



Stadt Ludwigsfelde

Stadt Ludwigsfelde
- Stadtplanung -

Rathausstrasse 3
14974 Ludwigsfelde
Tel. (03378) 82 7 – 0

FESTSETZUNGEN ZUR BEBAUUNG

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 2 Nr.1 BauGB)

Die zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgelegt (§§ 16 u. 17 BauNVO)

Die zulässige Geschossflächenzahl wird mit 0,8 festgelegt (§§ 16 u. 17 BauNVO)

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit 1 + D festgelegt (§ 16 BauNVO).

Das Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss

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

Bei Anbauten in Form eines Wintergartens oder überdachten Eingangsbereichs ist eine Überschreitung der Baugrenze oder Baulinie als Ausnahme zugelassen. Dabei darf eine Tiefe

von 2,50 m nicht überschritten werden.

Die Baugrenzen umschließen den Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen. Davon unabhängig gelten die Bestimmungen der §§ 6 und 7 der BbgBO sowie die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (siehe oben).

Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Garagen sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen nur zulässig, wenn sie im Rahmen des § 6 BbgBO liegen. (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Stellplätze und dreiseitig offene Carports sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche generell zulässig. An Grundstücksgrenzen, die an den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen liegen, ist ein mindestens 3 m breiter Streifen auf den Grundstücken von sämtlichen Nebenanlagen außer Einfriedungen und Pergolen freizuhalten. Örtliche Bauvorschriften nach § 83 BbgBO sind zu beachten

Gestaltung §89 Abs. 1, Nr.1 BbgBO)

Die Baumaterialien und die Farbgestaltung sind an die örtlichen Gegebenheiten anzupassen. Die Dacheindeckungen sind in Naturtönen auszuführen. Grelle Farben sind für die Dacheindeckungen unzulässig.



Stadt Ludwigsfelde

Stadt Ludwigsfelde - Stadtplanung -

Rathausstrasse 3
14974 Ludwigsfelde
Tel. (03378) 82 7 – 0

Gestaltung der nicht bebauten Flächen (§ 89 Abs.1 Nr.4 BbgBO)

Die Gestaltung der nicht bebauten Flächen wird durch die Festsetzung des Grünordnungsplanes geregelt. Dieser Plan ist integraler Bestandteil der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften. Zusammen mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächenplan vorzulegen, der die geforderten Grundfestsetzungen beinhaltet.

Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1, Nr.12 BauGB)

Die Gebäude der im Plan ausgewiesenen Versorgungsflächen sind an die angrenzende Bebauung gestalterisch anzupassen.

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 23 BauGB)

Im Geltungsbereich ist die Verwendung von Kohle als fossiler Brennstoff unzulässig. Pro Wohneinheit darf maximal eine Feuerstelle als offener Kamin o. dgl. errichtet werden.

Lärmschutz

Durch bauliche Maßnahmen ist die Einhaltung der DIN4109 und der DIN 18005 zu gewährleisten.

Einfriedungen (§ 83 Abs.1 Nr.4 BbgBO)

Im Wohngebiet -darf die Höhe der Einfriedungen 1,20 m nicht überschreiten. Die Höhenbeschränkung gilt nicht für Hecken, Heckenpflanzungen. Einfriedungen an öffentlichen Flächen sind unzulässig. Infolge halber Breite der Verkehrsflächen sind im Interesse der Funktionsfähigkeit 1,50 m von der Grenze innerhalb der Grundstücke anzuordnen.

Weitere Festsetzungen sind im Grünordnungsplan enthalten

Bewegliche Abfallbehälter (§ 83 Abs.1 Nr. 4 BbgBO)

Es ist vorgesehen, große Abfallbehälter im südlichen Geltungsbereich für sämtliche Abfälle der Siedlung aufzustellen.

Auf den 11 Grundstücken werden bewegliche Behälter zur Entsorgung des Abfalls außerhalb von Gebäuden angeordnet. Sie sind mit Einfassungen einzufrieden, deren Höhe 30 cm über der Behälterhöhe liegt.

Weitere Festsetzungen sind im Grünordnungsplan enthalten.



Stadt Ludwigsfelde

Stadt Ludwigsfelde
- Stadtplanung -

Rathausstrasse 3
14974 Ludwigsfelde
Tel. (03378) 82 7 – 0

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Archäologische Funde

sind sofort Archäologischen Landesamt Brandenburg zu melden. Fundstellen sind in der Zwischenzeit vor weiteren Zerstörungen zu sichern:

Verkehrsanlagen

Die technische Ausführungsplanung von Verkehrsanlagen (insbesondere Kurvenradien; Wendehammer, Beschilderung und Markierung) sind dem Straßenbauamt vorzulegen (siehe Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85).

Versorgungsanlagen

Abwasserentsorgung

Der Wasserver- und Abwasserentsorgungs- Zweckverband WARL hat seine Zustimmung zur Errichtung einer abflusslosen Abwasser-Sammelgrube gegeben. Hierbei ist der § 45 BbgBO zu beachten.

Die Sammelgruben sind nach erfolgtem Anschluss an das Abwassernetz rückzubauen.

Trinkwasserversorgung

Vor der Errichtung einer Eigenwasserversorgungsanlage ist in Abstimmung mit dem WARL und dem Gesundheitsamt der Kreisverwaltung Teltow-Fläming die Qualität des Trinkwassers zu prüfen. Das Vorhaben ist mit der Trinkwasserschutzkommission des Landkreises Teltow-Fläming abzustimmen. Die wasserbehördlichen Genehmigungen sind mit der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Teltow-Fläming abzustimmen.

Die Anlagen zur Versorgung des Plangebietes sind auf der dafür vorgesehenen Fläche zu errichten und so anzulegen, dass ein späterer Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung möglich ist.

Die Energieversorgungsunternehmen müssen rechtzeitig vor Baubeginn an der Erschließungsplanung beteiligt werden.



Stadt Ludwigsfelde

Stadt Ludwigsfelde - Stadtplanung -

Rathausstrasse 3
14974 Ludwigsfelde
Tel. (03378) 82 7 – 0

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 Abs.1 Ziff. 10, 11, 15, 20, 22, 24, 25)

Vorbemerkungen

Oberboden ist bei trockener Witterung abzuschieben und fachgerecht auf Mieten, Höhe 1,20 m zwischen zu lagern. Die Oberflächen sind mit Dauerlupinen einzusäen. Die Mieten müssen allseitig geneigt sein.

Fahrtrassen für den Baustellenverkehr sind durch den Einbau von Tragschichten auf künftigen Erschließungsstrassen festzulegen.

Sämtliche festgesetzten Pflanzen sollen einheimische Gehölze sein, welche der Liste des Brandenburger Umwelt-Journals Nr. 8 entsprechen.

Festlegungen zu den Flächen

Sämtliche im Plangebiet befindlichen Flächen; sowohl Erschließungsflächen als auch Grundstücksflächen (ausgenommen die der Versorgung dienenden Flächen¹ sind Privat². Die Hauptverkehrsfläche ist in der Form herzustellen, dass Oberflächenwasser versickern kann. (z. B. Pflasterfugen, offene Gräben, Rigolen, Einläufe mit Anschluss an Regenrückhaltebecken). Nebenverkehrsflächen (Hauszugänge, Zufahrten, Stellplätze) sind mit versickerungsfähiger Oberfläche herzustellen (z. B. Rasenschotter, Rasenfugen, Rasengitter, Rasenwaben, Kies).

Für die Verkehrsflächendurchgrünung (Stellplätze und Grünstreifen) wird folgende Pflanzung mit Bäumen 1. Ordnung festgesetzt. Die Größe einer Pflanzfläche/ Baum muss mindestens 10 qm betragen.

Arten: Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Betula pendula, Fraxinus excelsior, Pinus sylvestris, Quercus robur, Tilia cordata, Ulmus laevis

Größe: 3 xv, Stü 18 - 20 oder Solitär 350 - 400

Pflanzabstand: entsprechend Plandarstellung

Anzahl: St. 15 (BINDEND ANZAHL / NICHT STANDOPIT)

Für die Pflanzflächen innerhalb der Verkehrsflächendurchgrünung (Grünstreifen) wird eine Wieseneinsaat festgesetzt. Die Pflanzflächen müssen eine Mindestbreite von 3 m besitzen. Hauseingänge und Zufahrten sind möglichst zusammenzulegen (Vermeidung unnötiger Zerteilung der Pflanzflächen). Die Flächen sind mind. einmal/Jahr, max. zweimal/ Jahr zu schneiden/ zu pflegen.

Im Geltungsbereich ist auf den Flächen 1 Punkt/ Fläche auszuweisen, welche Attraktivität für Kinderspiel aufweist (z.B. klassische Kinderspielgeräte, Fahrradparcours, Springspiele durch Bemalung von Verkehrsflächen, Kletterspiele über Findlinge oder Wurzeln, Wasserspiele durch Sandbänke und Stauwehre, Fußballtore oder Basketballkörbe für Ballspiele, Hochsitze).

¹ Der zwischen Straße und Baufenster liegende Bereich darf in einer Breite von 3,50 m als Zuwegung befestigt werden.

² Die als Grünfläche dargestellte Fläche ist private Grünfläche.



Stadt Ludwigsfelde

Stadt Ludwigsfelde - Stadtplanung -

Rathausstrasse 3
14974 Ludwigsfelde
Tel. (03378) 82 7 – 0

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind 3-reihig (3,00 m) mit Sträuchern durch den Investor zu bepflanzen (geschlossene Durchgrünung des Areals). Die Flächen sind als Wall herzustellen.

Festlegungen für Hausgärten:

Arten:

südexponierte Lagen: Cornus sanguinea, Hippophae rhamnoides, Prunus mahaleb, Prunus spinosa, Rosa canina, Rubus fruticosus, Rubus idaeus, Salix cinera, Viburnum iantana

nordexponierte Lagen: Cornus mas, Corylus avellana, Euonymus europaeus, Lonicera xylosteum, Sambucus nigra, Viburnum opulus

Pflanzgröße: 60 - 100

Pflanzabstand: 1 St./1 qm (=1,00 x 1,00 =1 Reihe)

Anzahl: St. 200

Auf den privaten Grundstücken ist je 100 qm versiegelter Fläche (Bebauung und Verkehrsfläche) ein einheimischer Obstbaum zu pflanzen.

Baumarten:

z.B.: Apfel - Cox Orange, Birne - Gute Luise, Süßkirsche - Hedelfinger Riesenkirsche

Pflanzgröße: Hochstamm Stu 14 - 16

Auf den privaten Grundstücken ist je 5 St PKW - Stellplätze ein Obstbaum (Arten w.o.) zu pflanzen. Die Größe der Pflanzfläche muss mindestens 10 qm betragen. Die Fläche kann als Wildwiese angesät oder mit Sträuchern bepflanzt werden. Die Menge dieser Festsetzung kann in die Menge der vorhergenannten Festsetzung eingerechnet werden.

Sämtliche Flächen außerhalb der Bebauung und der Verkehrsflächen, welche von den vorhergenannten Festsetzungen nicht betroffen sind, müssen landschaftlich mit Strauchpflanzung Flächenanteil mind. 20 %) und Wieseneinsaat gestaltet werden. Sichtdreiecke sind von Bepflanzungen über 0,80 m Höhe freizuhalten. Private Verkehrsflächen (Hauszugänge, Zufahrten, Stellplätze) sind mit versickerungsfähiger Oberfläche herzustellen (z. B. Rasenschotter, Rasenfugen, Rasengitter, Rasenwaben, Kies.

Zäune sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Falls diese gewünscht werden, darf eine Höhe von 0,80 m nicht überschritten werden. Es sind ausschließlich Holzzäune mit einer senkrechten Lattung zulässig. Eine Bodenfreiheit von 10 cm (Passierbarkeit für Kleintiere) ist beizubehalten. Zäune sind entweder zu hinterpflanzen oder müssen durch die Grenzpflanzung verdeckt werden. (Vorschlag: Zurücksetzen des Zauns um 1,50 m von der Grundstücksgrenze) Im Bereich der öffentlichen Stellplätze sind Maßnahmen zum Sichtschutz (Mauer, Holzwand zulässig).

Ungegliederte Fassaden aller Materialien (Stein, Metall, Holz) mit einem Fensteranteil < 20 sind zu begrünen. Möglich sind Selbstklimmer, Rankpflanzen (an Gitterkonstruktionen) oder windende Pflanzen (an Seilkonstruktionen, Abstand zwischen 5 und 10 m).

Arten:

Clematis vitalba (Gewöhnliche Waldrebe - starkwachsend),
Lonicera caprifolium (Echtes Geißblatt), Malus in Sorten, (Zierapfel als Spalierobst),
Parthenocissus quinquefolia, (Wilder Wein - stark wachsend), Polygonum aubertii (Knöterich - stark wachsend)



Stadt Ludwigsfelde

Stadt Ludwigsfelde - Stadtplanung -

Rathausstrasse 3
14974 Ludwigsfelde
Tel. (03378) 82 7 – 0

Nichtgeneigte Dachflächen sollten mit einer Vegetationsmatte extensiv begrünt werden. Dachkonstruktionen und Statiken sind auf die Mehrbelastung hin auszuwählen.

Sämtliches Regenwasser von Dachflächen und Verkehrsflächen ist innerhalb des Geltungsbereichs des B - Plans zur Versickerung zu bringen bzw. in die Regenrückhaltung zu leiten.

Die Einfassung der Behälter können Hecken sein oder als begrünte Gitter in leichter Bauart gestaltet werden. Überrankungen der Standplätze sind zulässig.

An geeigneten Punkten im südlichen Teil des Wohngebietes sind Flächen für das Aufstellen von Recyclingbehältern auszuweisen.

Weitere Maßnahmen:

Die nach den Festsetzungen gepflanzten Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und ggf. zu ersetzen. Chemische Pflanzenschutzmittel sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

Den Einzelbuanträgen sind Freiflächen-Gestaltungspläne beizulegen, welche aus den Festsetzungen des Grünordnungsplans zu entwickeln sind.

Die zeitliche Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen ist spätestens ein Jahr nach Nutzungsfreigabe des Hochbaus/Bauabnahme abzuschließen,