

# Teil B: Textliche Festsetzungen

- In den Gewerbegebieten (GE 1/GE2) sind nur Anlagen und Betriebe zulässig deren Geräuschemissionen die jeweils angegebenen Werte der flächenbezogenen Schalleistungspegel ( $l_{aw}$ ) je  $m^2$  Grundstücksfläche des festgesetzten Teilbereiches tags (6 bis 22 Uhr) und nachts (22 bis 6 Uhr) nicht überschreiten.  

GE 1	$l_{aw}$ nachts	45 dB(A)
	$l_{aw}$ tags	60 dB(A)
GE 2	$l_{aw}$ nachts	50 dB(A)
	$l_{aw}$ tags	65 dB(A)

(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
- Im Plangeltungsbereich sind Fuhrunternehmungen und Speditionen nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- Als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen wird der Schnittpunkt der seitlichen Grundstücksgrenzen mit dem arithmetischen Mittel aus der Höhe der Straßengradiane festgesetzt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- Im Plangeltungsbereich wird die abweichende Bauweise (ab) festgesetzt. Zulässig sind Gebäude in offener Bauweise, auch über 50 m Länge sowie Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand
- Überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze und Verkehrsflächen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 BauNVO).
- Die in der Planzeichnung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte „Abwasserdruckleitung“ beinhalten das Recht des Wasser- und Abwasser-Entsorgungs-Zweckverbandes (WARL), diese Grundstücksflächen zur Verlegung und Wartung der Abwasserleitungen zu jeder Zeit betreten und befahren zu können.  
Die in der Planzeichnung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte „Gasleitung“ beinhalten das Recht der Erdgas Mark Brandenburg, diese Grundstücksflächen zur Verlegung und Wartung der Gasleitung zu jeder Zeit betreten und befahren zu können.  
Die in der Planzeichnung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte „Ferngasleitung“ beinhalten das Recht der Verbundnetz Gas AG, diese Grundstücksflächen zur Verlegung und Wartung der Ferngasleitung zu jeder Zeit betreten und befahren zu können.

## GRÜNFESTSETZUNGEN

Umgebung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- Die Flächen zum Anpflanzen sind mit Bäumen und Sträuchern aus nachstehender Pflanzliste zu bepflanzen. Dabei sind mindestens 70 % Sträucher und 30 % Bäume zu verwenden, wobei die Sträucher im Pflanzverbund 1,0 m x 1,0 m zu pflanzen sind.

### Pflanzenliste

- |                      |   |
|----------------------|---|
| ▪ Acer campestre     | Feldahorn   |
| ▪ Betula pendula     | Birke   |
| ▪ Carpinus betulus   | Hainbuche   |
| ▪ Cornus sanguinea   | Roter Hartriegel                                    |
| ▪ Corylus avellana   | Haselnuß  |
| ▪ Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn<br>und andere lokale Formen |
| ▪ Fagus sylvatica    | Rotbuche  |
| ▪ Fraxinus excelsior | Esche   |
| ▪ Genista tinctoria  | Färber - Ginster                                    |
| ▪ Lonicera xylosteum | Gemeine Heckenkirsche                               |
| ▪ Malus silvestris   | Wildapfel   |
| ▪ Prunus avium       | Vogelkirsche  |
| ▪ Prunus padus       | Traubenkirsche                                      |
| ▪ Prunus spinosa     | Schlehe   |
| ▪ Pyrus communis     | Wild - Birne  |
| ▪ Quercus robur      | Stieleiche  |
| ▪ Quercus petraea    | Traubeneiche  |
| ▪ Rosa canina        | Hundsrose   |
| ▪ Rubus idaeus       | Himbeere  |
| ▪ Rubus fruticosus   | Brombeere   |
| ▪ Salix purpurea     | Purpurweide   |
| ▪ Salix cinerea      | Grauweide   |
| ▪ Salix caprea       | Salweide  |
| ▪ Salix viminalis    | Korbweide   |
| ▪ Sambucus nigra     | Schwarzer Holunder                                  |
| ▪ Sorbus aucuparia   | Vogelbeere  |
| ▪ Sorbus torminalis  | Elsbeere  |
| ▪ Tilia cordata      | Winterlinde   |
| ▪ Ulmus minor        | Feldulme  |
| ▪ Viburnum opulus    | Gemeiner Schneeball                                 |

Sträucher sind in der Größe 60 – 80 cm und Bäume als Hochstämme, 14 – 16 cm zu verwenden.

- Die nicht überbauten Flächen des bebauten Grundstücks sind als Grünflächen anzulegen und zu mindestens 80 % mit einheimischen Bäumen und Sträuchern aus o.g. Pflanzenliste zu bepflanzen.
- Stellplatzanlagen sind mit Bäumen zu überstellen und mit Sträuchern zu bepflanzen, wobei nach jedem 6. Stellplatz ein großkroniger Baum (s. Pflanzliste Nr. 8) zu pflanzen und in die Anlage zu integrieren ist.
- Je Baum ist eine Vegetationsfläche von mind. 5  $m^2$  Größe vorzusehen, die gegen Überfahren zu sichern ist.
- Alle fensterlosen Fassaden über 5 m Breite, Pergolen, Carports u.ä. sind mit Klettergehölzen der nachstehenden Pflanzenliste zu bepflanzen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Kletter- und Spaliergehölze zur Berankung von Fassaden, Pergolen, Carports u.ä.  
\* Gehölze, die keine Kletterhilfe benötigen.  

▪ Actinidia arguta	Strahlengriffel
▪ Akebia quinata	Fingerblättrige Akebie
▪ Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
▪ Lonicera spec.	Geißblatt
▪ Wisteria sinensis	Blauregen
▪ Clematis spec.	Waldrebe
▪ Kletterrosen	
▪ * Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'	Wilder Wein
▪ * Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein
▪ * Hedera helix	Efeu
▪ * Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie

- Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen sind je Grundstück 2 Einfahrten mit je einer max. Breite von 10 m zulässig.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Die Plangebietsflächen nördlich des Nuthedamms und des Löwenbrucher Rings (jeweils incl. der inneren Ringflächen) sowie die Flächen nördlich der Horststraße befindet sich in der Schutzzone IIIb der Wasserwerke Ludwigsfelde. Die Schutzbestimmungen des Wasserschutzgebietes sind zu beachten.

## HINWEIS

- Der Bebauungsplan Löwenbruch ist Teil des Gewerbegebietes Preußenpark Ludwigsfelde/ Löwenbruch. Der B-Plan Ludwigsfelde (Teilplan I) besteht aus dem Blatt I, nördlich der Zossener Straße, und dem Blatt II, südlich der Zossener Straße, der B-Plan Löwenbruch besteht aus dem Teilplan II.