

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Sport-, Erlebnis- und Gesundheitsbads mit Hotel.
Zulässig sind:
1. ein Sport-, Erlebnis- und Gesundheitsbad (Hallenbad mit Außenbecken)
2. ein Hotel mit maximal 300 Betten
3. Garagengebäude und Stellplatzanlagen
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Läden im Sport-, Erlebnis- und Gesundheitsbad mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 400 m²
2. Läden im Hotel mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 250 m²
3. Schank- und Speisewirtschaften in Funktionseinheit mit dem Bad- oder Hotelbetrieb
4. Sonstige Anlagen für sportliche Zwecke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1-2 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

- Das Hotel und der Rutschenturm des Bads können ausnahmsweise die zulässige Höhe der baulichen Anlagen um bis zu 10 m überschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 6 BauNVO)

Grünflächen

- Innerhalb der privaten Grünfläche ist eine maximale Versiegelung bis zu 20 % der Gesamtfläche zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- In der privaten Grünfläche sind zwei Gebäude zum Ausschank von Getränken und zur Abgabe von kleinen Speisen mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 20 m² und einer maximalen Oberkante von 49 m ü.NHN zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- In der privaten Grünfläche ist die bauliche Anlage eines offenen Pavillons mit einer Grundfläche von höchstens 55 m² und einer maximalen Oberkante von 52 m ü.NHN zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- Die private Grünfläche ist bis zum 31.12.2023 mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
- Die Fläche A ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Flurstücks 538 der Flur 3 und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Grundstückseigentümer zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Die Fläche B ist mit einem 1 m breiten Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Die Fläche C ist mit einem 6 m breiten Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Ebenere Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Die Pflanzung ist auch in Baumgruppen möglich.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Gehölzpflanzung (Höhe 100-120 cm, 4 Pflanzen je m² Pflanzfläche) als Sicht- und Immissionsschutz anzulegen. Hierzu sind Gehölzarten zu verwenden, die über eine hohe Resistenz gegenüber Luftverunreinigungen verfügen und Immissionsschutz wirksam sind (z.B. durch behaarte Blätter, späten Laubwurf, raue Blattoberflächen). Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste D empfohlen. Vorhandene Bäume sind zu erhalten. Eine Unterbrechung der Gehölzpflanzung für die Grundstückserschließung ist zulässig.
(§ 9 Abs. 25a BauGB)
- In der privaten Grünfläche sind außerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern je angefangene 500 m² Fläche mindestens fünf Bäume zu erhalten. (§ 9 Abs. 25b BauGB)

Sonstige Festsetzungen

- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften der Bebauungspläne 7.4 und 7.3 außer Kraft. (§ 1 Abs. 8 BauGB)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. Teil I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2008 (GVBl. I/08, Nr. 14, S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.11.2010 (GVBl. I/10, Nr. 39).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7.08.2013 (BGBl. I S.3154)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I/13, Nr. 3)

Nachrichtliche Übernahme

Der Geltungsbereich befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III A. (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Hinweise

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der Planbereich befindet sich innerhalb einer Kampfmittelverachtsfläche. Vor der Ausführung von Erdarbeiten ist eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung erforderlich.

Der Bebauungsplan liegt im Bereich von Flugrouten des Flughafens Berlin Brandenburg (BER). Mit Beeinträchtigungen durch Fluglärm ist zu rechnen. Es wird empfohlen, den Schallschutz für Außenbauteile entsprechend der DIN 4109 / VDI 2719 zu dimensionieren.



Planzeichenerklärung

- Sondergebiet
- Fläche für Gemeinbedarf
- Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Grundflächenzahl
- Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß
- Baugrenze
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- private Grünfläche
- Zweckbestimmung: Parkanlage
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrecht (s. TF 6, 7, 8 und 9)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung

Nachrichtliche Übernahme

- Fläche für eine temporäre Entwässerungsanlage der Bundesautobahn gemäß Planfeststellung

Hinweis

- Steuerkabel unterirdisch
- Trinkwasserleitung unterirdisch

Planunterlagen

- bestehende Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- bestehendes Gebäude
- Böschung
- Zaun
- Wald

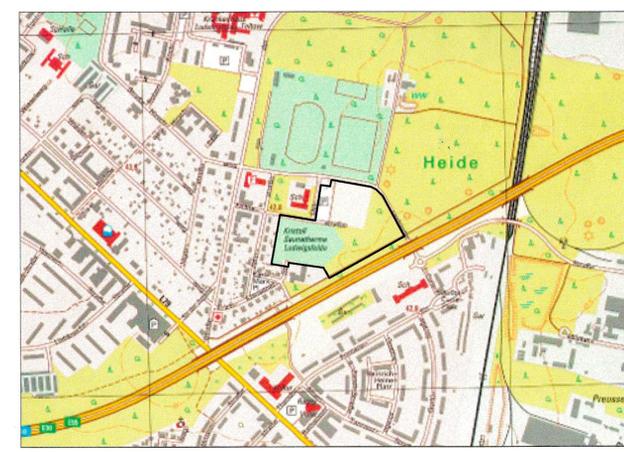
Verfahrensvermerke

- Die Änderung des Bebauungsplans wurde am 28.06.2011 in öffentlicher Sitzung der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.
Ludwigsfelde, 05.10.2015 Der Bürgermeister
- Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 05.07.2011 im Amtsblatt Nr. 26 der Stadt Ludwigsfelde.
Ludwigsfelde, 05.10.2015 Der Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde nach § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 28.08.2012 beteiligt.
Ludwigsfelde, 05.10.2015 Der Bürgermeister
- Die Öffentlichkeit wurde nach § 3 Abs. 1 BauGB durch eine Informationsveranstaltung am 17.01.2013 frühzeitig beteiligt.
Ludwigsfelde, 05.10.2015 Der Bürgermeister
- Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 18.12.2013 frühzeitig beteiligt.
Ludwigsfelde, 05.10.2015 Der Bürgermeister
- Die Stadtverordnetenversammlung hat in öffentlicher Sitzung am 30.07.2013 den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.07.2013 gebilligt und zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.
Ludwigsfelde, 05.10.2015 Der Bürgermeister

- Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.08.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Ludwigsfelde, 05.10.2015 Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 14.08.2013 bis zum 16.09.2013 während folgender Zeiten
Montag von 10.00 bis 12.00 Uhr
Dienstag von 09.00 bis 12.00 und von 13.00 bis 18.00 Uhr
Mittwoch von 09.00 bis 12.00 Uhr
Donnerstag von 09.00 bis 12.00 und von 13.00 bis 18.00 Uhr
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 06.08.2013 im Amtsblatt Nr. 27/2013 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht worden.
Ludwigsfelde, 05.10.2015 Der Bürgermeister
- Die Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am 27.01.2014 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Ludwigsfelde, 05.10.2015 Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan in der Fassung vom 10.12.2014 bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am 27.01.2014 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 27.01.2014 gebilligt.
Ludwigsfelde, 05.10.2015 Der Bürgermeister

- Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wird hiermit ausgesetzt.
Ludwigsfelde, 05.10.2015 Der Bürgermeister
 - 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, sind am 27.10.2013 im Amtsblatt Nr. 32 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht worden.
Ludwigsfelde, 29.10.2015 Der Bürgermeister
 - Die Satzung ist am 27.10.2013 in Kraft getreten.
Ludwigsfelde, 29.10.2015 Der Bürgermeister
- Katastervermerk**
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 12.01.2011 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.
Ludwigsfelde, 07. Jan. 2015 Hersteller der Planunterlage

Übersichtskarte im Original M 1:10.000 (ca.)



**Bebauungsplan Nr. 7.4
Sportzentrum Fichtestraße
1. Änderung
- Satzungsexemplar -
Stadt Ludwigsfelde**