

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

- Im allgemeinen Wohngebiet sind Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Tankstellen unzulässig.
- Im Plangebiet sind überdachte Stellplätze und Garagen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Im allgemeinen Wohngebiet wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf bei Einzelhäusern 15 m und bei Doppelhaushälften 8 m nicht überschreiten.

Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- Im allgemeinen Wohngebiet sind maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte zulässig.

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

- Das zweite zulässige Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden.
- Dächer von Gebäuden und Gebäudeteilen mit einer Grundfläche von mehr als 25 m² sind mit Dachneigungen von mindestens 25 Grad und höchstens 45 Grad (gemessen zur Waagerechten) auszuführen. Dies gilt nicht für Garagen und überdachte Stellplätze.
- Im Plangebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Einfriedigungen sind im gesamten Plangebiet nur in Form von Hecken, lichten Holz- oder Metallzäunen oder Maschendrahtzäunen zulässig. Bei der Anlage von Hecken wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste empfohlen.

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

- Die privaten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die private Verkehrsfläche ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Fahrrecht für den Eigentümer des Flurstücks Nr. 261 in der Flur 8 der Gemarkung Siethen zu belasten.

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ sind als bauliche Anlagen nur solche Anlagen zulässig, die der Gartennutzung, der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen, wie Bänke, Sitzgruppen, Pergolen oder nicht überdachte Terrassen, sowie Spielgeräte, wie Tore für Ballspiele, Schaukeln und Klettergerüste. Der Versiegelungsgrad darf 10% nicht übersteigen. Innerhalb der Fläche A ist zusätzlich zur oben genannten Versiegelung bis zu einer Fläche von 40 m² eine Zufahrt zu den Flurstücken 684 und 729, Flur 8 der Gemarkung Siethen zulässig.

Anpflanzungen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Im allgemeinen Wohngebiet und der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ ist je angefangene 700 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, oder ein standortgerechter Obstbaum als Hoch- oder Halbbaum mit einem Stammumfang von mindestens 8 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen. Dies gilt nicht für Grundstücke, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits mit einem Wohngebäude bebaut waren. Bäume, für die eine Erhaltung festgesetzt wird, sind anzurechnen. Es wird die Verwendung der Arten der Pflanzenliste empfohlen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 BbgWG)

- Die Fläche zum Anpflanzen mit der Bezeichnung B ist vollständig mit einer dichten Strauchpflanzung mit einer Pflanzdichte von einem Strauch pro Quadratmeter im 5,0 m breiten Bereich mindestens dreireihig, ansonsten zweireihig anzulegen. Die Pflanzung ist als freiwachsende Hecke anzulegen. Es sind standortgerechte Sträucher in einer Mindestgröße von 100 cm zu verwenden. Es wird die Verwendung der Arten der Pflanzenliste empfohlen.
- Im allgemeinen Wohngebiet ist anfallendes Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern, auf denen es anfallt. Gemeinschaftsanlagen zur Versickerung oder Rückhaltung von Niederschlagswasser sind ausnahmsweise zulässig.
- Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Sonstige Festsetzungen

- Auf der Fläche für die Abwasserbeseitigung ist eine Zufahrt mit einer Breite bis zu 3,0 m zu dem Flurstück 123/2 zulässig.

Hinweis

Innerhalb des B-Plangebietes können im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete je Grundstück bei Errichtung von Wärmepumpenanlagen mit Sonden nur Bohrungen für die Erdwärmesonden mit einer Tiefe bis max. 60 m und einem Mindestabstand von je 5 m ab Grundstücksgrenze zugelassen werden. Diese Tiefenbegrenzung ist einzuhalten, d.h. geringere Tiefen sind zulässig, darüber hinaus nicht.

Im Plangebiet sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Sollten bei den zukünftigen Arbeiten bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden, sind die Verpflichtungen gemäß dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) zu beachten.

Pflanzenliste		Sonstige Bäume	
Hochwüchsige Bäume 1. Ordnung:			
Acer platanoides	Spitzahorn	Alnus glutinosa	Schwarzerle
Fagus sylvatica	Rotbuche	Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Quercus petraea	Traubeneiche	Malus domestica	Kultur-Apfel
Tilia cordata	Winterlinde	Malus sylvestris	Wild-Apfel
Ulmus minor	Feldulme	Prunus avium	Vogelkirsche
		Prunus padus	Traubenkirsche
		Prunus cerasus	Sauer-Kirsche
		Prunus domestica	Gew. Kulturpflaume
Sträucher		Pyrus communis	Kulturbirne
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Salix caprea	Korbweide
Corylus avellana	Haselnuss	Salix viminalis	Korbweide
Genista tinctoria	Färber-Ginster	Sorbus torminalis	Eisbeere
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche		
Rosa canina	Hundsrose		
Rubus idaeus	Himbeere		
Rubus fruticosus	Brombeere		
Salix purpurea	Purpurweide		
Salix cinerea	Grauweide		
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball		

Verfahrensvermerke

- Die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34 "Vorderste Hohe - Wohnbebauung am Berliner Weg" wurde am 27.01.2016 in öffentlicher Sitzung der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Ludwigsfelde, 01.12.2017
 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

- Die Öffentlichkeit wurde durch eine öffentliche Informationsveranstaltung am 16.06.2016 frühzeitig beteiligt. Der Termin der Informationsveranstaltung wurde am 07.06.2016 im Amtsblatt Nr. 21 der Stadt Ludwigsfelde bekannt gemacht.

Ludwigsfelde, 01.12.2017
 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

- Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 20.05.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, aufgefordert.

Ludwigsfelde, 01.12.2017
 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

- Die Stadtverordnetenversammlung hat in öffentlicher Sitzung am 04.04.2017 den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.02.2017 gebilligt und zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 23.02.2017, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, haben in der Zeit vom 13.04.2017 bis 15.05.2017 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 05.04.2017 im Amtsblatt Nr. 15 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ludwigsfelde, 01.12.2017
 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand Juni 2016 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Die Übereinstimmung der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Unstimmigkeiten der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Ludwigsfelde, 8. September
 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Öffentlich bestellter Vermesser (Unterschrift)

- Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am 17.04.2017 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und der Begründung, wurde von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am 17.04.2017 i. d. F. vom 2017 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 17.04.2017 gebilligt.

Ludwigsfelde, 01.12.2017
 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

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

Ludwigsfelde, 19.04.2018
 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

- Die Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 201 mit Maßgaben und Auflagen erteilt.

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

- Genehmigungsvermerk

Der Landrat des Landkreises Teltow-Fläming (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 22.05.2016 im Amtsblatt Nr. 23 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Satzung ist am 22.05.2016 in Kraft getreten.

Ludwigsfelde, 23.05.2016
 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

- 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 Planiinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. Teil I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)



Planzeichenerklärung

Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
- GRZ 0,35** Grundflächenzahl
- GFZ 0,5** Geschossflächenzahl
- II** Anzahl der Vollgeschosse

Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

- Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- a** abweichende Bauweise gemäß textl. Festsetzung Nr. 3

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- private Verkehrsfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) ...mit Zweckbestimmung (FUSS- UND RADWEG)

Grünfestsetzung

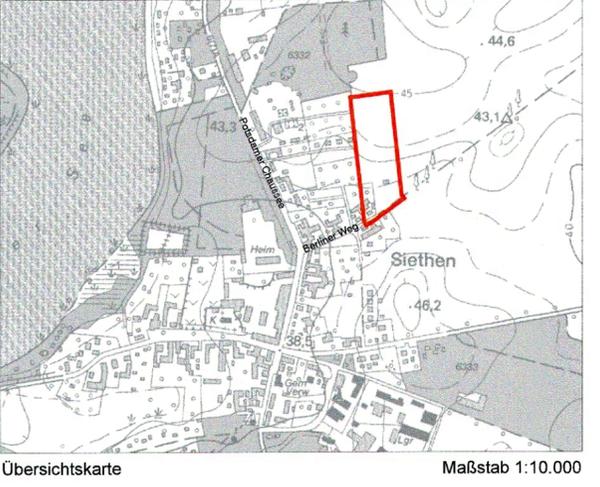
- Private Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) ...mit Zweckbestimmung (HAUSGARTEN)
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Bindung für die Erhaltung von Bäumen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Sonstige Festsetzungen

- Fläche für die Abwasserbeseitigung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Fläche für eine Zufahrt gemäß textl. Festsetzung Nr. 10**
- K1** Koordinatenpunkt zur Vermaßung (siehe Koordinatenverzeichnis)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Planunterlage

- Vorhandene Bebauung**
- Laubbaum**
- Flur- / Gemarkungsgrenze**
- Flurstücksgrenze**
- Flurstücksgrenze, nicht festgestellt**
- 27** Flurstücksnummer



Stadt Ludwigsfelde
 Bebauungsplan Nr. 34
 "Vorderste Hohe - Wohnbebauung am Berliner Weg"
 Satzungsexemplar
 Stand: 15.08.2017