

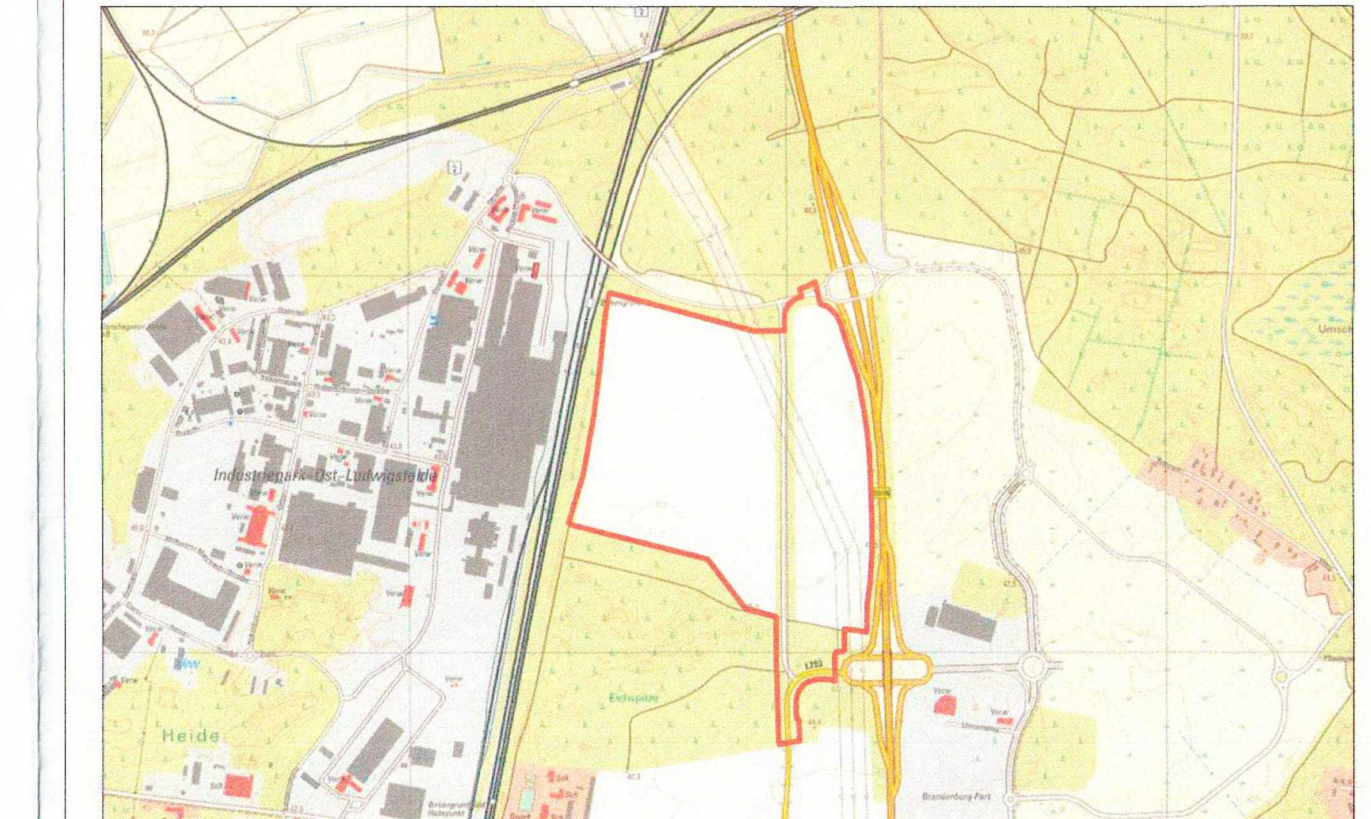
Bebauungsplan Nr. 39 "An der Eichspitze Nord" der Stadt Ludwigsfelde, Ortsteil Genshagen

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 BauNVO)**
- Industriegebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 0,8 GRZ - Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - OK 25 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß der ü NHN
 - Oberkante in m über Normalhöhennull
- Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- Baugrenze
- Verkehrsf lächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Öffentliche Straßenverkehrsf läche
 - Verkehrsf läche mit besonderer Zweckbestimmung
 - Öffentlicher Parkplatz
- Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
- oberirdisch
 - unterirdisch
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Öffentliche Grünfläche
 - Private Grünfläche
- Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)**
- Flächen für Wald
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrecht zu belasten sind
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder des Maßes der Nutzung
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Sonstige Darstellungen**
- Vermaßung in m
- Nachrichtlichen Übernahmen**
- Planfestgestellte Bahnf läche
 - Maßnahmenfläche aus einer Planfeststellung

- Plangrundlage**
- Gemarkung Genshagen / Flur 3 Gemarkung, Flur
- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
 - Straßen, Wege
 - Böschung
 - Zaun
 - Elektroleitung mit Mast
 - Gaskleitung
 - Nutzungsart
 - Sträßennamen
 - Geländehöhe

Bebauungsplan Nr. 39 "An der Eichspitze Nord" der Stadt Ludwigsfelde, Ortsteil Genshagen



Übersichtsplan im Maßstab 1:10.000 (ca.)
Quelle: TK10, Landesvermessung und Geoinformation Brandenburg, 2015

Satzungsexemplar
Stand: 15.09.2017
Stadt Ludwigsfelde
SG Bauleitplanung
Rathausstraße 3
14974 Ludwigsfelde

Verfahrensvermerke

- Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 26.01.2016 in öffentlicher Sitzung der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.
- Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 09.02.2016 im Amtsblatt Nr. 5 der Stadt Ludwigsfelde.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde nach § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 03.03.2016 beteiligt.
- Die Öffentlichkeit wurde nach § 6 Abs. 1 BauGB durch eine Informationsveranstaltung am 27.02.2016 beteiligt.
- Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.02.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung, hat in der Sitzung am 22.02.2016 während folgender Zeiten:
 - Montag von 10:00 bis 12:00 Uhr
 - Dienstag von 09:00 bis 12:00 Uhr
 - Mittwoch von 09:00 bis 12:00 Uhr
 - Donnerstag von 09:00 bis 12:00 Uhr
 - nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, an dem im Amtsblatt Nr. 26 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am 17.03.2017 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan in der Fassung vom 15.09.2017 bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am 17.03.2017 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 17.03.2017 genehmigt.
- Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wird hiermit ausgefertigt.
- 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 02.05.2017 im Amtsblatt Nr. 22 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht worden.

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 02.02.2017 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthotik ist einwandfrei möglich.

Ludwigsfelde, 21.11.17 Vermessungsstelle

Innerthalb der Frist nach § 10 Abs. 2 Satz 2 i. V. m. § 6 Abs. 4 BauGB wurde zum vorliegenden Plan keine Entscheidung getroffen.
Die Genehmigung gilt deshalb mit Ablauf des 28.02.2018 als erteilt.

Az: 80.10.17
Luckenwalde, den 01.03.2018

Landratsamt Teltow-Fläming
Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung
Am Nudowdamm 2
14643 Luckenwalde

Koordinatenpunkt zur Vermessung

Lagesystem	ETRS89	Punktnr.	Rechtswert	Hochwert
A	33382941,3	5798837,3		
B	33382895,2	5798842,8		
C	33382967,0	5798823,6		
D	33382970,3	5798717,3		
E	33382970,2	5798695,6		
F	33382969,7	5798567,7		
G	33382967,7	5798574,4		
H	33382842,8	5798533,8		
I	33383021,4	5798719,6		
J	33383024,4	5798712,9		
K	33383011,9	5798628,6		
L	33383090,8	5798566,5		
M	33383020,8	5798566,7		
N	33383021,3	5798627,6		
O	33383139,3	5798462,1		
P	33383219,4	5798274,5		
Q	33383220,3	5798271,6		
R	33383159,9	5798271,0		
S	33383117,6	5798262,1		
T	33383122,8	5798065,5		
U	33383112,9	5798062,6		
V	33383112,7	5798073,0		
W	33383107,7	5798257,3		
X	33383020,3	5798446,8		
Y	33383020,3	5798453,5		
Z	33383020,4	5798481,7		
A1	33383090,4	5798411,5		
K01	33383032,0	5798958,1		
K02	33383038,4	5798937,7		
K03	33382993,4	5798877,7		
K04	33382994,4	5798847,7		
K05	33382911,9	5798846,7		
K06	33382533,7	5798939,7		
K07	33382544,3	5798936,9		
K08	33382521,3	5798880,8		
K09	33382536,0	5798886,2		
K10	33382513,1	5798862,8		
K11	33382529,3	5798819,9		
K12	33382511,9	5798757,6		
K13	33382513,8	5798740,5		
K14	33382476,3	5798436,9		
K15	33382505,7	5798717,7		
K16	33382505,5	5798693,0		
K17	33382454,3	5798638,1		
K18	33382505,4	5798621,3		
K19	33382487,4	5798591,6		
K20	33382478,3	5798554,4		
K21	33382465,5	5798513,0		
K22	33382471,3	5798498,7		
K23	33382464,7	5798466,7		
K24	33382476,3	5798463,0		
K25	33382468,8	5798436,6		
K26	33382456,0	5798431,4		
K27	33382465,8	5798427,0		
K28	33382454,6	5798399,7		
K29	33382464,5	5798398,6		
K30	33382456,6	5798370,7		
K31	33382460,4	5798368,6		
K32	33382536,3	5798858,8		
K33	33382551,6	5798931,9		

Planunterlagen

Vermessung ObVI R. Leschke
Lagebezug: System ETRS 89
Höhenbezug: System DHHN 92
Stand: Mai 2016
Gemeinde: Ludwigsfelde
Gemarkung: Genshagen
Flur: 3

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
- In den Industriegebieten sind die nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Tankstellen nur ausnahmsweise zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - In den Industriegebieten sind die nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - In den Industriegebieten sind die nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - In den Industriegebieten sind Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art nicht zulässig. Kioske für Waren des täglichen Bedarfs sind ausnahmsweise zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

- In den Industriegebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Das gilt nicht für die Flächen zwischen den Punkten A-B-C-D-F-G-H, I-J-K-L-M-N und L-O-P-Q-R-S-T-U-V-W-X-Y-Z-A2 (Schutzbereich der 110 kV-Stromleitungen). (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Verkehrsf lächen

- In den öffentlichen Grünflächen westlich und östlich des Schwarzen Weges ist die Anlage von maximal zehn Grundstückszufahrten mit bis zu jeweils 15 m Breite zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung "a" ist als Sukzessionsfläche mit in Gruppen angeordneten niedrigen heimischen Gehölzen (bis 3 m Höhe) auf bis zu 20 % der Fläche zu entwickeln. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung "b" ist als extensive Wiese zu entwickeln. Auf bis zu 20 % der Fläche sind unter Berücksichtigung des Leitungsbestandes in Gruppen angeordnete heimische Gehölze zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung "a" ist als naturnahe Wiese anzulegen. Dazu ist eine Einsaat mit Wiesengräsem und Kräutern vorzunehmen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung "c" ist als Sukzessionsfläche zu entwickeln. Auf 20 % der Fläche sind unter Berücksichtigung des Leitungsbestandes in Gruppen angeordnete heimische Gehölze zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- In den Industriegebieten ist pro angefangener 2.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter großkroniger heimischer Laubbäum mit einem Stammumfang von 18/20 cm zu pflanzen. Baumpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung 5.4 können angerechnet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Flughafen Berlin Brandenburg: Fluglärm

Das Plangebiet 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.

Flughafen Berlin Brandenburg: Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Berlin Brandenburg (BER). Grundlage für diese Einstufung ist der Planfeststellungsbeschluss "Ausbau Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld" vom 13.08.2004 mit seinen laufenden Änderungen und Ergänzungen. Innerhalb des Bauschutzbereichs sind alle Bauwerke als Luftfahrthindernisse anzusehen. Luftfahrthindernisse sind nach § 12 ff. LuftVG genehmigungspflichtig. Die Bauaufsichtsbehörden dürfen Baugenehmigungen für die Errichtung oder Änderung solcher Bauwerke nur dann erteilen, wenn die Luftfahrtbehörde dem vorher ausdrücklich zugestimmt hat.

Einsichtnahme in die DIN 45691

Die DIN 45691 wird im Stadtplanungsamt Ludwigsfelde zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung "d2" ist mit einem Geh- und Fahrrecht für die Eigentümer der Masten für Hochspannungsleitungen sowie für den Träger, der für die Entwicklung und Pflege der Fläche "d" zuständig ist, zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Fläche mit der Bezeichnung "d3" ist mit einem Geh- und Fahrrecht mit einer Mindestbreite von 4,0 m für die Eigentümer der Masten für Hochspannungsleitungen zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

- In den Industriegebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12, "Geräuschkontingentierung" weder tags (6:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00-6:00 Uhr) überschritten werden:

Teilflächen	LEK, tags	LEK, nachts
GI 1	65 dB	54 dB
GI 2	65 dB	54 dB
GI 3	63 dB	52 dB
GI 4	63 dB	52 dB
GI 5	63 dB	52 dB
GI 6	63 dB	52 dB

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Örtliche Bauvorschriften

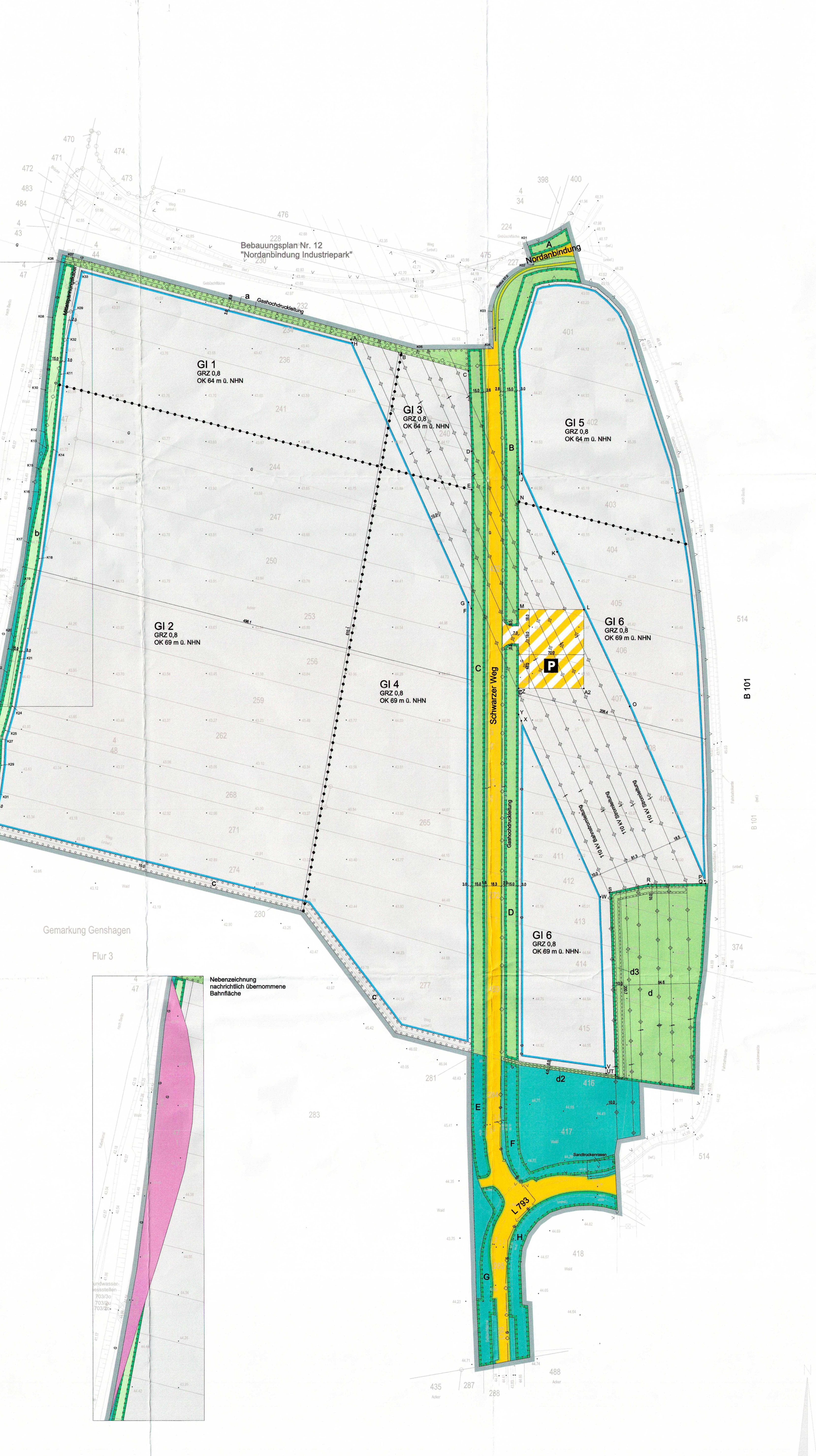
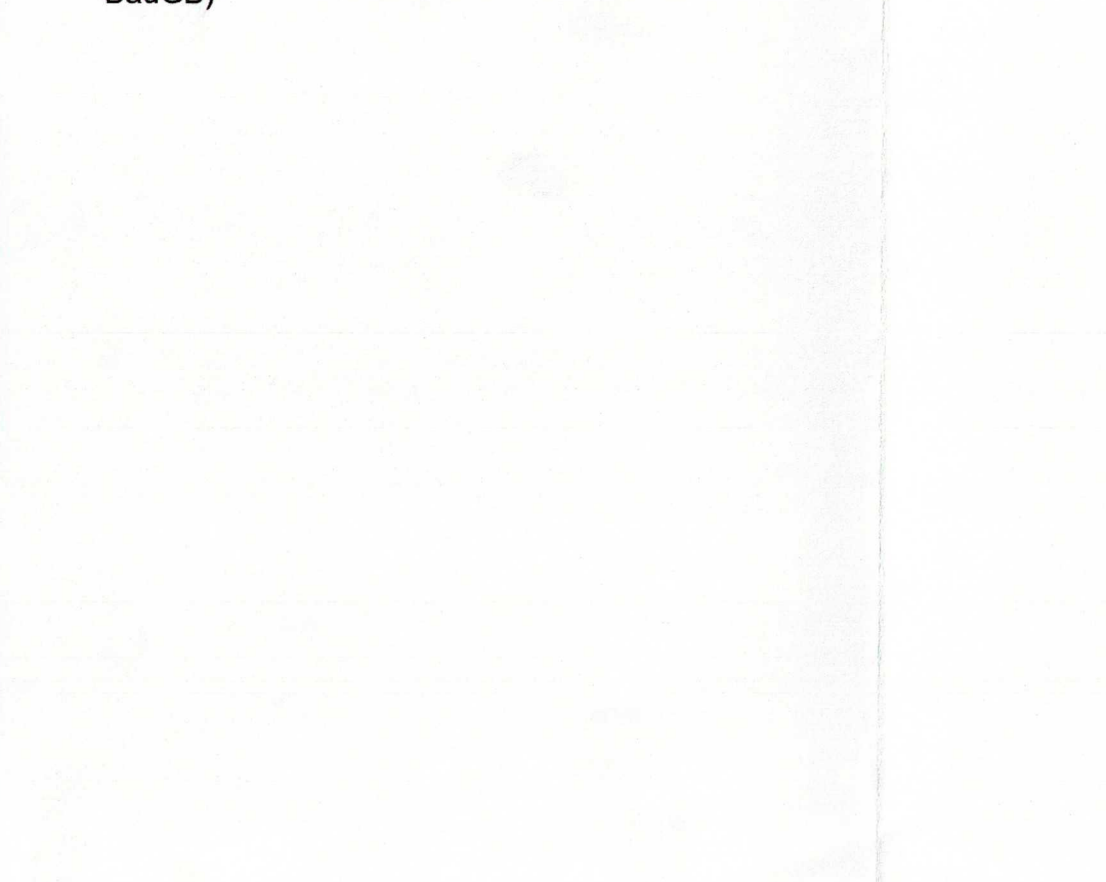
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen, die nicht mit den baulichen Anlagen verbunden sind oder die über den First hinausragen, werden, sofern größer als 3 m², als "Großflächenanlein" bezeichnet und sind nicht zulässig. Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtungen sind ebenfalls unzulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 49 Abs. 9 BbgBO)

Einteilung Straßenverkehrsf lächen

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

Aufschleibend bedingte Festsetzungen

- Auf der nachrichtlich übernommenen Bahnf läche in der Nebenzeichnung (Flurstück 47/1) ist die bauliche und sonstige Nutzung dieser Fläche im Sinne der Bestimmungen dieses Bebauungsplans als Industriegebiet GI 1 und GI 2, als private Grünfläche "b" für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, als Fläche für Wald sowie die Festsetzung eines Mittelspannungskabels bis zur Freistellung von Betriebszwecken nach § 23 AEG unzulässig. (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)



Maßstab 1 : 2000 im Original (DIN A0)

