

Textliche Festsetzungen

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

- Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Maß der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB)

- Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der maximal zulässigen Traufhöhe und Firsthöhe durch aufgehende Wände, Dachflächen und Dachaufbauten um bis zu 0,5 m zugelassen werden.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB sowie § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

- Überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, sind in einem Abstand von weniger als 6,0 m zur südöstlichen und zur nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs unzulässig. In einem Abstand von 50 m zur nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, ausnahmsweise in einem Abstand von weniger als 6,0 m zur nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs zulässig, wenn ein Abstand zu den vorhandenen Bäumen eingehalten wird, der mindestens dem Kronenbereich der Bäume entspricht.

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 20 m und bei Doppelhaushälften 10 m nicht überschreiten.

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 mehr als 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.

Pflanz- und Erhaltungsbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB)

- Die Fläche zum Anpflanzen ist 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.
- 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 und 2 zu verwenden.

- Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten. Bei Abgang von Sträuchern ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Bei Abgang von Bäumen ist Ersatz der gleichen Baumart der Qualität HST mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Ausnahmsweise kann je Baugrundstück eine Zufahrt von maximal 4,0 m Breite zugelassen werden, wenn ein Abstand zu den vorhandenen Bäumen eingehalten wird, der mindestens dem Kronenbereich der Bäume entspricht.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

- Die mit A gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind 7 Bäume der Qualität HST mit einem Stammumfang von jeweils mindestens 16/18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, sowie 50 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.
- Die mit B gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als extensive Wiese anzulegen; darin ist ein Einzelbaum der Pflanzenliste 1 zu pflanzen.

Hinweis

Bodendenkmale
Aufgrund der naturräumlichen Lage ist mit dem Vorhandensein von Bodendenkmälern zu rechnen, deren Schutz durch das Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) geregelt ist.

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 Investitions erleichterungs- 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).

Verfahrensvermerke

- Die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 "Wietstock - Märkisch Wilmersdorfer Weg" wurde am 08.03.2011 in öffentlicher Sitzung der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Ludwigsfelde, 27.04.2012
Der Bürgermeister (Unterschrift)

- Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 24.05.2011 im Amtsblatt Nr. 21 der Stadt Ludwigsfelde.

Ludwigsfelde, 27.04.2012
Der Bürgermeister (Unterschrift)

- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 28.06.2011 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, 27.04.2012
Der Bürgermeister (Unterschrift)

- Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 19.05.2011, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung sowie die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom 14.07.2011 bis 15.08.2011 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 ausgelegt. 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 05.07.2011 im Amtsblatt Nr. 26 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ludwigsfelde, 27.04.2012
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 15.07.2011 am Verfahren beteiligt.

Ludwigsfelde, 27.04.2012
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 08.11.2011 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ludwigsfelde, 27.04.2012
Der Bürgermeister (Unterschrift)

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung wurde von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am 08.11.2011 i. d. F. vom 23.09.2011 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom gebilligt.

Ludwigsfelde, 27.04.2012
Der Bürgermeister (Unterschrift)

- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand 04.04.2011 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, 25. April 2012
Vermessungsstelle (Unterschrift)

- Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde mit Schreiben der höheren Verwaltungsbehörde vom 27.12.2012 mit Maßgaben und Auflagen erteilt.

Ludwigsfelde, 27.04.2012
Der Bürgermeister (Unterschrift)

- Der Beitrittsbeschluss wurde am 03.04.2012 durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst.

Ludwigsfelde, 27.04.2012
Der Bürgermeister (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

- Genehmigungsvermerk zum Bescheid vom 27. Dezember 2011/61.07.11

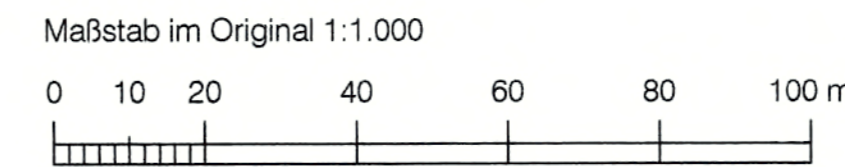
Luckenwalde, 27.04.2012
Genehmigungsbehörde (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

Ludwigsfelde, 27.04.2012
Der Bürgermeister (Ort, Datum, Siegelabdruck) (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 13.06.2012 im Amtsblatt Nr. 22 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Satzung ist am 28.06.2012 in Kraft getreten.

Ludwigsfelde, 27.04.2012
Der Bürgermeister (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)



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

Pflanzenliste 2

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

Pflanzenliste 3

Sträucher	Roter Hartriegel
Cornus sanguinea	Haselnuss
Corylus avellana	Färber-Ginster
Genista tinctoria	Gemeine Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Hundsrose
Rosa canina	Himbeere
Rubus idaeus	Brombeere
Rubus fruticosus	Purpurweide
Salix purpurea	Grauweide
Quercus robur	Schwarzer Holunder
Quercus petraea	Gemeiner Schneeball
Tilia cordata	
Ulmus minor	

Pflanzenliste 1

Hochwüchsige Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides	Spitzahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus minor	Feldulme

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung und Gestaltungsbindungen

o,2 Grundflächenzahl TH 44,5 Traufhöhe als Höchstmaß in m über NHN

FH 50,0 Firsthöhe als Höchstmaß in m über NHN

Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO a abweichende Bauweise gemäß textl. Festsetzung Nr. 4

Verkehrsflächen

☐ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen, Naturschutz und Landschaftspflege

- Private Grünfläche Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Sonstige Festsetzungen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

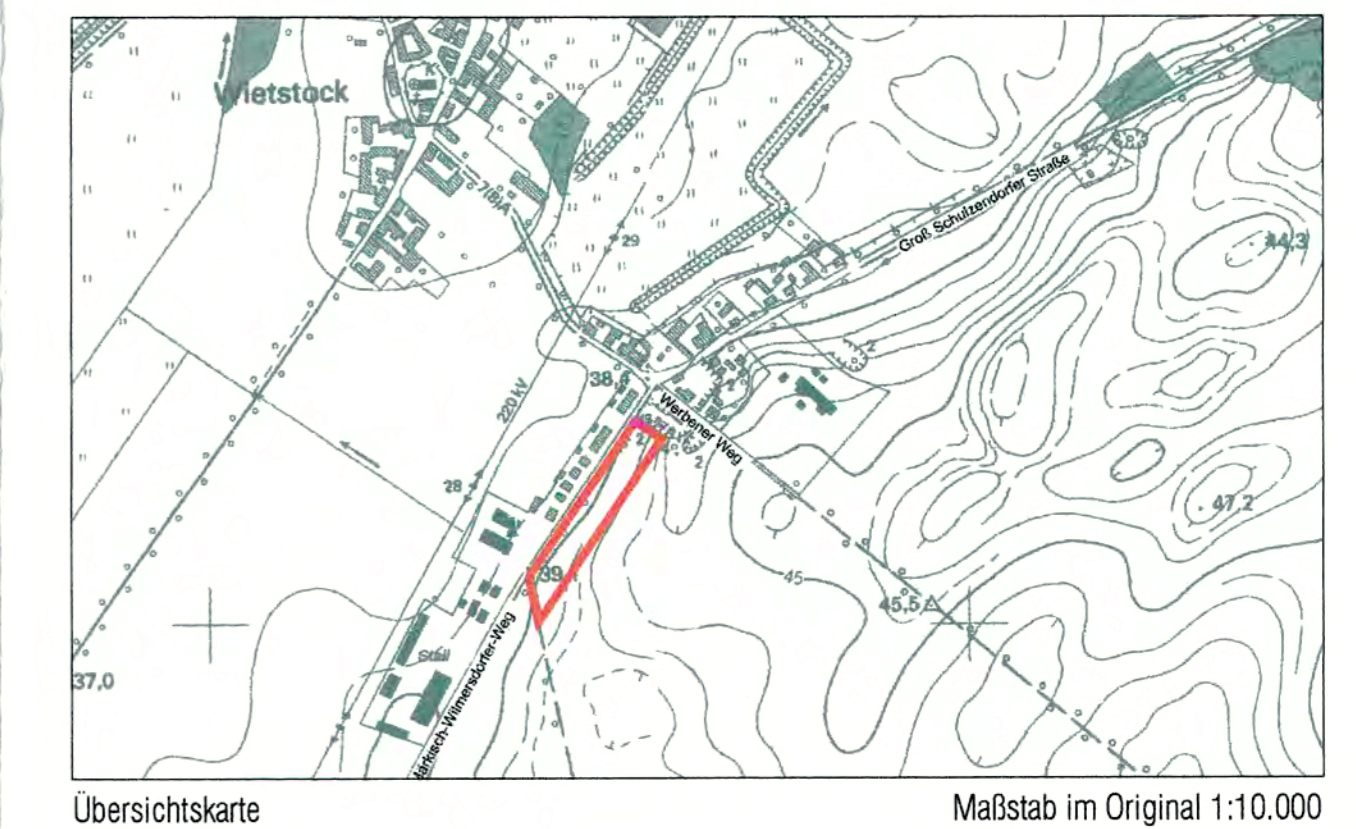
Nachrichtliche Übernahme

◆◆ Hochdruckleitung

Planunterlage

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



Stadt Ludwigsfelde

Bebauungsplan Nr. 25

"Wietstock - Märkisch Wilmersdorfer Weg"