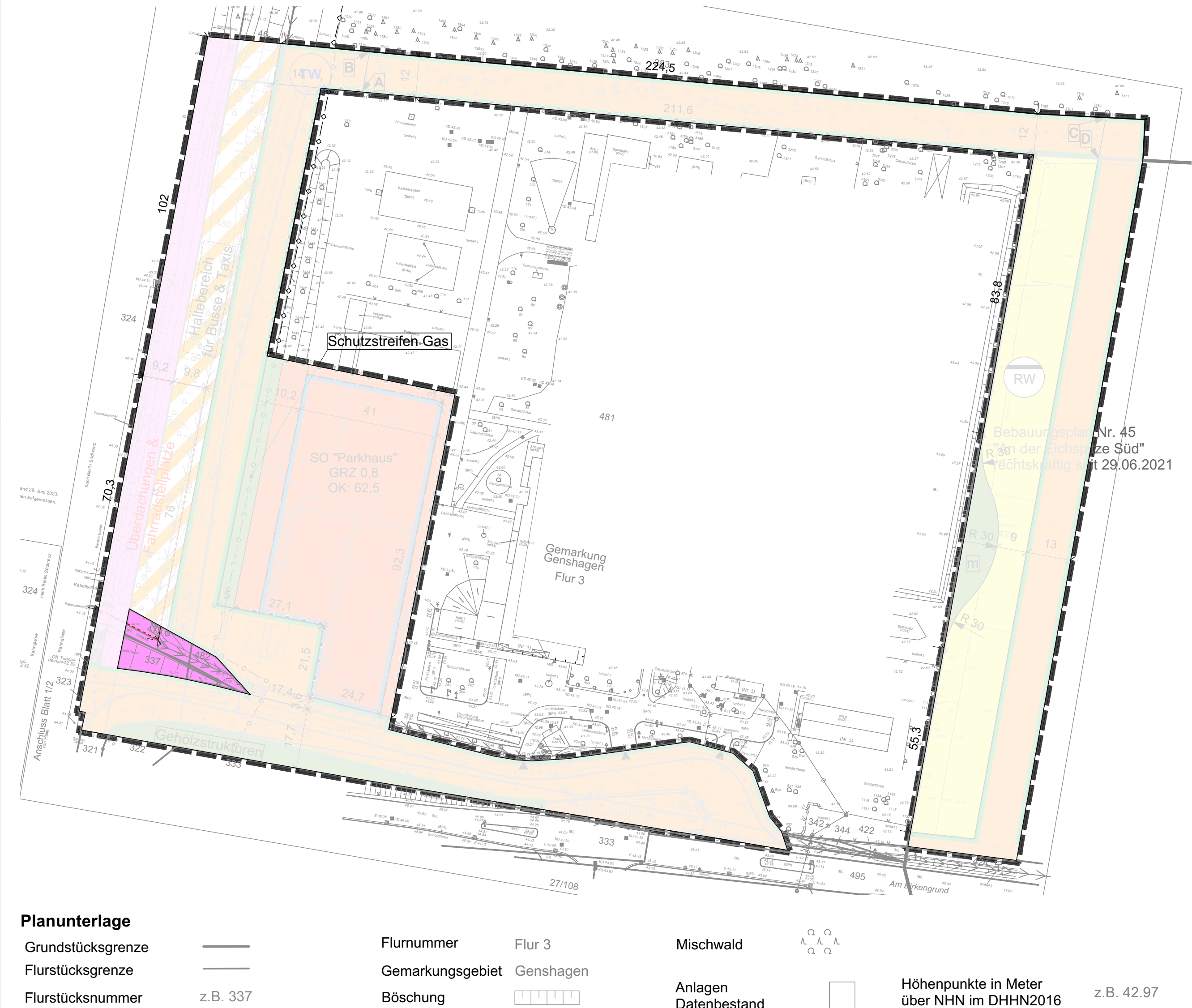


Teil A: Planzeichnung



Planunterlage			
Grundstücksgrenze	—	Flurnummer	Flur 3
Flurstücksgrenze	—	Gemarkungsgebiet	Genshagen
Flurstücksnummer	z.B. 337	Böschung	
		Mischwald	
		Anlagen	
		Datenbestand	
		Höhenpunkte in Meter über NHN im DHHN2016	z.B. 42.97

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ____20__ und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Siegel: (öffentlich bestelltes Vermessungsbüro)

Teil B: Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“ dient vorwiegend der Unterbringung eines Parkhauses.
Zulässig sind:
- Garagen und Stellplätze

Ausnahmsweise können in den Erdgeschossen zugelassen werden:
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Dienstleistungsbetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Innerhalb der Umgrenzung der Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit Zweckbestimmung "Überdachungen & Fahrradstellplätze" darf die Oberkante der baulichen Anlage (Überdachung) 48,5 m über NHN im DHHN2016 nicht überschreiten.
- Innerhalb des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung "Parkhaus" ist eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Höchstmaße der OK durch gebäudetechnische Anlagen bis zu 3,0 m ausnahmsweise zulässig.
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
 - Innerhalb der Umgrenzung der Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit Zweckbestimmung "Überdachungen & Fahrradstellplätze" sind auch Fahrradboxen, Fahrradreparatur- und Fahrradmietstationen sowie Getränke- und Verpflegungssysteme zulässig.
- Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Haltebereich für Busse & Taxis" sind nicht Gegenstand der Festsetzung.
 - Innerhalb der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Haltebereich für Busse & Taxis" sind Flächen für die Ladeinfrastruktur von elektrisch betriebenen Fahrzeugen grundsätzlich zulässig.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 - Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Schutzstreifen Gas" ist von jeglicher Bebauung und Gehölzpflanzung freizuhalten. Zuwegungen und Zufahrten sind auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Schutzstreifen Gas" für die Erschließung des Sondergebietes "Parkhaus" ausnahmsweise zulässig.
- Die öffentliche Grünfläche mit der Bezeichnung "m" ist unter Einbeziehung vorhandener Gehölze als Baumschutzbereich mit niedrigen Sträuchern anzulegen. Pro angefangene 1 m² Fläche sind drei Sträucher mit je drei Zweigen und einer Endhöhe von bis zu 70 cm zu pflanzen. Vorhandene Sträucher können angerechnet werden. Es sind Arten der Pflanzliste D zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Pflanzliste D Baumschutzbereich (Fläche m)	Botanischer Name	Deutscher Name	Sträucher (bis 70 cm):
	Cotoneaster dammeri	Kriechende Zwergmispel	
	Berberis buxifolia	Grüne Polsterberberitze	
	Berberis candidula	Immergrüne Kissenberberitze	
	Berberis thunbergii „Atropurpurea Nana“	Kleine Blut-Berberitze	
	Cytisus beanii	Kriechginster	
	Cytisus decumbens	Kissenginster	
	Cytisus purpureus	Purpurginster	
	Potentilla spec.	Fingerstrauch	
- Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche auf der Fläche ABCDA sind insgesamt 12 standortheimische Bäume (Hochstamm, STU 12 - 14 cm) zu pflanzen. Die Bäume sind in einem Abstand von mindestens 15 m untereinander zu pflanzen.
- Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)**
 - Innerhalb der Umgrenzung der Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit Zweckbestimmung "Überdachungen & Fahrradstellplätze" sind als Dachform der Überdachung nur Flach- und Pultdächer zulässig. Die Dachneigung von den Pult- und Flachdächern darf 20° nicht überschreiten.
- Maßnahmen für die Erzeugung aus erneuerbarer Energie (§ 9 Abs. 1 Nr 23 b BauGB)**
 - Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
 - Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
- Außerkrafttreten planungsrechtlicher Vorschriften**
 - Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten die Festsetzungen des am 29.06.2021 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 45 "An der Eichspitze Süd" (Amtsblatt der Stadt Ludwigsfelde Nr. 25 vom 29.06.2021) außer Kraft.

Hinweise

Für die Anpflanzungen werden folgende standortheimische Arten empfohlen		
Gehölzliste Nr. 1 Straßenbäume		
Acer campestre „Elsrijk“ (Feldahorn)	Prunus padus „Schloss Tiefurt“ (Vogel-Kirsche)	Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
Acer platanoides „Cleveland“ (Spitzahorn)	Quercus petraea (Trauben-Eiche)	Ulmus-Hybride „New Horizon“
Fraxinus excelsior „Westhofs Glorie“ (Gemeine Esche)	Quercus robur (Stiel-Eiche)	(Schmalkronige Stadtulme)

Planzeichenerklärung (gem. PlanZV)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- | | |
|--|---|
| | Sonstiges Sondergebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) mit Zweckbestimmung: Parkhaus |
| | OK: 62,5 Höhe der Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 18 BauNVO) |
| | GRZ 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO) |

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- | | |
|--|-------------------------|
| | Baugrenze (§ 23 BauNVO) |
|--|-------------------------|

Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- | | | |
|--|--|----------|
| | öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie | |
| | Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Haltebereich für Busse & Taxis | |
| | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt | Einfahrt |

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- | | |
|--|--|
| | Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung |
| | Regenwasserrückhaltung |

Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- | | |
|--|--|
| | öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Schutzstreifen Gas & m |
|--|--|

sonstige Planzeichen

- | | |
|--|---|
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB) |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 45 "An der Eichspitze Süd" (§ 9 Abs. 7 BauGB) |
| | Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit Zweckbestimmung "Überdachungen & Fahrradstellplätze" |
| | Abgrenzung der Art der Nutzung |

II. Nachrichtliche Übernahme

Fläche für den Luftverkehr, Bahnfläche oder Wasserfläche (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- | | |
|--|-------------|
| | Bahnanlagen |
|--|-------------|

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- | | |
|--|-------------------------------|
| | Ferngasleitung 80.05 (DN 200) |
|--|-------------------------------|

Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- | | |
|--|--|
| | Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 48 "Stationsumfeld Birkengrund" befindet sich innerhalb der Verordnung des Wasserschutzgebietes Ludwigsfelde vom 1. Oktober 2002 (GVBl. II/02, [Nr. 28], S. 602) in der Zone III B. |
|--|--|

III. Darstellungen ohne Normcharakter

- | | |
|--|-----------------------------|
| | z.B. 3 Bemaßung in Meter |
| | Abwasserdruckleitung DN 500 |

Fortsetzung der Hinweise

Artenschutz

Um die Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV und V der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden und zu mindern sind Maßnahmen **V_{ART1}** bis **V_{ART6}** sowie die vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen **V_{CEF1}**, **A_{CEF2}** bis **A_{CEF4}** zu beachten und umzusetzen.

V_{ART 1} Baufeldfreimachung nicht zwischen 01. März und 30. September

Unter Baufeldfreimachung ist das Entfernen der Vegetationsdecke und die Fällung von Bäumen sowie die Entnahme von Gebüsch zu verstehen. Die Maßnahme dient der Vermeidung von Verletzungen, Tötung und Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Ruhezeiten.

V_{ART2} Errichtung eines Reptilienschutzzaunes durch Absperrn des Baufeldes

Zur Vermeidung von Einwanderungen durch Zauneidechsen, ist das Baufeld durch einen Reptilienschutzzaun zu schützen und abzusperren. Die Maßnahme dient der Vermeidung von Verletzungen und Tötung von Zauneidechsen.

V_{ART 3} Abfang und Umsiedlung der Zauneidechsen

Zur Vermeidung von baubedingten Tötungen und Verletzungen sind die Zauneidechsen aus dem Baufeld durch Abfang zu entfernen und in das Ersatzhabitat umzusiedeln.

V_{ART 4} Durchführung der Erdarbeiten nach Abfang der Zauneidechsen

Um die Zauneidechsen nicht zu stören, zu verletzen oder zu töten sind die Erdarbeiten erst nach dem Abfang der Tiere vom Baufeld durchzuführen.

V_{ART 5} Kontrolle der Bäume durch naturschutzfachliche Baubegleitung und Verschließen von potentiell geeigneten Baumhöhlungen vor der Fällung

Damit Störungen und Verletzungen von Fledermäusen vermieden werden, sind potentiell geeignete Baumhöhlungen vor der Fällung durch die naturschutzfachliche Baubegleitung zu kontrollieren und zu verschließen.

V_{ART 6} Baufeldfreimachung nach vorheriger Kontrolle und Freigabe durch die Naturschutzfachliche Baubegleitung

Durch die vorherige Kontrolle und Freigabe des Baufeldes durch die Naturschutzfachliche Baubegleitung können baubedingte Tötungen und Störungen von geschützten Arten und ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden werden.

V_{CEF 1} Naturschutzfachliche Baubegleitung

Zum Schutz der im Untersuchungsraum angetroffenen Arten ist die Umsetzung der geplanten Maßnahmen naturschutzfachlich zu begleiten.

A_{CEF 2} Anlage und Aufwertung von Ersatzhabitaten als Lebensraum für Zauneidechsen

Durch die Schaffung und die Aufwertung eines Ersatzhabitates kann der Verlust des vorhandenen Zauneidechsenlebensraumes kompensiert werden. Die Maßnahme dient dem Erhalt der lokalen Population der Zauneidechse.

A_{CEF 3} Umhängen der vorhandenen 5 Fledermaushöhlen und Anbringen von 21 Ersatzfledermaushöhlen

Um die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang zu wahren, sind die vorhandenen Fledermaushöhlen vor der Baufeldfreimachung umzuhängen und zusätzlich 21 Fledermaushöhlen anzubringen.

A_{CEF 4} Umhängen der vorhandenen Nistkästen und Anbringen von 46 zusätzlichen Vogelnistkästen

Zur Erhaltung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der höhlenbrütenden Vogelarten sind die vorhandenen Nistkästen vor der Baufeldfreimachung umzuhängen und zusätzlich 46 Nistkästen anzubringen.

Maßnahmenblätter (Artenschutz)

Für den Artenschutz sind die entsprechenden Maßnahmenblätter ACEF 2 und ACEF 3 zu berücksichtigen. Diese sind Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen.

Abwasserdruckleitung DN 500

Vom WARL wurde eine mögliche Umverlegung oder Ersatzneubau der Leitungen in Aussicht gestellt. Solche Umverlegungen sind vorzugsweise im öffentlichen Raum umzusetzen. Ein Ersatzbau kann in unmittelbarer Nähe der bestehenden Leitung, unter der geplanten öffentlichen Straßenverkehrsfläche von Nord nach Süd zwischen der Bahntrasse und des Sonstigen Sondergebietes „Parkhaus“ erfolgen. Die konkrete Umsetzung und Abstimmung soll jedoch der Ausführungsplanung überlassen werden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. I S. 348).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr.39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18]).

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG), vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3 vom 01. Februar 2013 ; ber. 16 ; Mai 2013 Nr. 21) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25 , [Nr. 17]).

Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.03.2026 (BGBl. I S. 87)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV), in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 G. v. 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 31.08.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.09.2021 im Amtsblatt Nr. 32 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht.

Ludwigsfelde, den Siegel: Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung amden Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Ludwigsfelde, den Siegel: Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

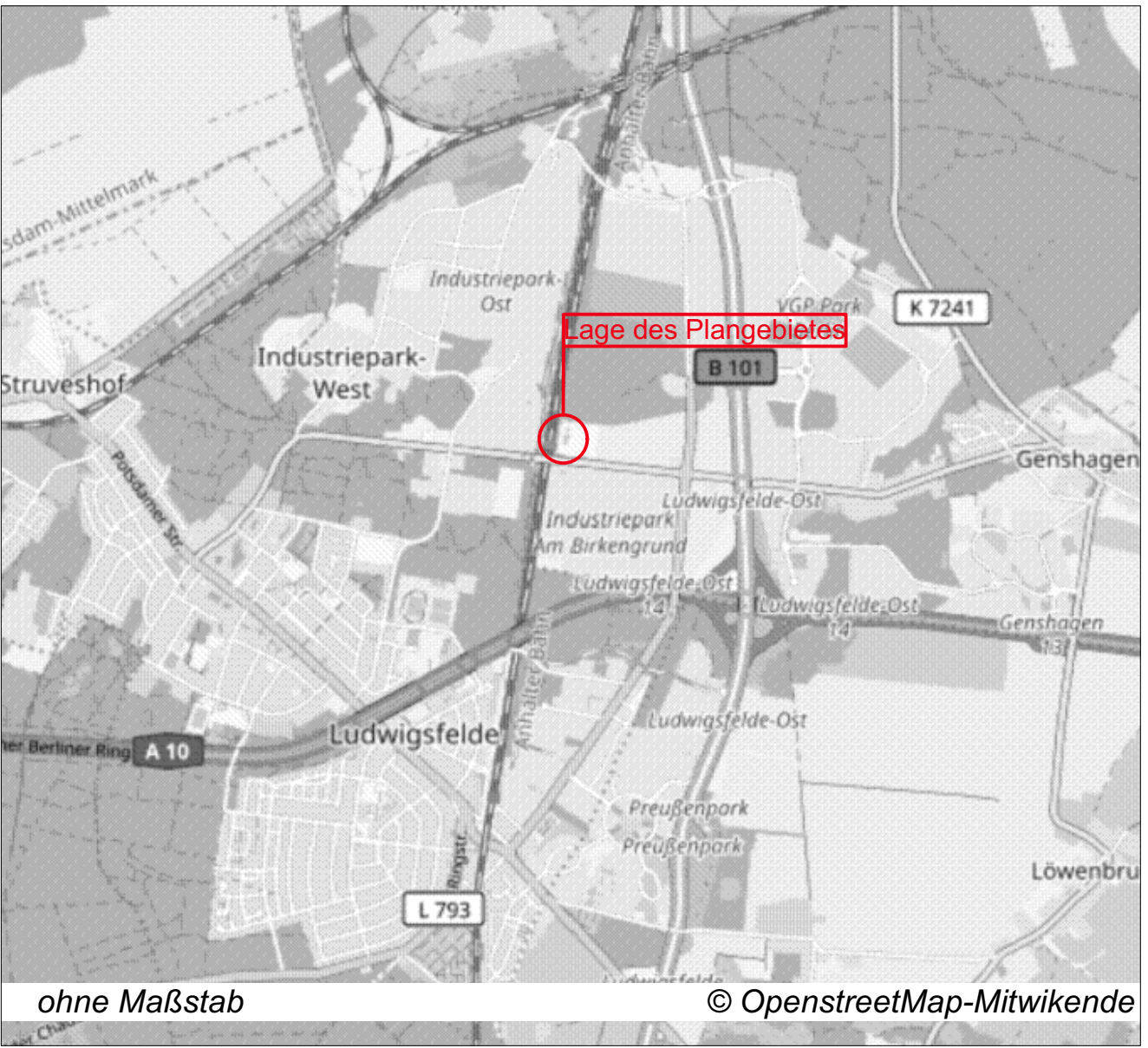
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom übereinstimmt.

Ausgefertigt....., Ludwigsfelde, den Siegel: Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Stadtverordnetenversammlung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan als Satzung in Kraft getreten.

Ludwigsfelde, den Siegel: Bürgermeister

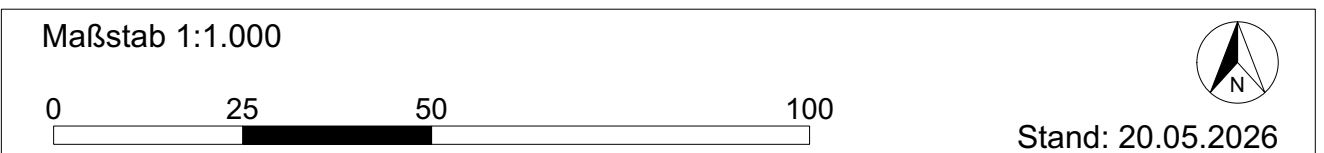


	Stadt Ludwigsfelde OT Genshagen
Flurstücke 283 (tlw.), 321 (tlw.), 322 (tlw.), 323 (tlw.), 324 (tlw.), 333 (tlw.), 334, 335, 336, 337, 339, 340 (tlw.), 341, 342 (tlw.), 343, 344 (tlw.), 345, 346, 479, 480, 481 (tlw.), 482 der Flur 3 in der Gemarkung Genshagen	

Bebauungsplan Nr. 48

„Stationsumfeld Birkengrund“

2. Entwurf



	Goethestr. 18 • 14943 Luckenwalde Tel: 03371-68 957 0 Fax: 03371-68 957 29 e-mail: idasgmbh@gmx.de
--	---