bezeichnete Fläche ist einer spontanen Begrünung zu überlassen.
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
6. Die Flächen zum Anpflanzen sind mit Bäumen und Sträuchern aus nachstehender Pflanzliste zu bepflanzen.
Dabei sind mindestens 70% Sträucher und 30% Bäume zu verwenden, wobei die Sträucher im Pflanzverband 1,0m x 1,0 m, HST 1 Stck/30 m². Sträucher sind in der Größe 60-80 cm und Bäume als Hochstämme, 14-18 cm zu verwenden.
- | | |
|--------------------|---|
| Pflanzliste: | Spitzahorn |
| Acer platanoides | Roter Hainbühl |
| Cornus sanguinea | Hainbuche |
| Corylus avellana | Eingriffeliger Weidorn und andere lokale Formen |
| Crataegus monogyna | Gemeine Heckenkirsche |
| Lonicera xylosteum | Schlehe |
| Prunus spinosa | Stieleiche |
| Quercus robur | Hundsrose |
| Rosa canina | |
- Zufahrten**
7. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen sind im Plangebiet je Grundstück 2 Einfahrten mit je einer max. Breite von 10 m zulässig.
- Festsetzungen zur Begrünung und Versiegelung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)
8. Für fünf Prozent der Baugrundstückfläche sind je angefangene 10 m² Fläche 7 Sträucher auf dem Grundstück anzupflanzen. Für 20 Prozent der Baugrundstückfläche ist je angefangene 100 m² Fläche ein Baum (StU 12-14 cm) auf dem Grundstück anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Es sind die unter Nr. 9 angegebenen Arten zu verwenden:
9. Parkplatflächen sind mit je einem Baum (StU 16-18 cm) pro sechs Pkw-Stellplätze zu begrünen. Die Pflanzung ist nach jedem vierten Stellplatz vorzunehmen und in die Gesamtanlage zu integrieren. Die Größe der Baumscheibe hat mindestens 4 m² zu betragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Es sind folgende Arten zu verwenden:
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Stieleiche (Quercus robur)
Traubeneiche (Quercus petraea)
10. Zur Verringerung der Flächenversiegelung sind Stellplätze mit einem wasser- und luftdurchlässigen Belag sowie dessen Unterbau herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
- Nachrichtliche Übernahmen**
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
11. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Wasserschutzzone IIb des Wasserschutzgebietes Ludwigsfelde. Die Schutzbestimmungen der Verordnung zur Festsetzung des WSG Ludwigsfelde (GVBl. Bbg. 1/15.02) sind zu beachten.

Planzeichnerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- GE** Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- GI** Industriegebiete (§ 9 BauNVO)
- Mass der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- ① Art der baulichen Nutzung
② Grundflächenzahl
③ Bauweise
④ Max. Firsthöhe der baulichen Anlagen
⑤ Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
⑥ Geschosflächenzahl GFZ
⑦ Baumassenzahl BMZ
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 Bau NVO)
- ab Abweichende Bauweise
Baugrenze
- Verkehrsräume**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Strassenverkehrsflächen
- oberirdische oder unterirdische Versorgungsanlagen und -leitungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- ⑥ Hauptversorgungs und Abwasserleitung unterirdisch
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
- Flächen für Wald
- Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 sowie Abs. 7 BauGB)
- (A) mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Verbundnetz Gas AG
(B) mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des WARL
- (1) Nummer der textlichen Festsetzung
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- (BD) Bodendenkmal
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



PLANBEZEICHNUNG:
Stadt Ludwigsfelde
Bebauungsplan Nr. 22
"Preußenpark - Logistikzentrum"
der Stadt Ludwigsfelde
Gemarkungen Ludwigsfelde und Löwenbruch

MAGSTAB IM ORIGINAL: 1:1.500

SATZUNGSEXEMPLAR JANUAR 2011