

Textliche Festsetzungen

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

- Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die der Versorgung dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig. Oberhalb des 1. Vollgeschosses sind nur Wohnungen zulässig.
- Im Mischgebiet sind allgemein nur Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Anlagen für Verwaltungen und sportliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden. Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Oberhalb des 2. Vollgeschosses sind nur Wohnungen zulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

- Im Mischgebiet ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zulässig.

Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Im Mischgebiet müssen Wohnungen mindestens einen Aufenthaltsraum aufweisen, der über eine Fensteröffnung verfügt, die nicht zur Potsdamer Straße, zum Fuchsweg oder zum Grundstück Potsdamer Straße 110 gerichtet ist, und der nicht Küche ist.
- Im Mischgebiet müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
 - entlang der straßenseitigen Baugrenzen an der Potsdamer Straße die Außenbauteile von Gebäuden einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (Rw,res nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 45 dB(A) aufweisen und in sonstigen Räumen, die für einen ständigen Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, von mindestens 40 dB(A) aufweisen,
 - entlang der straßenseitigen Baugrenze am Fuchsweg und entlang der seitlichen Baugrenze zum Grundstück Potsdamer Straße 110 die Außenbauteile von Gebäuden einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (Rw,res nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 40 dB(A) und in sonstigen Räumen, die für einen ständigen Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, von mindestens 35 dB(A) aufweisen.

Geh- und Fahrrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Die Flächen A ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Erhaltungs- und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

- Für die als zu erhalten festgesetzten Bäume ist bei Abgang an gleicher Stelle Ersatz zu leisten.
- Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 200 m² überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger oder mittelkroniger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1,3 m Höhe, oder zwei Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm, gemessen in 1,3 m Höhe, zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzliste 1 unter Verwendung gebietsheimischer Pflanz- und Saatgutes aus gesicherten Herkünften anzupflanzen. Vorhandene Bäume gleicher Qualität sind anzurechnen.
- Im Plangebiet sind fensterlose Außenwände von Gebäuden von mehr als 50 m² Größe sowie Außenwände von Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, je angefangene 50 m² Außenwandfläche mit mindestens einer rankenden, kletternden oder schlingenden Pflanze zu begrünen.
- Ebenerdige Stellplatzanlagen in den Baugebieten und innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind je drei Stellplätze mit einem großkronigen Laubbbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1,3 m Höhe, in einer mindestens 12 m² großen, unversiegelten Pflanzfläche zu bepflanzen. Es sind Arten der Pflanzliste 2 unter Verwendung gebietsheimischer Pflanz- und Saatgutes aus gesicherten Herkünften anzupflanzen. Die Pflanzfläche ist mit bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen. Der Abstand der Bäume darf 16,0 m nicht überschreiten.

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

- Im Bereich zwischen der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie an der Potsdamer Straße und der straßenseitigen Fassade sind Grundstückseinfriedungen über 40 cm Höhe unzulässig. Der untere Höhenbezugspunkt ist mit 43,7 m über NHN festgesetzt.

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten B und C zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Hinweis:

Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 26 „Dachweg - Sonnenhof“ treten die Festsetzungen des rechtswirksamen B-Plans Nr. 1.3 „Dachweg - Stadtviellen“ mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

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).

Verfahrensvermerke

- Die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26 * Dachweg - Sonnenhof* wurde am 28.06.2011 in öffentlicher Sitzung der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Ludwigsfelde, 13.06.2012
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

- Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 13.12.2011 im Amtsblatt Nr. 45 der Stadt Ludwigsfelde. Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB und ohne Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr.1 BauGB sowie ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

Ludwigsfelde, 13.06.2012
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

- Mit Schreiben vom 12.12.2011 wurde bei der Gemeinsamen Planungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gestellt. Mit Schreiben vom 24.01.2012 wurden die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mitgeteilt.

Ludwigsfelde, 13.06.2012
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

- Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.12.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ludwigsfelde, 13.06.2012
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

- Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 26.10.2011, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, haben in der Zeit vom 02.01.2012 bis 03.02.2012 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 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 13.12.2011 im Amtsblatt Nr. 45 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ludwigsfelde, 13.06.2012
(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 12.06.2012 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ludwigsfelde, 13.06.2012
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

Pflanzliste 1 (Baumarten für die Begrünung der Baugrundstücke):

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus laevigata	Rotdorn
Fraxinus excelsior	Esche
Malus domestica	Kulturapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus domestica	Pflaume
Pyrus communis	Kulturbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus auc. 'Moravica'	Essbare Eberesche
Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Eberesche
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia tomentosa	Kaiserlinde
Ulmus resista	Resista-Ulme in Sorten

Pflanzliste 2 (Baumarten für die Begrünung von Stellplatzanlagen im öffentlichen Straßenraum)

Dachweg:	Tilia tomentosa	Kaiserlinde
	Ulmus resista	Resista-Ulme in Sorten
Fuchsweg:	Betula pendula	Sand-Birke
	Ulmus resista	Resista-Ulme in Sorten

- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand Oktober 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, am 07. Mai 2012
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Öffentlich bestellter Vermesser (Unterschrift)

- Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und der Begründung, wurde von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am 12.06.2012 i. d. F. vom 13.12.2012 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 12.06.2012 gebilligt.

Ludwigsfelde, 13.06.2012
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

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

Ludwigsfelde, 14.06.2012
(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, ist am 26.06.2012 im Amtsblatt Nr. 24 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Satzung ist am 26.06.2012 in Kraft getreten.

Ludwigsfelde, 27.06.2012
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. textl. Festsetzung 1)
- MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO i.V.m. textl. Festsetzung 2)

Maß der baulichen Nutzung und Gestaltungsbindungen

- GRZ 0,4** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- GFZ 1,2** Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- IV** Zahl der Vollgeschosse, zwingend (§ 20 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Geh- und Fahrrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB i.V.m. textl. Festsetzung 6)

Grünfestsetzung

- Erhaltungsbinding für Einzelbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

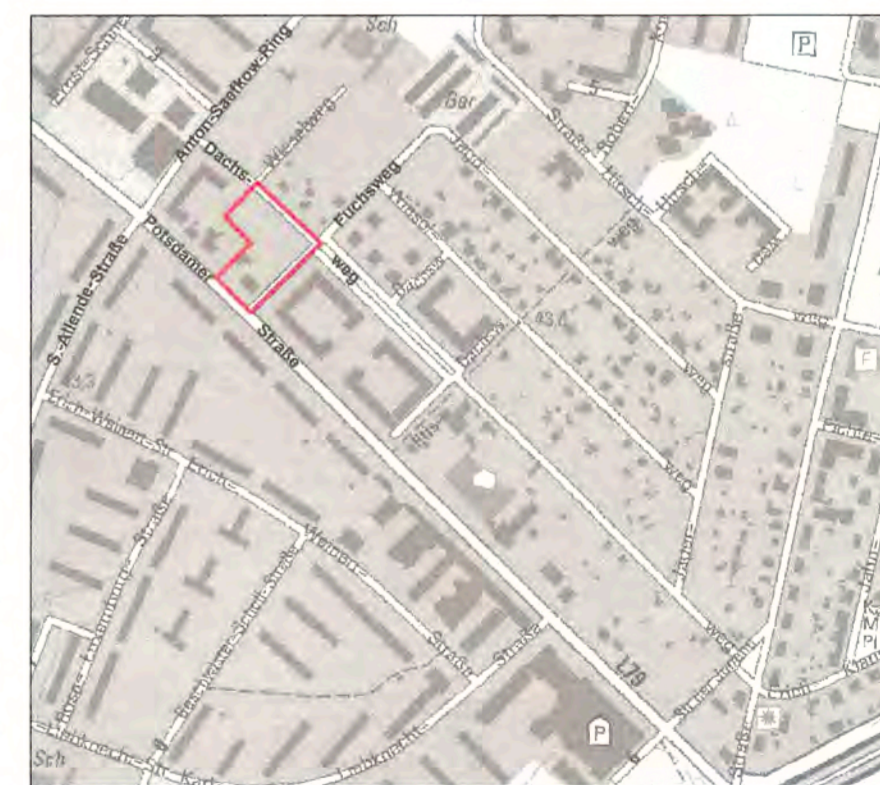
Nachrichtliche Übernahmen

- Unterirdische Hauptversorgungsleitung (Fernwärme) (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Planunterlage

- Vorhandene Bebauung
- Laubbbaum
- 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, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011, die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 und die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. 7. 2011 zugrunde.



rechtskräftiges Exemplar
inkraftgetreten am 26.06.2012 durch
Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 24 der
Stadt Ludwigsfelde

Maßstab im Original 1:1.000
0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 m

Planunterlage erstellt durch ÖbVI Dipl.-Ing. Thomas Millgramm
Ausgefertigt nach amtlichen Unterlagen (amtliche Liegenschaftskarte) und örtlicher Vermessung (Stand Oktober 2011, ergänzt April 2012), Lagesystem ETRS 89 / Höhensystem DHHN 92

Stadt Ludwigsfelde

Bebauungsplan Nr. 26

"Dachweg - Sonnenhof"

Satzungsexemplar, Stand: 13.04.2012