Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Preußenpark), 1. Änderung, Gemarkung Ludwigsfelde wurde am 05.11.1996 in öffentlicher Sitzung der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Ludwigsfelde, 09.02.03 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB der hiesigen Bürgerzeitung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte am 28.12.1996 im Amtsblatt Nr. 51 der Stadt Ludwigsfelde.

Ludwigsfelde, 09.02.03 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde nach § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB am 04.12.1996 beteiligt.

Ludwigsfelde, 09.02.03 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

4. Die von der Planung betroffenen Bürger wurden durch eine Informationsveranstaltung am 20.01.1997 beteiligt. Der Vorentwurf lag in der Zeit vom 06.01.1997 bis 17.01.1997 öffentlich aus.

Ludwigsfelde, 09.02.03 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.12.1996 zur Abgabe einer vergleichenden Stellungnahme aufgefordert.

Ludwigsfelde, 09.02.03 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

6. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 05.08.1997 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ludwigsfelde, 09.02.03 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

7. Der Entwurf des B-Planes Nr. 3 "Gewerbepark Ludwigsfelde / Löwenbruch" (Preußenpark), 1. Änderung, Gemarkung Ludwigsfelde, bestehend aus der Planzeichnung, dem Text sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 11.09.1997 bis 13.10.1997 während folgender Zeiten

Montag	von 10.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 12.30 Uhr bis 15.00 Uhr
Dienstag	von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 12.30 Uhr bis 17.00 Uhr
Mittwoch	von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 12.30 Uhr bis 15.00 Uhr
Donnerstag	von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 12.30 Uhr bis 18.00 Uhr
Freitag	von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungszeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 02.09.1997 im Amtsblatt Nr. 21 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ludwigsfelde, 09.02.03 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

8. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.09.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ludwigsfelde, 09.02.03 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

9. Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am 28.09.1998 beraten. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Beibehaltungsbeschluß wurde zur erneuten Auslegung bestimmt.

Ludwigsfelde, 09.02.03 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

10. Die verwendete Planunterlage entsteht den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 14.08.2000 und weist die parzellierten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Fläche vollständig nach.
Die Übereinstimmung der gegenwärtigen Bestandslage geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist gegeben.

Ludwigsfelde, 22. Aug. 2002 (Ort, Datum) Vermessungsstelle (Unterschrift)

11. Der Entwurf der B-Pläne Nr. 3 "Gewerbepark Ludwigsfelde / Löwenbruch" (Preußenpark), 1. Änderung, Gemarkung Ludwigsfelde, bestehend aus der Planzeichnung, dem Text sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 06.01.2000 bis 08.02.2000 während folgender Zeiten

Montag	von 10.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.30 Uhr
Dienstag	bis 15.00 Uhr
	von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.30 Uhr
	bis 17.00 Uhr
Mittwoch	von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.30 Uhr
	bis 15.00 Uhr
Donnerstag	von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.30 Uhr
	bis 18.00 Uhr
Freitag	von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungszeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 17.12.1999 im Amtsblatt Nr. 33 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ludwigsfelde, 09.02.03 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

12. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.11.1999 zur Abgabe einer erneuten Stellungnahme aufgefordert.

Ludwigsfelde, 09.02.03 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

13. Die Stadtverordnetenversammlung hat in öffentlicher Sitzung am 15.01.2003 die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

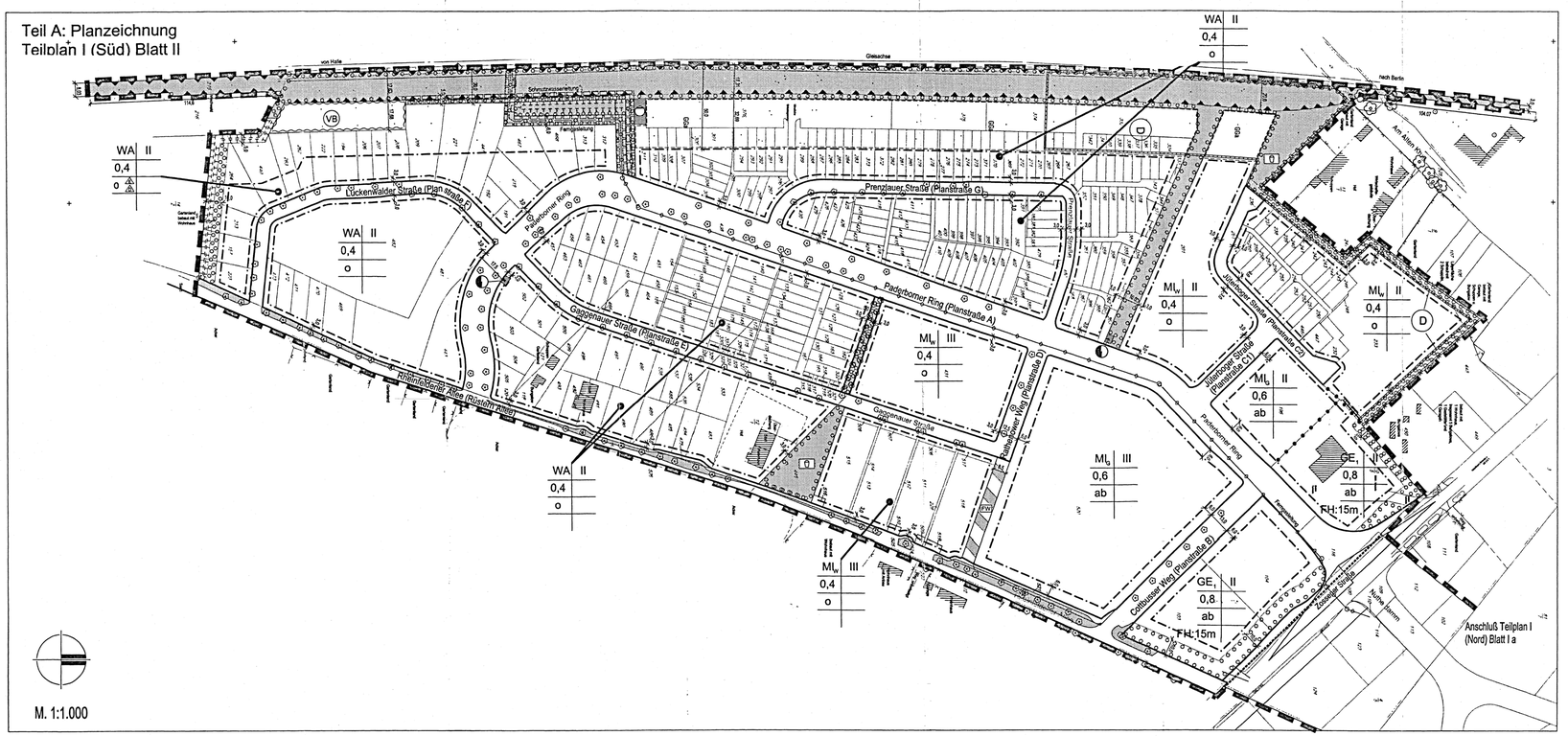
Ludwigsfelde, 09.02.03 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

14. Der Bebauungsplan in der Fassung vom Oktober 2001, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am 15.01.2003 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 15.01.2002 gebilligt.

Ludwigsfelde, 09.02.03 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

Ludwigsfelde, 24.03.03 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung (Unterschrift)

Teil A: Planzeichnung
Teilplan I (Süd) Blatt II



M. 1:1.000

Verfahrensvermerke

15. Der Bebauungsplan in der Fassung vom Juni 2002, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde erneut von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am 17.12.03 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 15.01.02 gebilligt.

Ludwigsfelde, 09.02.03 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

Ludwigsfelde, 12.02.03 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung (Unterschrift)

16. Die Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde mit Verfügung der Genehmigungsbehörde vom 24. Oktober 2002, Az 61.07.30/02 mit einer Maßgabe erteilt.

Ludwigsfelde, 09.02.03 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

17. Genehmigungsvermerk
Zum Bescheid vom 24.10.02, Az.: 61.07.30/02
Der Landrat des Landkreises Teltow-Fläming (Unterschrift)

18. Die Maßgabe wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung am 12.03.03 vorgeben.

Ludwigsfelde, 09.02.03 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

Ludwigsfelde, 24.03.2003 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung

19. Die Durchführung der Maßgabe wurde mit Verfügung der Genehmigungsbehörde vom 27.03.2003 bestätigt.

Ludwigsfelde, 24.03.2003 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

20. Die Satzung über den Bebauungsplan in der Fassung vom Okt. 2001 bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Ludwigsfelde, 24.03.2003 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

21. Die Erteilung der Genehmigung über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 26.03.03 im Amtsblatt Nr. 08 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, 24 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 26.03.2003 in Kraft getreten.

Ludwigsfelde, 26.03.2003 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Abs.1 BauGB)

- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- MI_W Mischgebiete Wohnen
- MI_G Mischgebiete Gewerbe
- GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Mass der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Abs. 1 BauGB)

1 5 2 6 3 7 4

1. Art der baulichen Nutzung
2. Grundflächenzahl (GRZ)
3. Bauweise
4. max. Firsthöhe der baulichen Anlagen
5. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
6. Geschoßflächenzahl GFZ
7. Baumassenzahl BMZ

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o Offene Bauweise
- E Nur Einzelhäuser zulässig
- D Nur Doppelhäuser zulässig
- ab Abweichende Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
FW Fußweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung:
- Elektrizität
- Abwasser

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- o Unterirdisch

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:
- 0 Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung:
- VB Versickerungsbecken

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Erhaltung von Bäumen
- Erhaltung von Sträuchern und sonstige Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- bei schmalen Flächen

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:
GGa Gemeinschaftsgarage

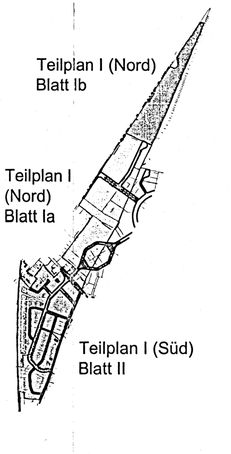
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Darstellung ohne Normcharakter

- vorhandene Gebäude
- Schnittlinie der Blätter des Bebauungsplanes
- Sichtdreieck

Übersichtsplan M. 1 : 10.000



Teil B: Textliche Festsetzungen

Art der Nutzung

1. Die Mischgebiete dürfen sich in die mit MI_W gekennzeichneten Teile, die vorwiegend dem Wohnen dienen, und in die mit MI_G gekennzeichneten Teile, die vorwiegend der gewerblichen Nutzung dienen (§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO).
   In den mit MI_G gekennzeichneten Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes; Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportlichen Zwecke nur ausnahmsweise zulässig. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind unzulässig.
   In den mit MI_W gekennzeichneten Gebieten sind Vergnügungsstätte nur ausnahmsweise zulässig. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
2. In den Gewerbegebieten (GE1/GE2) sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Geräuschemissionen die jeweils angegebenen Werte der flächenbezogenen Schallleistungspegel (bezogen auf m² Grundstücksfläche des festgesetzten Teilbereiches tags (6 bis 22 Uhr) und nachts (22 bis 6 Uhr) nicht überschreiten (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO):

GE1	lew nachts:	45 dB(A)
	lew tags:	60 dB(A)
GE2	lew nachts:	50 dB(A)
	lew tags:	65 dB(A)

3. In den WA-Gebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
4. In den GI-Gebieten sind Betriebe und Anlagen nicht zulässig, die in der Abstandsliste des Landes Brandenburg (s. Amtsblatt f. Brdbg. Nr. 49 vom 6. Juli 1995) in den Abstandsklassen 1-3 aufgeführt sind (§ 1 Abs. 4 BauNVO).
5. In den GE- und GI-Gebieten sind Fuhrunternehmen und Speditionen nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Höhe baulicher Anlagen

6. Als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen wird der Schnittpunkt der seitlichen Grundstücksgrenzen mit dem arithmetischen Mittel aus der Höhe der Straßenmitte festgesetzt (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Bauweise

7. Für die als MI_G, GE1, GE2 und GI 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).

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

8. Überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der umgrenzten Flächen mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsgaragen, zulässig. Nicht überdachte Stellplätze und Verkehrsflächen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO).

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

9. Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen „Wasserversorgung", „Abwasserdruckleitung" und „Schmutzwasserleitung" beinhalten das Recht des Wasser- und Abwasser-Entsorgungs-Zweckverbandes (WAZL), diese Grundstücksflächen zur Verlegung und Wartung der Abwasserleitungen zu jeder Zeit betreten und befahren zu können.
   Die in der Planzeichnung mit festgesetzten Flächen „Gasleitung" beinhalten das Recht der Stadtwerke Ludwigsfelde (SWL), diese Grundstücksflächen zur Verlegung und Wartung der Gasleitung zu jeder Zeit betreten und befahren zu können.
   Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen „Fernsteuerung" beinhalten das Recht der Verbundnetz Gas AG, diese Grundstücksflächen zur Verlegung und Wartung der Fernsteuerung zu jeder Zeit betreten und befahren zu können.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

10. Das auf den Planstraßen anfallende Oberflächenwasser ist zentral in einem Versickerbecken (VB) am südlichen Plangebietsrand zu versickern. Das Versickerbecken ist mit Sträuchern aus der unter Pkt. 13 aufgeführten Pflanzliste zu bepflanzen.
11. Die sonstigen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft gekennzeichneten Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.
12. Die Fläche für Versorgungsanlagen auf dem Flurstück 102, Teilplan I, Blatt Ia, ist auf den nicht bebauten und als Verkehrsfläche genutzten Flächen mit Bäumen und Sträuchern gem. der Pflanzliste aus Nr. 13 zu bepflanzen.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

13. 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 1,0 m x 1,0 m zu pflanzen sind. Sträucher sind in der Größe 60 - 80 cm und Bäume als Hochstämme, 14 - 16 cm zu verwenden.

Pflanzenliste

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Alnus incana	Grauerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn und andere lokale Formen
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Genista tinctoria	Färber - Ginster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Malus silvestris	Wildapfel
Morus alba	weiße Maulbeere
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Kultur - Birne
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Rosa canina	Hundsrose
Rubus idaeus	Himbeere
Rubus fructicosus	Brombeere
Salix purpurea	Purpurweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix caprea	Salweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus minor	Feldulme
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

14. Die nicht bebauten Flächen gewerblich genutzter Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu mindestens 60 % mit einheimischen Bäumen und Sträuchern aus o.g. Pflanzenliste zu bepflanzen. Die nicht bebauten Flächen von zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken sind als Grünflächen anzulegen und zu mind. 40 % mit einheimischen Bäumen und Sträuchern, darunter mind. 1 einheimischer Laubbaum, zu bepflanzen.
15. Stellplatzanlagen sind mit Bäumen zu überstellen und mit Sträuchern zu bepflanzen, wobei nach jedem 6. Stellplatz ein großkroniger Baum (s. Pflanzliste Nr. 13) zu pflanzen und in die Anlage zu integrieren ist.
16. Fensterlose Fassaden über 5 m Breite, Pergolen, Carports u.ä. sind mit Kletterpflanzen der nachstehenden Pflanzenliste zu bepflanzen.

Actinidia arguta	Strahlengriffel
Akebia quinata	Fingerblättrige Akebie
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Lonicera spec.	Geißblatt
Wisteria sinensis	Blauregen
Clematis spec.	Waldrebe
Kletterrosen	
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'	Wilder Wein*
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein*
Hedera helix	Efeu*
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie*

* Gehölze, die keine Klettethilfe benötigen.

17. Dachflächen von Gebäuden mit einer Fläche über 500 m² sind einer Dachneigung von bis zu 10°, sind extensiv zu begrünen.
18. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen ist oberhalb von Ver- und Entsorgungsleitungen in einem mind. 4 m breiten Streifen eine Regelsaatgutmischung RSM 7.2.2 Landschaftsrasen für Trockenlagen mit Kräutern flächendeckend einzusähen. Oberhalb der Fernsteuerung im Plangebiet Süd, Blatt II hat der Streifen eine Breite von mind. 6 m.
19. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen sind im Plangebiet Nord je Grundstück 2 Einfahrten mit je einer max. Breite von 10 m zulässig.

Teil B: Textliche Festsetzungen

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Der Planbereich befindet sich in der Schutzzone 3 des Heilquellenschutzgebietes und ist zu beachten.
2. Die in der Rüstermallee mit einer Erhaltungsbindung festgesetzten Ulmen sind nach dem Brandenburgischen Naturschutzgesetz Abschnitt 5, Gesetzlich geschützte Teile von Natur und Landschaft, § 31 als Allee zur Beseitigung, Zerstörung, Beschädigung oder sonstiger Beeinträchtigung geschützt.
3. Die in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen gekennzeichneten Bodendenkmale sind nach § 12 Abs. 1 und 2 des Gesetzes über Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 22. Juli 1991 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg, Nr. 20 vom 08 August 1991, S. 311 ff.) zu erhalten. Folgende Punkte sind zu beachten:
   - Alle Veränderungen und Maßnahmen an Bodendenkmalen (gekennzeichnete Bereiche) bedürfen der Genehmigung durch die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises. Die genannten Veränderungen und Maßnahmen sind dokumentationspflichtig (§ 15 Abs. 3 BbgDSchG), müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Dies trifft für die gekennzeichneten Bereiche zu. Für die hier vor Baubeginn erforderlichen Arbeiten (Überwachung, Ausgrabung), zu denen die von Ihnen beauftragende denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde Näheres festlegt, ist ein(e) Archäologe/Firma im Einvernehmen mit uns zu gewinnen. Die Kosten für die Untersuchungen sind nach § 12 (2) BbgDSchG vom Veranlasser im Rahmen des zumutbaren zu tragen und rechtzeitig einzuplanen.
   - Die Termine der Erdarbeiten im gekennzeichneten Bereich (und der beauftragte Archäologe) sind mind. 3 Wochen vor deren Beginn der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises und dem Brandenburgischen Landesmuseum anzuzeigen.
   - Bei den Erdarbeiten - auch außerhalb der gekennzeichneten Flächen - entdeckte ur- und frühgeschichtliche Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Metall, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte Potsdam oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 19 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG).
   - Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mind. fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).
   - Funde sind ablieferungspflichtig (§ 19 Abs. 4 und § 20 BbgDSchG)
   - Diese Bedingungen nebst Plänen sind für die Bauausführung vorauszuschauend zu berücksichtigen. Die Bauausführenden sind darüber zu belehren.

HINWEIS

1. Da auf Grund der Wärmeschutzverordnung (DIN 4108) der Einbau von Fenstern, die mindestens der Schallschutzklasse 2 entsprechen, bindend ist, kann auch für Schlafräume der erforderliche Innenschallpegel von 25-30 dB erreicht werden. Es wird empfohlen, zur ausreichenden Frischluftzufuhr entsprechende Lüfter einzubauen.
2. Der Bebauungsplan Ludwigsfelde besteht aus dem Teilblatt I, Blatt Ia und Ib, nördlich der Zossener Straße, und dem Teilplan I, Blatt II, südlich der Zossener Straße.

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20.12.1996 (BGBl. I S. 2049).

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 Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz - InvWoBauG) vom 22.04.1993 (BGBl. Teil I, Seite 466)

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 Teil I, Seite 58)

Die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 01.08.1994 (GVBl. Teil I Seite 126, berichtigt in GVBl. Teil I Seite 404) zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18.12.1997 (GVBl. Teil I, Nr. 13)

Das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Zweiten Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 30.04.1998 (BGBl. I S. 823).

Das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 25.06.1992 (GVBl. I Nr. 13) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18.12.1997 (GVBl. I Nr. 13)

Stadt Ludwigsfelde

B-Plan Nr. 3
"Gewerbepark Ludwigsfelde / Löwenbruch (Preußenpark) "
1. Änderung
Gemarkung Ludwigsfelde

M. 1 : 1.000

Beitrittsbeschluß

Teilplan I, Blatt II
südlich der Zossener Straße

■ k.i.c ■
Kommunal- und Immobilien Consultants GmbH
Hamburg
Alsterchaussee 14
Tel. 040 / 23 51 19 - 0
Fax 040 / 23 51 19 - 11
eMail: kic@kic-gmbh.de

Hamburg, November 2002 (Datum)

Planverfasser