



**Plangrundlage:**  
 Planunterlage ehemaliger Sportplatz am  
 Sputendorfer Weg mit zusätzlich eingetragenen  
 geplanten Grenzen (Topografie entsprechend  
 öffentlichem Abgleich vom 01. Oktober 2015)  
 Maßstab 1:200  
 Lagesystem: ETRS 89  
 Höhensystem DHHN92  
 Ludwigsfelde, den 02. Oktober 2014  
 ©Rainer Leschke  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

WA	0,3	II <sub>b</sub>
a	△	ED
TH 4,5	FH 9,5	
DN 25° - 45°		

WA <sub>1</sub>	0,3	II
a	△	ED
TH 6,5	FH 9,5	
DN 25° - 38°		

WA <sub>1</sub>	0,3	II
a	△	ED
TH 6,5	FH 9,5	
DN 25° - 38°		

**TEIL A - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (PLANZEICHNUNG)**

<b>Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	<b>Verkehrsflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	<b>Sonstige Planzeichen</b>
<b>WA</b> Allgemeines Wohngebiete (§ 3 BauNVO)	öffentliche Straßenverkehrsfläche	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 und 19 BauNVO)	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Wohnbereichsstraße"	Maß in Metern
0,3 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Stellplatz"	<b>Zeichen der Kartengrundlage, Bestandsangaben</b>
II Zahl der Vollgeschosse (zwingend)	Straßenbegrenzungslinie	Gebäude (Wohnhaus / Schuppen)
II <sub>b</sub> Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, das 2. Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden.	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)	Überdachung
TH Traufhöhe in Metern als Höchstmaß	<b>Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)	Zaun
FH Firsthöhe in Metern als Höchstmaß	Bäume (Erhalt)	Flurstücke (geplant)
<b>Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	<b>Gestaltung baulicher Anlagen</b>	Flurstücke
<b>Baugrenze</b>	<b>DN</b> Dachneigung als Mindest- und Höchstgrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	Laubbäume (Nr. siehe Umweltbericht)
<b>a</b> abweichende Bauweise (siehe TF Nr. 3)	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Flurstücke
<b>ED</b> nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	<b>Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG</b>	Flurstücke (geplant)
<b>Festsetzung der Höhenlage</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm, siehe Textfestsetzung 1.6 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	Flurstücke
<b>43.15</b> Höhenbezugspunkt in Metern über NHN (DHHN92) (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)		Flurstücke

**TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
  - Art der baulichen Nutzung**  
**Allgemeine Wohngebiete**  
 In dem allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:  
 - Tankstellen  
 - Gartenbaubetriebe.  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung**  
**Höhe baulicher Anlagen**  
 Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt (43,15 m ü. NHN (DHHN92)).  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 1 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
  - Bauweise**  
 Die Kantenlängen baulicher Anlagen darf bei Einzelhäusern maximal 13m x 13m, bei Doppelhaushälften maximal 8m x 13m betragen. Insgesamt darf die Kantenlänge von Doppelhäusern maximal 16m x 13m betragen. Darüber hinaus gilt die offene Bauweise.  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
  - Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude**  
 Im allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude die folgende Höchstzahl an Wohnungen zulässig:  
 - je Einzelhaus = 2 Wohnungen  
 - je Doppelhaushälfte = 1 Wohnung.  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
  - Versiegelung**  
 Die Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Vorkehrungen zum Schallschutz**  
 Für die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionsorte 1 und 4 des „Schalltechnischen Gutachtens“) gilt folgendes:  
 Fläche A: Baufeld (Südwest) – südliche Fassade, Immissionsort 1 im EG und OG  
 Fläche B: Baufeld (Südost) – südliche Fassade, Immissionsort 4 im OG  
 Mindestens ein überwiegend zum Schlafen genutzter Raum (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer) je Wohnung muss zur lärmabgewandten Seite errichtet werden.  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - Grünordnerische Festsetzungen**  
**GF 1 - Erhalt von Bäumen im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)  
 Die im Plan dargestellten Bäume innerhalb des bestehenden Plangebietes sind zu erhalten.  
**GF 2: Mindestbepflanzung von Baugrundstücken: Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
 Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 (Hochstamm, Mindest-StU 14/16 cm) oder je 2 Obstbäume der Pflanzliste 2 (Hochstamm, Mindest-StU 10/12 cm) zu pflanzen. Erhaltener, heimischer und standortgerechter Baumbestand auf dem Baugrundstück ist als Kompensation anzurechnen.
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**  
 (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 81 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 BbgBO)
  - Dachform**  
 Im allgemeinen Wohngebiet WA sind symmetrische Sattel-, Zelt- und Walmdächer zulässig. Die Festsetzungen zur Dachform gelten nicht für Dachaufbauten, Garagen und Nebenanlagen sowie für untergeordnete Vorbauten im Sinne von § 6 Abs. 7 BbgBO.
  - Dachneigung**  
 Die Festsetzungen zur Dachneigung gelten nicht für Dachaufbauten, Garagen und Nebenanlagen sowie für untergeordnete Vorbauten im Sinne von § 6 Abs. 7 BbgBO.
- ARTENLISTEN**

**Artenliste 1**  
 Feldahorn (Acer campestre)  
 Hainbuche (Carpinus betulus)  
 Hänge-Birke (Betula pendula)  
 Rot-Buche (Fagus sylvatica)  
 Zitter-Pappel, Espe (Populus tremula)  
 Trauben-Eiche (Quercus petraea)  
 Stiel-Eiche (Quercus robur)  
 Walnuss (Juglans regia)  
 Winter-Linde (Tilia cordata)  
 Eberesche (Sorbus aucuparia)  
 Berg-Ulme (Ulmus glabra)  
 Flatter-Ulme (Ulmus laevis)

**Artenliste 2**  
 Kultur-Apfel (Malus domestica)  
 Kultur-Birne (Pyrus communis)  
 Pflaume (Prunus domestica)  
 Vogel-Kirsche (Prunus avium)  
 Wild-Apfel (Malus sylvestris)  
 Wild-Birne (Pyrus pyrastrer)

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

**Stellplatznachweise**  
 Es gilt die Satzung der Stadt Ludwigsfelde über die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen für Fahrzeuge aller Art und die Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) vom 07.02.2006, in der jeweils gültigen Fassung.

**HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER**

**Denkmalschutz**  
 Alle Veränderungen der Bodennutzung im Bereich von Bodendenkmalen bedürfen einer Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5, bei Totalzerstörung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BbgDSchG. Erdarbeiten im Rahmen von Baumaßnahmen sind dokumentationspflichtig und müssen archäologisch begleitet und vom Bauherrn bzw. des beauftragten Archäologen / der beauftragten Fachfirma mindestens 3 Wochen vor Beginn der Arbeiten bei der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum angezeigt werden.  
 Sollten bei Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet Bodendenkmale (z.B. Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).  
 Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

**Hinweise zur Errichtung Wärmepumpenanlagen**  
 Innerhalb des B-Plangebietes können je Grundstück für Wärmepumpenanlagen nur Bohrungen für Erdwärmesonden mit einer Tiefe bis max. 60 m und mit einem Mindestabstand von je 5 m ab Grundstücksgrenze abgeteuft werden. Diese Tiefenbegrenzung ist zwingend einzuhalten, d.h. geringere Tiefen sind zulässig, darüber hinaus nicht.

**Baumschutz**  
 Bei Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes ist bei eventuell notwendigen Baumfällungen die Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming vom 10.12.2013 maßgeblich. Die Ausgleichspflicht richtet sich hierbei nach dem Gesundheitszustand und der Größe des Baumes zum Zeitpunkt der beabsichtigten Fällung und ist allein in Zuständigkeit der UNB festzulegen.

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)  
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)  
 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (GVBl. I Nr. 14)  
 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972)  
 Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5])  
 Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung - NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 43])  
 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 8 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5])  
 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972)

**Übersichtskarte (Topografische Karte TK10)**



**VERFAHRENSVERMERKE**

**Aufstellungsbeschluss**  
 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ludwigsfelde hat am 23.09.2014 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes "Sputendorfer Weg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Ludwigsfelde Nr. 39 vom 21.10.2014 bekannt gemacht worden.  
 Ludwigsfelde, den 14.03.2017

Der Bürgermeister \_\_\_\_\_ Siegel

**Auslegung**  
 Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist mit den Angaben und Hinweisen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsätze 1 und 2 BauGB ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Ludwigsfelde Nr. 38 vom 25.10.2016 bekannt gemacht worden.  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.09.2016 sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.11.2016 bis einschließlich 05.12.2016 in der Stadtverwaltung der Stadt Ludwigsfelde während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegen.  
 Ludwigsfelde, den 14.03.2017

Der Bürgermeister \_\_\_\_\_ Siegel

**Satzung**  
 Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan "Sputendorfer Weg" am 07.03.2017... als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.  
 Ludwigsfelde, den 14.03.2017

Der Bürgermeister \_\_\_\_\_ Siegel

**Ausfertigung**  
 Die Satzung über den Bebauungsplan "Sputendorfer Weg" wird hiermit ausfertigt.  
 Ludwigsfelde, den 15.03.2017

Der Bürgermeister \_\_\_\_\_ Siegel

**Katasterbestätigung**  
 Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 02.01.2017... 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, den 06. März 2017

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur \_\_\_\_\_

**Inkrafttreten**  
 Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Ludwigsfelde Nr. 35... vom 27.03.2017 bekannt gemacht worden.  
 In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen nach §§ 214 f. BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.  
 Die Satzung ist am 27.03.2017 in Kraft getreten.  
 Ludwigsfelde, den 28.03.2017

Der Bürgermeister \_\_\_\_\_ Siegel

**Stadt Ludwigsfelde**

Bebauungsplan Nr. 33 "Wohnbebauung am Sputendorfer Weg"  
 Stand: 26.01.2017

Geltungsbereich: Gemarkung Ludwigsfelde, Flur 4, Flurstück 143

Originalmaßstab: 1:500

Stadt Ludwigsfelde Fachbereich Bauen und Infrastruktur Sachgebiet Bauleitplanung Rathausstraße 3 14974 Ludwigsfelde	<b>Planungsbüro</b> Plan-Faktur Ralf Rudolf & Dennis Grüters GbR Glogauer Str. 20 10999 Berlin
---	--