

# Verfahrensvermerke

- Die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 32 "Stadtviellen am Brunnenpark" wurde am 26.08.2014 in öffentlicher Sitzung der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.
  - Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 21.10.2014 im Amtsblatt Nr. 39 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.
  - Mit Schreiben vom 31.05.2016 wurde bei der Gemeinsamen Planungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gestellt. Mit Schreiben vom 06.07.2016 wurden die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mitgeteilt.
  - Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.07.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 22.05.2017, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, haben in der Zeit vom 12.07.2017 bis 14.08.2017 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 04.07.2017 im Amtsblatt Nr. 26 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht worden.
  - Die vorgelegten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am 14.09.2017 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
  - Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand Juli 2014 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.
  - Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und der Begründung, wurde von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am 14.09.2017 i. d. F. vom 22.05.2017 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 14.09.2017 gebilligt.
  - Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 24.09.2017 im Amtsblatt Nr. 29 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Satzung ist am 24.09.2017 in Kraft getreten.

# Textliche Festsetzungen

- Art und Maß 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 allgemeinen Wohngebiet sind Gebäudelängen über 16,0 m unzulässig. Vortretende Gebäudeteile, wie Dachüberstände und Balkone, bleiben dabei unberücksichtigt.
  - Ein Vortreten von Balkonen, die mehr als 1,5 m hervortreten, sowie sonstigen Gebäudeteilen wie Erker und Terrassen, die mehr als 2,0 m hervortreten, ist gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen zulässig, wenn die Breite der Gebäudeteile maximal bis zu 40 vom Hundert der jeweiligen Fassadenbreite beträgt.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 22 Abs. 4 und § 23 Abs. 2 BauGB)**
- Im allgemeinen Wohngebiet sind Gebäudelängen über 16,0 m unzulässig. Vortretende Gebäudeteile, wie Dachüberstände und Balkone, bleiben dabei unberücksichtigt.
  - Ein Vortreten von Balkonen, die mehr als 1,5 m hervortreten, sowie sonstigen Gebäudeteilen wie Erker und Terrassen, die mehr als 2,0 m hervortreten, ist gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen zulässig, wenn die Breite der Gebäudeteile maximal bis zu 40 vom Hundert der jeweiligen Fassadenbreite beträgt.
- Gestaltungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBauO)**
- Im allgemeinen Wohngebiet darf die maximale Dachneigung 20 Grad nicht überschreiten.
- Geh- und Fahrrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- Die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Zufahrt / Stellplätze / Fuss- und Radweg" ist in einer Breite von 6,0 m mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, mit einem Geh- und Fahrrecht für die Nutzer und Besucher der Flurstücke 24, 26, 27 und 28 sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Leitungsträger zu belasten.
- Erhaltungs- und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**
- Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 200 m<sup>2</sup> überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein 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 werden Arten der Pflanzliste 1 empfohlen. Vorhandene Bäume gleicher Qualität sind anzurechnen.
  - Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten.
  - Im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 4,5 m<sup>2</sup> überbaubare Grundstücksfläche 1 m<sup>2</sup> Sträucher und Hecken zu pflanzen. Vorhandene Sträucher und Hecken können angerechnet werden. Es werden Arten der Pflanzliste 2 empfohlen.

**Hinweis:**  
**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
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia tomentosa	Kaiserlinde
Ulmus resista	Resista-Ulme in Sorten

**Pflanzliste 2**  
 Sträucher für die Begrünung der Baugrundstücke:

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
	u.a. lokale Formen
Ligustrum vulgaris	Liguster
Rhamnus catharticus	Rheuzdorn
Rosa canina	Hundsrose

**Pflanzliste 3**  
 Kletterpflanzen für die Fassadenbegrünung:

Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie*
Laniera in Sorten	Heckenkirsche*
Polygonum aubertii	Schlingknöterich*
Portenocissus in Sorten	Wilder Wein
Wisteria sinensis	Blauregen*

\* Arten benötigen Kletterhilfe / Rankgerüst

**Pflanzliste 4**  
 (Baumarten für die Begrünung von Stellplatzanlagen im öffentlichen Straßenraum)

**Dachsweg:** Tilia tomentosa Kaiserlinde  
 Ulmus resista Resista-Ulme in Sorten

**Fuchsweg und Wieselweg:** Betula pendula Sand-Birke  
 Ulmus resista Resista-Ulme in Sorten

**Pflanzliste 5**  
 Sträucher für die Begrünung von Stellplatzanlagen mit empfohlener Pflanzdichte und Qualität:  
 (vStr = verpflanzte Sträucher / Tr = Triebe / CxI = Containerpflanzen mit Größe in x Liter)

Name	Pflanzen/m <sup>2</sup>	Qualität
Cotoneaster salicifolius	4-6	vStr
Mahonia aquifolium	4	C3I
Potentilla fruticosa	5-8	vStr
Spiraea japonica	4-5	vStr 5Tr
Spiraea japonica	6-8	vStr 4Tr
Sxmphoricarpos chenaultii	4-6	vStr 4Tr

- Im Plangebiet sind fensterlose Außenwände von Gebäuden von mehr als 50 m<sup>2</sup> Größe sowie Außenwände von Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, je angefangene 50 m<sup>2</sup> Außenwandfläche mit mindestens einer rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanze zu begrünen. Es werden Arten der Pflanzliste 3 empfohlen.
  - Ebenere Stellplatzanlagen in den Baugebieten und innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind je drei Stellplätze mit einem großkronigen Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1,3 m Höhe, in einer mindestens 12 m<sup>2</sup> großen, unversiegelten Pflanzfläche zu bepflanzen. Der Abstand der Bäume darf 16,0 m nicht überschreiten. Es werden Arten der Pflanzliste 4 empfohlen. Die Pflanzfläche ist mit Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind mindestens vier Pflanzen pro m<sup>2</sup> mit einer Wuchshöhe von 30 bis 40 cm zu pflanzen. Es werden Arten und Pflanzqualitäten der Pflanzliste 5 empfohlen.
- Hinweise:**  
 Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 32 „Stadtviellen am Brunnenpark“ treten die Festsetzungen des rechtswirksamen B-Plans Nr. 1.3 „Dachsweg - Stadtviellen“ mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes außer Kraft.  
 Zum Schutz der Vögel sind die Rodung von Gehölzen und die Baufeldfreimachung nur innerhalb des Zeitraumes vom 01. Oktober bis 28. Februar (d.h. außerhalb der Brutzeit) zulässig.
- Rechtsgrundlagen**  
 - BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).  
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)  
 - Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I Nr. 14).  
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. Teil I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).



# Planzeichenerklärung

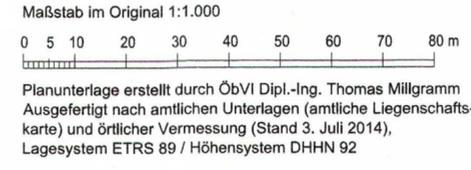
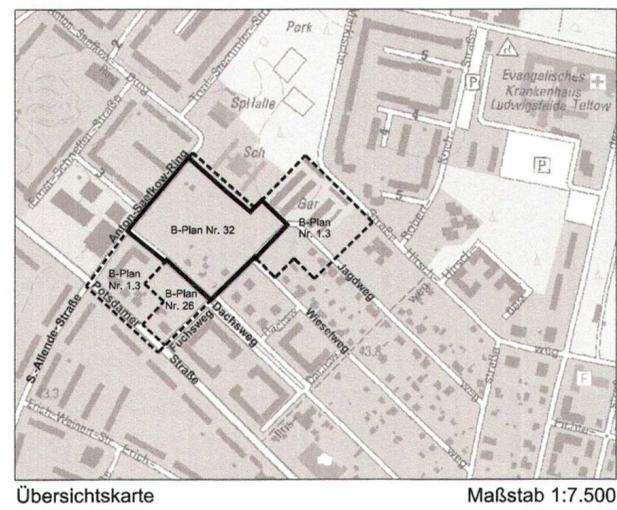
- ## Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. textl. Festsetzung 1)
- ## Maß der baulichen Nutzung
- |   |   |   |                           |
|---|---|---|---------------------------|
| ① | ② | ① | Art der Nutzung           |
| ③ | ④ | ② | Bauweise                  |
|   |   | ③ | Grundflächenzahl (GRZ)    |
|   |   | ④ | Geschossflächenzahl (GFZ) |
- III Anzahl der Vollgeschosse, zwingend (§ 18 und 20 BauNVO)
- a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO i.V.m. textl. Festsetzung 2)

- ## Überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 3

- ## Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- ## Grünfestsetzung
- Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Parkanlage" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- ## Sonstige Festsetzungen
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Stadt Ludwigsfelde

**Bebauungsplan Nr. 32**  
**"Stadtviellen am Brunnenpark"**

Satzungsbeschluss  
 Stand: 01.09.2017