

# Textliche Festsetzungen

*Die Zwischenüberschriften (kursiv) sind nicht Gegenstand der Festsetzung.*

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

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO unzulässig.
2. Das Sondergebiet SO "Gesundheit und Soziales" dient vorwiegend der Unterbringung von Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke, z.B. für behinderte Menschen, für Senioren sowie für die Bedürfnisse der Bewohner der umliegenden Wohngebiete.  
Zulässig sind, soweit sie im Sinne der Gebietscharakteristik des § 6 Abs. 1 BauNVO (Mischgebiet) das Wohnen nicht wesentlich stören,
  - Arzt- und Heilkundepraxen,
  - Einrichtungen der gesundheitliche Rehabilitation,
  - Anlagen für medizinische und gesundheitliche Dienstleistungen,
  - Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen für Senioren,
  - Werkstätten, Betreuungs-, Pflege- und Förderungseinrichtungen für behinderte Menschen.Ausnahmsweise zulässig ist:
  - je eine Wohnung pro Betrieb für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
3. Das Sondergebiet SO "Lager / Garagen" dient der Unterbringung von Lagernutzungen und Garagen, die im Sinne der Gebietscharakteristik des § 6 Abs. 1 BauNVO (Mischgebiet) das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind
  - Lagergebäude,
  - Garagen.Ausnahmsweise ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche pro Betrieb eine gewerbliche Nutzung bis zu 500 m<sup>2</sup> zulässig, wenn diese das Wohnen nicht wesentlich stört, der Lager- oder Garagennutzung des jeweiligen Betriebes zugeordnet ist und höchstens 25 % der überbaubaren Grundstücksfläche des zugeordneten Betriebs in Anspruch nimmt.

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

4. Im Sondergebiet SO "Lager / Garagen" wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
5. Im Sondergebiet SO "Lager / Garagen" darf die zulässige Grundfläche gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4 durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden. Die gilt nicht für Anlagen, von denen eine Wirkung wie von Gebäuden ausgeht.

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

6. Zum Schutz vor Lärm müssen im allgemeinen Wohngebiet bei Wohnungen mindestens ein Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit notwendigen Fenstern nach Norden ausgerichtet sein.
7. Zum Schutz vor Lärm müssen im Sondergebiet SO "Gesundheit und Soziales" die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Bettenräumen in Pflegeeinrichtungen mindestens ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R<sub>w</sub>,res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von 40 dB aufweisen.
8. Zum Schutz vor Lärm sind im allgemeinen Wohngebiet und im Sondergebiet SO "Gesundheit und Soziales" Schlafräume von Wohnungen sowie Bettenräume in Pflegeeinrichtungen mit schalldämmten Dauerlüftungseinrichtungen auszustatten. Es können auch andere bauliche Maßnahmen mit gleicher Wirkung getroffen werden.

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

9. Die Planstraße 1 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet und des Sondergebiets SO "Gesundheit und Soziales", einem Fahrrecht zugunsten der Verkehrsgesellschaft Teltow-Fläming sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Erschließungsträger zu belasten.
10. Die Planstraße 2 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Sondergebiets SO "Lager/Garagen" sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Erschließungsträger zu belasten.
11. Die private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Privater Gehweg" ist mit einem Gehrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet und des Sondergebiets SO "Gesundheit und Soziales" zu belasten.
12. Die Fläche W ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer des Sondergebiets SO "Gesundheit und Soziales" zu belasten.

## **Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)**

13. Auf den privaten Grünflächen mit der Bezeichnung "Z" sind zu den Wohnbauflächen je eine Zufahrt pro Grundstück bis zu einer Breite von 3,0 m zulässig.

## **Pflanz- und Erhaltungsbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**

14. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dichte Strauchpflanzung dreireihig mit einer Pflanzdichte von einem Strauch pro Quadratmeter anzulegen. Die Pflanzung ist als freiwachsende Hecke anzulegen. Es sind standortgerechte, heimische Sträucher in einer Mindestgröße von 150 cm zu verwenden.
15. Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Begrünte Platzfläche / Kinderspielplatz" ist gärtnerisch anzulegen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.
16. Auf den Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.
17. Innerhalb der festgesetzten privaten Verkehrsflächen sind straßenbegleitend insgesamt 30 standortgerechte, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.
18. In den allgemeinen Wohngebieten ist auf den Baugrundstücken je angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.

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

19. In den mit A und B bezeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind vorhandene Bodenversiegelungen zu beseitigen.
20. Die mit A bezeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dienen Maßnahmen zum Schutz von Zauneidechsen. Innerhalb dieser Fläche sind bauliche Anlagen unzulässig. Die Flächen sind als Offenlandbiotope zu entwickeln.
21. Die mit B bezeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei ist mindestens 70 % der festgesetzten Fläche derart zu bepflanzen, dass je angefangene 2 m<sup>2</sup> ein Strauch und je angefangene 40 m<sup>2</sup> ein Baum gesetzt wird. Auf die Festsetzung anrechenbar sind die auf der festgesetzten Fläche vorhandenen heimischen Gehölze, sofern sie einen Stammumfang von mindestens 60 cm, gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden, aufweisen.

## **Hinweise**

Die DIN 4109 wird im Rathaus der Stadt Ludwigsfelde, Sachgebiet Bauleitplanung und Verkehrsinfrastruktur zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen zum Schutz des Grundwassers je Grundstück bei Errichtung von Wärmepumpenanlagen mit Sonden, nur Bohrungen für die Erdwärmesonden mit einer Tiefe bis maximal 60,0 m und einem Mindestabstand von je 5,0 m ab Grundstücksgrenze zugelassen werden.

## **Pflanzliste**

### **Bäume für die Begrünung der Baugrundstücke und Grünflächen:**

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Elaeagnus angustifolia	Ölweide
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus pauds	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Platanus spec.	Platane
Pyrus pyraister	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

### **Sträucher für die Begrünung der Baugrundstücke und Grünflächen:**

Cornus sanguinea	Röter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix cinerea	Grauweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball