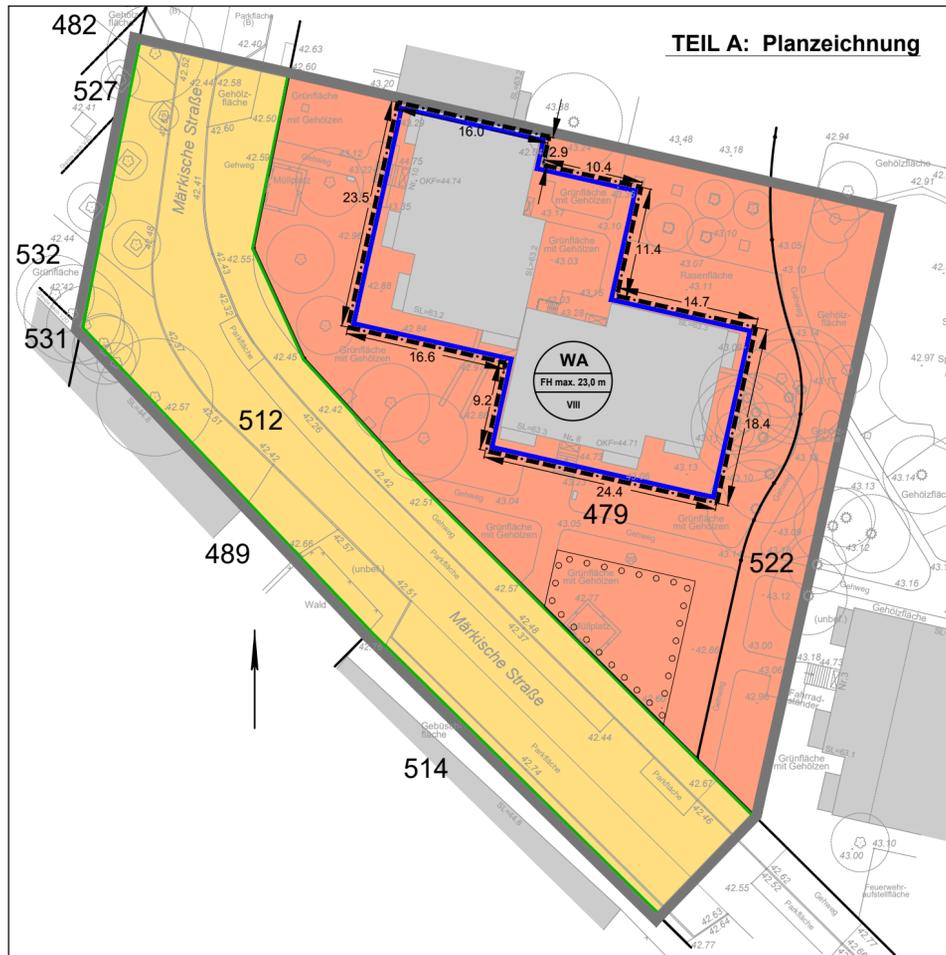




# STADT LUDWIGSFELDE

# BEBAUUNGSPLAN Nr. 56 "Energetische Sanierung, Modernisierung und Aufstockung der Gebäude Märkische Straße 8/10"



TEIL A: Planzeichnung

## TEIL B: Textliche Festsetzungen

- 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
- 1.1. Nicht zulässig sind die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Nr.1) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, (Nr.4) Gartenbau-betriebe sowie (Nr.5) Tankstellen.
  - 1.2. Auf dem Teilflurstück 479 ist eine max. Grundfläche von 900 m<sup>2</sup> zulässig, die für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um max. 90 % überschritten werden darf.  
Auf dem Teilflurstück 522 ist eine max. Grundfläche von 300 m<sup>2</sup> zulässig.
  - 1.3. Baugrenzen dürfen für Treppen zweimal in einer max. Breite von 3 m um bis zu 1,5 m überschritten werden.
  - 1.4. Die max. Firsthöhe von 23,0 m über der planerischen Bezugshöhe von 43,2 m über DHHN2016 darf für technische Anlagen (z.B. Photovoltaik, Ab-lüftung, ...) bis zu einer Höhe von 1,5 m überschritten werden.
- 2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- 2.1. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetations-flächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern. Hierzu verpflichtet ist der Grundstückseigentümer.
  - 2.2. Stellplätze, Fußwege sowie Feuerwehruzufahrten sind in wasser- und luft-durchlässigem Aufbau herzustellen (rasenverfugtes oder Porenpflaster mit mehr als 15 % Fugenanteil, Schotterrassen, Rasengittersteine, Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen u. ä.). Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
  - 2.3. Im Geltungsbereich sind sechs Bäume der Pflanzliste I oder II zu pflanzen.
  - 2.4. Auf den festgesetzten Flächen zur Anpflanzung sind mindestens 100 m<sup>2</sup> mit Arten der Pflanzliste III zu pflanzen.

## Pflanzenlisten

**Pflanzliste I  
(Bäume 1. Ordnung)**  
Hochstamm 3 mal verpflanzt,  
Stammumfang 16-18 cm in  
100 cm Höhe

- |   |  |
|---|--|
| Spitz-Ahorn<br>Säulen-Ahorn *<br>Berg-Ahorn<br>Sand-Birke<br>Säulen-Hainbuche *<br>Rot-Buche<br>Gemeine Esche<br>Wald-Kiefer<br>Stiel-Eiche<br>Säulen-Eiche *<br>Trauben-Eiche<br>Winter-Linde<br>Sommer-Linde<br>Berg-Ulme | <i>Acer platanoides</i><br><i>Acer platanoides</i> 'Columnare' *<br><i>Acer pseudoplatanus</i><br><i>Betula pendula</i><br><i>Carpinus betulus</i> 'Nord' *<br><i>Fagus sylvatica</i><br><i>Fraxinus excelsior</i><br><i>Pinus sylvestris</i><br><i>Quercus robur</i><br><i>Quercus robur</i> 'Fastigiata' *<br><i>Quercus petraea</i><br><i>Tilia cordata</i><br><i>Tilia platyphyllos</i><br><i>Ulmus glabra</i> |
|---|--|

**Pflanzliste II  
(Bäume 2. und 3. Ordnung)**  
Hochstamm 3 mal verpflanzt,  
Stammumfang 16-18 cm in  
100 cm Höhe

- |   |  |
|---|--|
| Eberesche<br>Eingrifflicher Weißdorn<br>Feldahorn<br>Hainbuche<br>Vogel-Kirsche<br>Gemeine Traubenkirsche<br>Wild-Birne<br>Wild-Apfel | <i>Sorbus aucuparia</i><br><i>Crataegus monogyna</i><br><i>Acer campestre</i><br><i>Carpinus betulus</i><br><i>Prunus avium</i><br><i>Prunus padus</i><br><i>Pyrus pyraeaster</i> agg.<br><i>Malus sylvestris</i> agg. |
|---|--|

**Pflanzliste III  
(Sträucher)**

- |   |   |
|---|---|
| Berberitze<br>Hainbuche<br>Roter Hartriegel<br>Haselnuss<br>Eingrifflicher Weißdorn<br>Pfaffenhütchen<br>Schlehe<br>Hunds-Rose<br>Weinrose<br>Schwarzer Holunder<br>Wolliger Schneeball | <i>Berberis vulgaris</i><br><i>Carpinus betulus</i><br><i>Cornus sanguinea</i><br><i>Corylus avellana</i><br><i>Crataegus monogyna</i><br><i>Euonymus europaeus</i><br><i>Prunus spinosa</i><br><i>Rosa canina</i><br><i>Rosa rubiginosa</i><br><i>Sambucus nigra</i><br><i>Viburnum opulus</i> |
|---|---|

\* nicht gebietsheimisch

## Planzeichenerläuterung

### Zeichnerische Festsetzungen

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche** (mit Straßenbegrenzungslinie) (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- FH max. 23,0 m** max. zulässige Firsthöhe (s. textl. Festsetzung 1.2.) (§ 9 Abs.1 Nr.1 i.V.m. § 18 Abs.1 BauNVO)
- VIII** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§16 BauNVO i. V. m. §2 Abs.6 BbgBO)
- Baugrenze** (§ 23 Abs.1 und 3 BauNVO)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern** (s. textl. Festsetzung 2.4.) (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
- Bemaßung in Meter**

### Plangrundlage

- 479** Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Laubbaum** (mit Kronendurchmesser)
- Nadelbaum** (mit Kronendurchmesser)
- Bestandsgebäude**
- 43.13-** Geländehöhe in Meter über DHHN2016
- Befestigte Flächen**
- OKF=44.71** Oberkante Fußboden (in m ü. DHHN2016)
- SL=63.3** Schnittlinie Wand/Dach (in m ü. DHHN2016)

## Hinweise

- Stellplatzsatzung**  
Satzung der Stadt Ludwigsfelde über die Herstellung not-wendiger Stellplätze vom 09.11.22, 1. Änd. vom 24.09.24.
- Artenschutz**  
Mehrere Maßnahmen aus dem artenschutzrechtlichen Be-reich können mangels bodenrechtlicher Relevanz oder fehlender Konkrettheit nicht in den Bebauungsplan als Fest-setzungen übernommen werden, sind aber über eine Auf-nahme in den Städtebaulichen Vertrag zwischen Grund-stückseigentümer und der Stadt Ludwigsfelde gesichert.

## Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegen-schaftskatasters mit Stand vom 19.06.24 und weist die plan-planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Strassen, Wege und Plätze vollständig nach.  
Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geo-metrisch eindeutig.  
Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Ört-lichkeit ist eindeutig möglich.

Ludwigsfelde, den ..... Siegel  
Dr. Uwe Kraatz,  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

## Rechtsgrundlagen

### Baugesetzbuch (BauGB)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634),  
geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

### Baunutzungsverordnung (BauNVO)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786),  
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I, S. 176).

### Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 3 des Gesetzes  
vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

### Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18]).

### Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG)

i. d. F. d. Bekanntmachung vom 21.01.2013 (GVBl. I/13 [Nr.03] ber. (GVBl. I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Art. 19 des Gesetzes vom 05.03.2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9]).

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 19.12.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB be-schlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.12.2023 im Amts-blatt Nr. 48/2023 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht.

Stadt Ludwigsfelde, den ..... Siegel

Bürgermeister

### Auslegungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am ..... die Auslegung des Bebauungsplanes (bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) nach § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Auslegungsbeschluss wurde am ..... im Amtsblatt Nr. .... der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht.

Stadt Ludwigsfelde, den ..... Siegel

Bürgermeister

### Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentliche Auslegung)

Der Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom ..... bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, hat in der Zeit vom ..... bis ..... während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt:  
Montag von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr  
Dienstag von 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr  
Mittwoch von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr  
Donnerstag von 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr  
Freitag von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr  
Eine zusätzliche Einsichtnahme in die Planunterlagen bestand nach tele-phonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Zeiten. Die Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Aus-legungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... im Amtsblatt Nr. .... der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht worden.

Stadt Ludwigsfelde, den ..... Siegel

Bürgermeister

### Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom ..... Die Behörden und Träger öffentlicher Belange konnten bis einschließlich ..... ihre Stellungnahme an die Stadt Ludwigsfelde einreichen.

Stadt Ludwigsfelde, den ..... Siegel

Bürgermeister

### Abwägungsbeschluss

Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wurden von der Stadtverordnetenversammlung am ..... behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Ludwigsfelde, den ..... Siegel

Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde von der Stadtverordnetenversammlung am ..... i. d. F. vom ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde durch die Stadtverordnetenversammlung mit gleichem Beschluss gebilligt.

Stadt Ludwigsfelde, den ..... Siegel

Bürgermeister

### Ausfertigungsvermerk

Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am ..... ausfertigt.

Stadt Ludwigsfelde, den ..... Siegel

Bürgermeister

### Bekanntmachungsvermerk

Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingese-hen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt Nr. .... der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltend-machung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 und 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsan-sprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Stadt Ludwigsfelde, den ..... Siegel

Bürgermeister

### Rechtskraft

Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Stadt Ludwigsfelde, den ..... Siegel

Bürgermeister



Übersicht der Stadt Ludwigsfelde mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56

Quelle: Stadt Ludwigsfelde © GeoBasis-DE / LGB 2024, dl-deby-2-0



Stadt Ludwigsfelde  
BEBAUUNGSPLAN Nr. 56  
"Energetische Sanierung,  
Modernisierung und Aufstockung der  
Gebäude Märkische Straße 8/10"

## ENTWURF

Stand: 09.12.2024

Maßstab 1 : 500



Stadt Ludwigsfelde  
Rathausstr. 3  
14974 Ludwigsfelde

Planentwurf:  
Ingenieurbüro Th. Asmus  
Finowstr. 14  
10247 Berlin