

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 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)

1.2 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. mit § 16 Abs. 1 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

1.3 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)

1.4 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)

1.5 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)

1.6 Vorkehrungen zum Schallschutz

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Vorkehrungen vor schädlichen Umweltauswirkungen (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)

1.7 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.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 81 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 BbgBO)

2.1 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.

2.2 Dachneigung

Die Festsetzungen zur Dachneigung gelten nicht für Dachaufbauten, Garagen und Nebenanlagen sowie für untergeordnete Vorbauten im Sinne von § 6 Abs. 7 BbgBO.

3. 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 pyraeaster*)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Stellplatznachweis

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 Museum 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 - Planzeichenverordnung (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. II/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)