

# Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3.3 "Wohnen an der Jüterboger Straße (Preußenpark - Gemarkung Ludwigsfelde)" als 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Gewerbepark Ludwigsfelde / Löwenbruch (Preußenpark)" in der Fassung der 1. Änderung (Satzung vom 25.3.2003) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wurde am 11.12.2007 in öffentlicher Sitzung der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Mit dem Beschluss über die Aufstellung wurde zugleich die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 und der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.



Der Bürgermeister  
(Unterschrift)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 15.01.2008 im Amtsblatt Nr. 02 der Stadt Ludwigsfelde. Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB und ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.



Der Bürgermeister  
(Unterschrift)

3. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.01.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.



Der Bürgermeister  
(Unterschrift)

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 23.01.2008 bis 25.02.2008 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. Die Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 15.01.2008 im Amtsblatt Nr. 02 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht worden.



Der Bürgermeister  
(Unterschrift)

5. Die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am 19.02.2009 behandelt.



Der Bürgermeister  
(Unterschrift)

3. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand 14.03.2008 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 Bürgermeister  
(Unterschrift)

Der Bebauungsplan wurde von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am 02.12.2009 i. d. F. vom 02.12.2009 2009 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 02.12.2009 gebilligt.



Der Bürgermeister  
(Unterschrift)

8. Die Satzung über den Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.



Der Bürgermeister  
(Unterschrift)

9. Die Satzung ist am 17.02.2009 in Kraft getreten. 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 17.02.2009 im Amtsblatt Nr. 02 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht worden.



Der Bürgermeister  
(Unterschrift)

# Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. Im allgemeinen Wohngebiet können die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

Gestaltungsregelungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBauO)

2. Auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung "(G)" ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss mit einer Dachneigung von mindestens 30 Grad und höchstens 45 Grad auszubilden.

Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

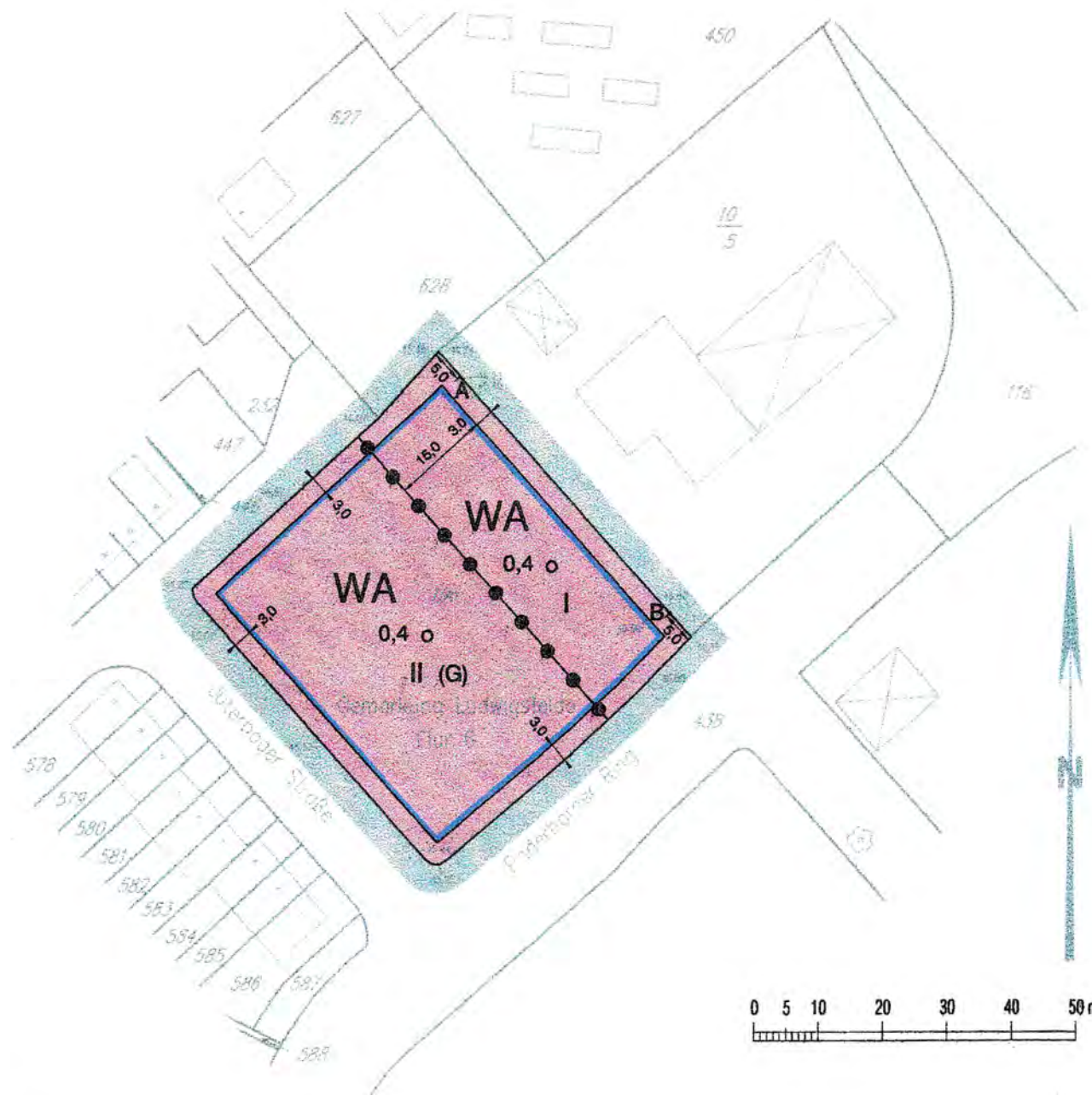
3. Zwischen den Punkten A und B ist eine Lärmschutzwand mit einem Luftschalldämm-Maß von mindestens 15 dB zu errichten und zu unterhalten, deren Oberkante mindestens 48,60 m über NHN liegt.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4. Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu mindestens 40% mit einheimischen Bäumen und Sträuchern, darunter mindestens ein einheimischer Laubbaum, zu bepflanzen. Es sind Arten der Pflanzenliste zu verwenden.

## Hinweis

Das Plangebiet liegt am Rand des Bodendenkmals Ludwigsfelde Nr. 1 "mittelalterliche Wüstung Damsdorf", das durch das Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) geschützt ist.



# Pflanzenliste

Acer campestre  
Acer platanoides  
Alnus incana  
Carpinus betulus  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Crataegus monogyna  
  
Fagus sylvatica  
Fraxinus excelsior  
Genista tinctoria  
Lonicera xylosteum  
Malus silvestris  
Morus alba  
Prunus spinosa

Feldahorn  
Spitzahorn  
Grauerle  
Hainbuche  
Roter Hartriegel  
Haselnuss  
Eingriffeliger Weißdorn und andere lokale Formen  
Rotbuche  
Esche  
Färber-Ginster  
Gemeine Heckenkirsche  
Wildapfel  
Weiße Maulbeere  
Schlehe

Pyrus communis  
Quercus robur  
Quercus petraea  
Rosa canina  
Rubus idaeus  
Rubus fruticosus  
Salix purpurea  
Salix cinerea  
Salix caprea  
Salix viminalis  
Sambucus nigra  
Sorbus torminalis  
Tilia cordata  
Ulmus minor  
Virburnum opulus

Kulturbirne  
Stieleiche  
Traubeneiche  
Hundsrose  
Himbeere  
Brombeere  
Purpurweide  
Grauweide  
Salweide  
Korbweide  
Schwarzer Holunder  
Elsbeere  
Winterlinde  
Feldulme  
Gemeiner Schneeball

# Planzeichenerklärung

## Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. textl. Festsetzung 1)

**0,4** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) **(G)** Gestaltungsbindung für das oberste zulässige Vollgeschoss gemäß textl. Festsetzung 2

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

## Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

**Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 BauNVO) **O** Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

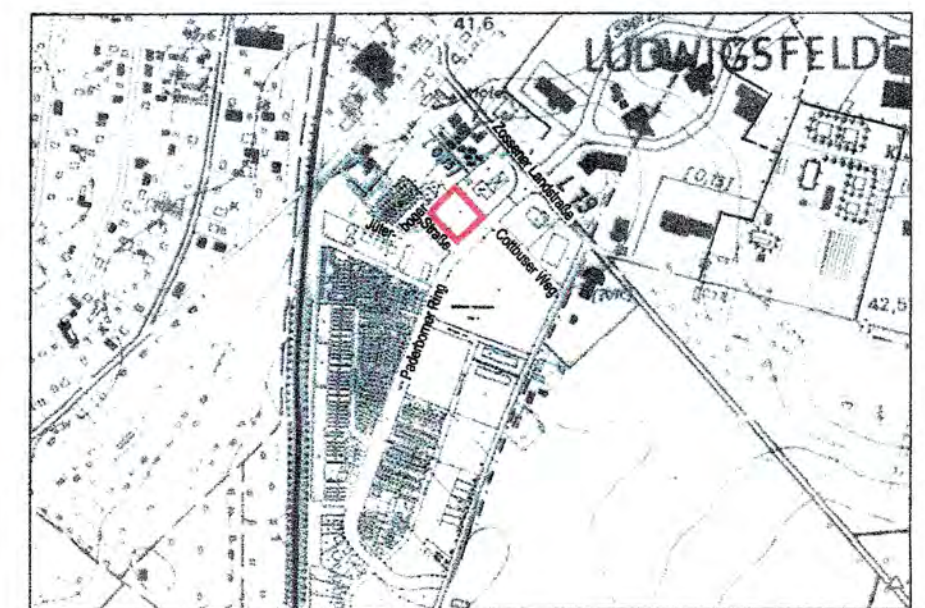
## Sonstige Festsetzungen

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** **Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung innerhalb des Baugebietes**

## Planunterlage

**Vormerkte Bebauung** **Flurstücksgrenze**  
**Laubbaum** **27** Flurstücksnummer  
**Plan-Gemarkungsgrenze** **Örtl. Rainer Leschke (Ludwigsfelde)**  
**Stand: Dezember 2006**  
**Lagesystem: ETRS 89**  
**Höhensystem: NN**

Den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 zugrunde.



Übersichtskarte

Maßstab 1:10.000

Stadt Ludwigsfelde

Bebauungsplan Nr. 3.3

"Wohnen an der Jüterboger Straße  
(Preußenpark - Gemarkung Ludwigsfelde)"