

Textliche Festsetzungen

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

- Im allgemeinen Wohngebiet sind Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Tankstellen unzulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Im Plangebiet sind überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, zwischen der südöstlichen Baugrenze und der Straßenverkehrsfläche unzulässig.

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Im allgemeinen Wohngebiet 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 15 m und bei Doppelhaushälften 10 m nicht überschreiten. Das oberste Geschoss ist als Dachgeschoss auszubilden.

- Die Regelungen zur Stellung der baulichen Anlagen gemäß zeichnerischer Festsetzung gelten nicht für Nebengebäude mit einer Grundfläche von weniger als 30 m².

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

- 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.

- 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.

Grünfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

- Die Fläche zum Anpflanzen ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind je angefangene 650 m² Grundstücksfläche ein Baum der Qualität HST mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, sowie je angefangene 20 m² Grundstücksfläche ein Strauch in unregelmäßigen Abständen zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzenlisten 1, 2 und 3 anzupflanzen, darunter mindestens je Grundstück ein Baum 1. Ordnung der Pflanzenliste 1. Die zu pflanzenden Bäume 1. Ordnung der Pflanzenliste 1 müssen zur nordwestlichen und zur südwestlichen Geltungsbereichsgrenze mindestens einen Abstand von 4,0 m einhalten.

- Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und nicht überdachten Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Hinweis
Der Bebauungsplan liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Berlin Brandenburg (BER) / Verkehrsflughafens Berlin-Schönefeld. Mit Beeinträchtigungen durch Fluglärm ist zu rechnen. Es wird empfohlen, den Schallschutz für Außenbauteile entsprechend der DIN 4109 / VDI 2719 zu dimensionieren.

Verfahrensvermerke

- Die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 "Wohnen an der alten B 101" wurde am 03.11.2009 in öffentlicher Sitzung der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Ludwigsfelde, 21.01.2013
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

- Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 20.04.2010 im Amtsblatt Nr. 17 der Stadt Ludwigsfelde.

Ludwigsfelde, 21.01.2013
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

- Die Öffentlichkeit wurde durch eine öffentliche Informationsveranstaltung am 10.06.2010 frühzeitig beteiligt. Der Termin der Informationsveranstaltung wurde am 1. Juni 2010 im Amtsblatt Nr. 23 der Stadt Ludwigsfelde bekannt gemacht.

Ludwigsfelde, 21.01.2013
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

- Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 13.07.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, aufgefordert.

Ludwigsfelde, 21.01.2013
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 06.03.2012 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung sowie zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Ludwigsfelde, 21.01.2013
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

- Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 20.01.2012, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung sowie die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom 21.03.2012 bis 23.04.2012 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. 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 13.03.2012 im Amtsblatt Nr. 11 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ludwigsfelde, 21.01.2013
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.03.2012 am Verfahren beteiligt.

Ludwigsfelde, 21.01.2013
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

- Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am 28.06.2012 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ludwigsfelde, 21.01.2013
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung wurde von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am 28.06.2012 i. d. F. vom 27.06.2012 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 28.06.2012 gebilligt.

Ludwigsfelde, 21.01.2013
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand 01.04.2010 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, 27. Juli 2012
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Vermessungsstelle (Unterschrift)

- Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Ludwigsfelde, 21.01.2013
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

- Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan und die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 05.02.2013 im Amtsblatt Nr. 06 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Satzung ist am 05.02.2013 in Kraft getreten.

Ludwigsfelde, 08.02.2013
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)



Pflanzenliste 1

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

Pflanzenliste 2

- Sonstige Bäume**
- Acer campestre
 - Alnus incana
 - Carpinus betulus
 - Crataegus monogyna
 - Malus domestica
 - Malus silvestris
 - Morus alba
 - Prunus avium
 - Prunus padus
 - Prunus spinosa
 - Pyrus communis
 - Salix caprea
 - Salix viminalis
 - Sorbus torminalis
 - Viburnum opulus
 - Feldahorn
 - Grauerle
 - Hainbuche
 - Grünerle
 - andere lokale Formen
 - Weißer Apfel
 - Weißer Maulbeere
 - Vogelkirsche
 - Traubenkirsche
 - Schlehe
 - Kulturbirne
 - Salweide
 - Korbweide
 - Elsbeere
 - Gemeiner Schneeball

Pflanzenliste 3

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

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

- 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 17. September 2008 (GVBl./08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl./10, Nr. 39)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. Teil I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. 7. 2011 (BGBl. I S. 1509).

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung und Gestaltungsbindungen

0,2 Grundflächenzahl II Anzahl der Vollgeschosse

Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

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

Firstrichtung

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen, Naturschutz und Landschaftspflege

Private Grünfläche Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

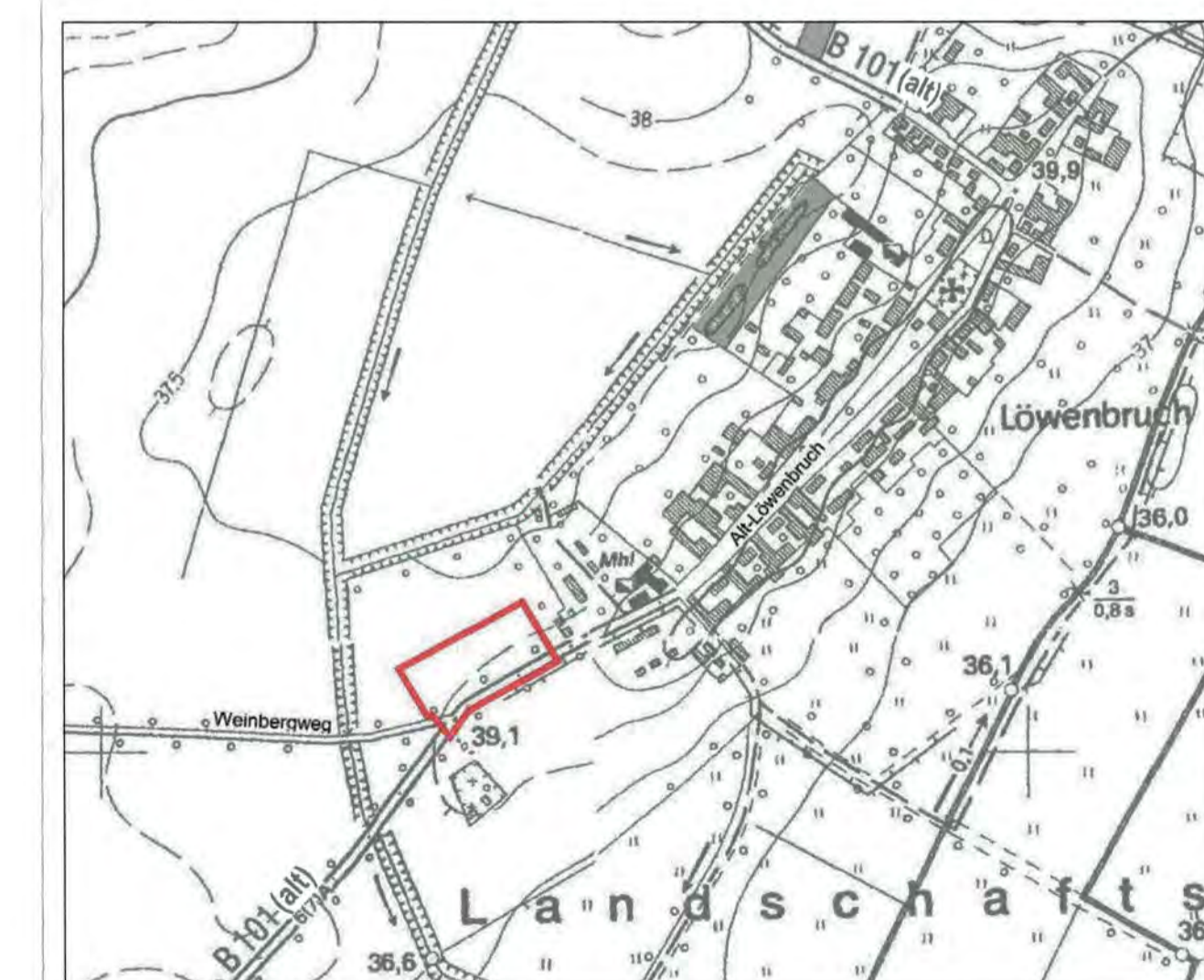
Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Planunterlage

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

Den Festsetzungen des Bebauungsplanes liegt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. Teil I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. 7. 2011 (BGBl. I S. 1509) zugrunde.



Übersichtskarte Maßstab im Original 1 : 7.500

Stadt Ludwigsfelde

Bebauungsplan Nr. 20 "Wohnen an der alten B 101" der Stadt Ludwigsfelde, OT Löwenbruch