

# Teil B: Textliche Festsetzungen

# Teil B: Textliche Festsetzungen

## Art der Nutzung

- Die Mischgebiete gliedern sich in die mit  $M_{1W}$  gekennzeichneten Teile, die vorwiegend der Wohnnutzung dienen, und die mit  $M_{1G}$  gekennzeichneten Gebiete, die vorwiegend der gewerblichen Nutzung dienen (§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO).  
In den mit  $M_{1W}$  gekennzeichneten Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes; Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind unzulässig.  
In den mit  $M_{1G}$  gekennzeichneten Gebieten sind Wohngebäude nur ausnahmsweise zulässig. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- In den Gewerbegebieten (GE1/GE2) sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Geräuschemissionen die jeweils angegebenen Werte der flächenbezogenen Schalleistungspegel (law) je  $m^2$  Grundstücksfläche des festgesetzten Teilbereiches tags (6 bis 22 Uhr) und nachts (22 bis 6 Uhr) nicht überschreiten (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO):

|     |             |          |
|-----|-------------|----------|
| GE1 | law nachts: | 45 dB(A) |
|     | law tags:   | 60 dB(A) |
| GE2 | law nachts: | 50 dB(A) |
|     | law tags:   | 65 dB(A) |
- In den WA-Gebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- In den GI-Gebieten sind Betriebe und Anlagen nicht zulässig, die in der Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg (s. Amtsblatt f. Brdgb. Nr. 49 vom 6. Juli 1995) in den Abstandsklassen 1-3 aufgeführt sind (§ 1 Abs. 4 BauNVO).
- In den GE- und GI-Gebieten sind Fuhrunternehmen und Speditionen nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

## Höhe baulicher Anlagen

- Als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen wird der Schnittpunkt der seitlichen Grundstücksgrenzen mit dem arithmetischen Mittel aus der Höhe der Straßengradiente festgesetzt (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

## Bauweise

- Für die als  $M_{1G}$ , GE1, GE2 und GI gekennzeichneten Flächen des B-Planes gilt: Für die abweichende Bauweise gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Ausnahme, daß Gebäude über 50 m zulässig sind (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

## Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

- Überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der umgrenzten Flächen mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsgaragen“, zulässig. Nicht überdachte Stellplätze und Verkehrsflächen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO).

## Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen „Wasserversorgung“, „Abwasserdruckleitung“ und „Schmutzwasserleitung“ 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 mit festgesetzten Flächen „Gasleitung“ beinhalten das Recht der Stadtwerke Ludwigsfelde (SWL), diese Grundstücksflächen zur Verlegung und Wartung der Gasleitung zu jeder Zeit betreten und befahren zu können.  
Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen „Ferngasleitung“ beinhalten das Recht der Verbundnetz Gas AG, diese Grundstücksflächen zur Verlegung und Wartung der Ferngasleitung zu jeder Zeit betreten und befahren zu können.

## Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

- Das auf den Planstraßen anfallende Oberflächenwasser ist zentral in einem Versickerbecken (VB) am südlichen Plangebietstrand zu versickern. Das Versickerbecken ist mit Sträuchern aus der unter Pkt. 13 stehenden Pflanzliste zu bepflanzen.
- Die sonstigen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft gekennzeichneten Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.
- Die Fläche für Versorgungsanlagen auf dem Flurstück 102, Teilplan I, Blatt Ia, ist auf den nicht bebauten und als Verkehrsfläche genutzten Flächen mit Bäumen und Sträuchern gem. der Pflanzliste aus Nr. 13 zu bepflanzen.

## Umgrenzung 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 Pflanzverband 1,0 m x 1,0 m zu pflanzen sind. Sträucher sind in der Größe 60 - 80 cm und Bäume als Hochstämme, 14 - 16 cm zu verwenden.

### Pflanzliste

|                      |  |
|----------------------|--|
| ■ Acer campestre     | Feldahorn  |
| ■ Acer platanoides   | Spitzahorn                                       |
| ■ Alnus incana       | Grauerle   |
| ■ Carpinus betulus   | Hainbuche  |
| ■ Cornus sanguinea   | Roter Hartriegel                                 |
| ■ Corylus avellana   | Haselnuß   |
| ■ Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn und andere lokale Formen |
| ■ Fagus sylvatica    | Rotbuche   |
| ■ Fraxinus excelsior | Esche  |
| ■ Genista tinctoria  | Färber - Ginster                                 |
| ■ Lonicera xylosteum | Gemeine Heckenkirsche                            |
| ■ Malus silvestris   | Wildapfel  |
| ■ Morus alba         | weiße Maulbeere                                  |
| ■ Prunus avium       | Vogelkirsche                                     |
| ■ Prunus padus       | Traubenkirsche                                   |
| ■ Prunus spinosa     | Schlehe  |
| ■ Pyrus communis     | Kultur - Birne                                   |
| ■ Quercus robur      | Stieleiche                                       |
| ■ Quercus petraea    | Traubeneiche                                     |
| ■ Rosa canina        | Hundsrose  |
| ■ Rubus idaeus       | Himbeere   |
| ■ Rubus fruticosus   | Brombeere  |
| ■ Salix prupurea     | Purpurweide                                      |
| ■ Salix cinerea      | Grauweide  |
| ■ Salix caprea       | Salweide   |
| ■ Salix viminalis    | Korbweide  |
| ■ Sambucus nigra     | Schwarzer Holunder                               |
| ■ Sorbus torminalis  | Elsbeere   |
| ■ Tilia cordata      | Winterlinde                                      |
| ■ Ulmus minor        | Feldulme   |
| ■ Viburnum opulus    | Gemeiner Schneeball                              |

- Die nicht bebauten Flächen gewerblich genutzter Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu mindestens 80 % mit einheimischen Bäumen und Sträuchern aus o.g. Pflanzliste zu bepflanzen. Die nicht bebauten Flächen von zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken sind als Grünflächen anzulegen und zu mind. 40 % mit einheimischen Bäumen und Sträuchern, darunter mind. 1 einheimischer Laubbaum, zu bepflanzen.
- Stellplatzanlagen sind mit Bäumen zu überstellen und mit Sträuchern zu bepflanzen, wobei nach jedem 6. Stellplatz ein großkroniger Baum (s. Pflanzliste Nr. 13) zu pflanzen und in die Anlage zu integrieren ist.

- Fensterlose Fassaden über 5 m Breite, Pergolen, Carports u.ä. sind mit Klettergehölzen der nachstehenden Pflanzliste zu bepflanzen.

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

\* Gehölze, die keine Kletterhilfe benötigen.

- Dachflächen von Gebäuden mit einer Fläche über 500  $m^2$  und einer Dachneigung von bis zu 10°, sind extensiv zu begrünen.
- Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen ist oberhalb von Ver- und Entsorgungsleitungen in einem mind. 4 m breiten Streifen eine Regelsaatgutmischung RSM 7.2.2 Landschaftsrasen für Trockenlagen mit Kräutern flächendeckend einzusäen. Oberhalb der Ferngasleitung im Plangebiet Süd, Blatt II hat der Streifen eine Breite von mind. 6 m.
- Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen sind im Plangebiet Nord je Grundstück 2 Einfahrten mit je einer max. Breite von 10 m zulässig.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Das Plangebiet nördlich der Zossener Straße befindet sich in der Schutzzone in der Wasserwerke Ludwigsfelde. Die Schutzbestimmungen des Wasserschutzgebietes sind zu beachten.
- Die in der Rüsterallee mit einer Erhaltungsbindung festgesetzten Ulmen sind nach dem Brandenburgischen Naturschutzgesetz Abschnitt 5, Gesetzlich geschützte Teile von Natur und Landschaft, § 31 als Allee vor Beseitigung, Zerstörung, Beschädigung oder sonstiger Beeinträchtigung geschützt!
- Die in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen geschützten Bodendenkmale sind nach § 12 Abs. 1 und 2 des Gesetzes über Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 22. Juli 1991 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg, Nr. 20 vom 08. August 1991, S. 311 ff) zu erhalten. Folgende Punkte sind zu beachten:
  - Alle Veränderungen und Maßnahmen an Bodendenkmalen (gekennzeichnete Bereiche) bedürfen der Genehmigung durch die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises. Die genannten Veränderungen und Maßnahmen sind dokumentationspflichtig (§ 15 Abs. 3 BbgDSchG), müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Dies trifft für die gekennzeichneten Bereiche zu. Für die hier vor Baubeginn erforderlichen Arbeiten (Überwachung, Ausgrabung), zu denen die von Ihnen beantragende denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde Näheres festlegt, ist ein(e) Archäologe/Firma im Einvernehmen mit uns zu gewinnen. Die Kosten für die Untersuchungen sind nach § 12 (2) BbgDSchG vom Veranlasser im Rahmen des zumutbaren zu tragen und rechtzeitig einzuplanen.
  - Die Termine der Erdarbeiten im gekennzeichneten Bereich (und der beauftragte Archäologe) sind mind. 3 Wochen vor deren Beginn der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises und dem Brandenburgischen Landesmuseum anzuzeigen.
  - Bei den Erdarbeiten - auch außerhalb der gekennzeichneten Flächen - entdeckte ur- und frühgeschichtliche Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Metall, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte Potsdam oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 19 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG).
  - Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mind. fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).
  - Funde sind ablieferungspflichtig (§ 19 Abs. 4 und § 20 BbgDSchG).
  - Diese Bedingungen nebst Plänen sind für die Bauausführung vorausschauend zu berücksichtigen. Die Bauausführenden sind darüber zu belehren.

## HINWEISE

- Da auf Grund der Wärmeschutzverordnung (DIN 4108) der Einbau von Fenstern, die mindestens der Schallschutzklasse 2 entsprechen, bindend ist, kann auch für Schlafräume der erforderliche Innenschalpegel von 25-30 dB erreicht werden. Es wird empfohlen, zur ausreichenden Frischluftzufuhr entsprechende Lüfter einzubauen.
- Der Bebauungsplan Ludwigsfelde besteht aus dem Teilblatt I, Blatt Ia und Ib, nördlich der Zossener Straße, und dem Teilplan I, Blatt II, südlich der Zossener Straße.