

# Textliche Festsetzungen

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

- Im allgemeinen Wohngebiet WA sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig. Der Versorgung des Gebietes dienende Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke können nur ausnahmsweise zugelassen werden. Oberhalb des ersten Vollgeschosses sind im allgemeinen Wohngebiet WA nur Wohnungen und Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO zulässig.
- Im Mischgebiet MI sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 4, 6, 7 und 8 BauNVO genannten Nutzungen (sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht zulässig. Geschäfts- und Bürgebäude sowie Anlagen für Verwaltungen und sportliche Zwecke können in den Mischgebieten MI 2 und MI 3 nur ausnahmsweise zugelassen werden. Einzelhandelsbetriebe sind nur im Mischgebiet MI 1 und nur im ersten Vollgeschoss zulässig. Oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind in den Mischgebieten MI 2 und MI 3 nur Wohnungen und Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO zulässig.

## Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

- Im allgemeinen Wohngebiet WA und im Mischgebiet MI ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, die lediglich das Baugrundstück unterbauen, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zulässig.
- Die im allgemeinen Wohngebiet WA und im Mischgebiet MI insgesamt zulässige Geschossfläche erhöht sich um die Flächen notwendiger Stellplätze nach der Stellplatzsatzung der Stadt Ludwigsfelde, die vollständig unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, höchstens jedoch um 20 % der insgesamt festgesetzten Geschossfläche.

## Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Als abweichende Bauweise wird festgesetzt: In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind Gebäudelängen über 16,0 m unzulässig. Im Mischgebiet MI und im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Gebäudelängen über 40,0 m unzulässig. Entlang der Potsdamer Straße ist zwischen den Punkten A und B nur eine über die gesamte Länge durchgehende Bebauung ohne Gebäudeauflücken zulässig.
- Im Mischgebiet MI und im allgemeinen Wohngebiet WA können oberirdische Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zugelassen werden. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze sind sie unzulässig.

## Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

- Auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung (G) ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dach- oder Staffelgeschoss auszubilden. Bei Ausbildung als Staffelgeschoss müssen die Umfangswände des obersten zulässigen Vollgeschosses allseitig um mindestens 1,5 m hinter die Umfangswände des darunter liegenden Geschosses zurücktreten. Ausnahmen für einzelne Gebäudeteile (z.B. Treppentürme) können zugelassen werden. Bei Ausbildung als Dachgeschoss muss auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten ein geneigtes Dach mit einem Neigungswinkel von höchstens 45 Grad, ausgebildet werden und es darf höchstens über zwei Drittel seiner Grundfläche eine Höhe von mehr als 2,4 m erreichen.
- In Abhängigkeit von der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse gelten für die Höhe baulicher Anlagen folgende Höchstmaße (in m über dem Höhenbrennpunkt):
 

Zahl der Vollgeschosse	III	IV	V
Oberkante (OK)	11 m	13 m	17 m

 Die festgesetzte maximal zulässige Oberkante (OK) hat als Bezugspunkt das mittlere Geländeniveau mit der Bezugshöhe von 41,5 über NHN.

## Immissionsschutz (Lärmschutz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Zum Schutz vor Lärm müssen im Mischgebiet MI 1 die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen folgende resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R<sub>w</sub> nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen:
  - mindestens 45 dB für die unmittelbar zur Potsdamer Straße hin ausgerichteten Außenwände
  - mindestens 40 dB für die seitlich zur Potsdamer Straße hin ausgerichteten Außenwände.
 Für Übernachtungsräume in Wohnheimen und Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und vergleichbare Nutzungen gelten die gleichen Schallschutzanforderungen an Außenbauteile wie für Wohnungen. Für Büroräume, Veranstaltungsräume und vergleichbare Nutzungen gelten um jeweils 5 dB reduzierte erforderliche Luftschalldämmmaße. Zusätzlich müssen Aufenthaltsräume in Wohnungen und Übernachtungsräume in Wohnheimen und Beherbergungsbetrieben, die nicht über ein von der Potsdamer Straße abgewandtes zur Belüftung geeignetes Fenster verfügen, mit schalldämmten Dauerlüftungseinrichtungen ausgestattet werden oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.
- Zum Schutz vor Lärm muss im Mischgebiet MI 1 entlang der Potsdamer Straße in Gebäuden mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem für die Belüftung geeigneten Fenster von der Straße abgewandt, d.h. zur südwestlichen Baugrenze hin orientiert sein.
- Zum Schutz vor Lärm sind in Gebäuden im Mischgebiet MI 3 Fenster und Lüftungsöffnungen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit Ausrichtung zur Linie CD nicht zulässig. Dies gilt nicht für reine Belüchtungsöffnungen mit einer Festverglasung.
- Im Mischgebiet MI 2 sind zum Schutz vor Lärm Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume u.ä. solange unzulässig, bis die abschirmende Bebauung im Mischgebiet MI 1 entlang der Potsdamer Straße in der festgesetzten Mindestgeschossigkeit fertig gestellt ist.
- Zum Schutz vor Lärm sind im Mischgebiet MI 1 Außenwohnbereiche von Wohnungen, die nicht von der Potsdamer Straße abgewandt, d.h. zur südwestlichen Baugrenze hin ausgerichtet sind, nur in baulich geschlossener Ausführung (zum Beispiel als verglaste Loggia, verglaster Balkon, Wintergarten) zulässig.

## Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB) und andere Grünordnerische Festsetzungen

- Im allgemeinen Wohngebiet WA und im Mischgebiet MI sind insgesamt 5 heimische standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,3 m Höhe zu pflanzen. Davon muss es sich bei mindestens 3 Bäumen um großkronige Arten handeln. Vorhandene Bäume gleicher Qualität sind anzurechnen. Es wird die Verwendung von Arten der als Hinweis aufgenommenen Pflanzenliste empfohlen.
- Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist parallel zur jeweiligen Grundstücksgrenze eine freiwachsende Hecke mit einer Pflanzdichte von einem Strauch pro laufendem Meter anzulegen. Es sind heimische standortgerechte Sträucher mit einer Mindestgröße von 40 cm zu verwenden. Es wird die Verwendung von Arten der als Hinweis aufgenommenen Pflanzenliste empfohlen.
- Ebenerdige Stellplatzanlagen mit mehr als 3 Stellplätzen im allgemeinen Wohngebiet WA und im Mischgebiet MI sind einzugrünen. Dazu ist je angefangene 5 Stellplätze einer Stellplatzanlage ein heimischer standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,3 m Höhe, zu pflanzen. Eine Pflanzung in Gruppen ist zulässig. Der Abstand der Bäume von der jeweiligen Stellplatzanlage darf 8,0 m nicht überschreiten. Die Pflanzungen sind jeweils in einer mindestens 10 m<sup>2</sup> großen, unversiegelten Pflanzfläche vorzunehmen. Es wird die Verwendung von Arten der als Hinweis aufgenommenen Pflanzenliste empfohlen.
- Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut werden, mit einer Erdschicht von mindestens 60 cm zu überdecken und zu begrünen (Ansaat von Rasen, Pflanzung von Gehölzen). Bei Gehölzpflanzungen wird die Verwendung von Arten der als Hinweis aufgenommenen Pflanzenliste empfohlen. Die Pflanzbindung gilt nicht für Terrassen, Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Zufahrten und Wege.

- In den Baugebieten ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und innerhalb des Geltungsbereichs zu versickern. Versickerungsflächen sind zu begrünen.

## Sonstige Festsetzungen

- Die Geltungsbereichsgrenze an der Potsdamer Straße ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- Die festgesetzte Fläche für einen Gemeinschaftsspielplatz ist allen Grundstücken in den Baugebieten WA1 - WA3 und MI1 - MI3 zugeordnet.
- Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können, ist die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung bis zum Abschluss notwendiger Altlastenuntersuchungen und einer ggf. nachfolgend erforderlichen Durchführung von Sanierungsmaßnahmen unzulässig.
- Zum Schutz vor Luftschadstoffen dürfen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes feste Materialien (z.B. Holz, Kohle, Koks) und Mineralöl für die Beheizung der Gebäude nicht verwendet werden. Dies gilt nicht für zusätzliche Kaminfeuerstellen, die nicht vorrangig als Heizung der Gebäude dienen.

## Nachrichtliche Übernahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIb des Wasserschutzgebietes Ludwigsfelde. Die Schutzbestimmungen der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Ludwigsfelde (Gvbl. II Bbg. Nr. 28 S.602) sind zu beachten.

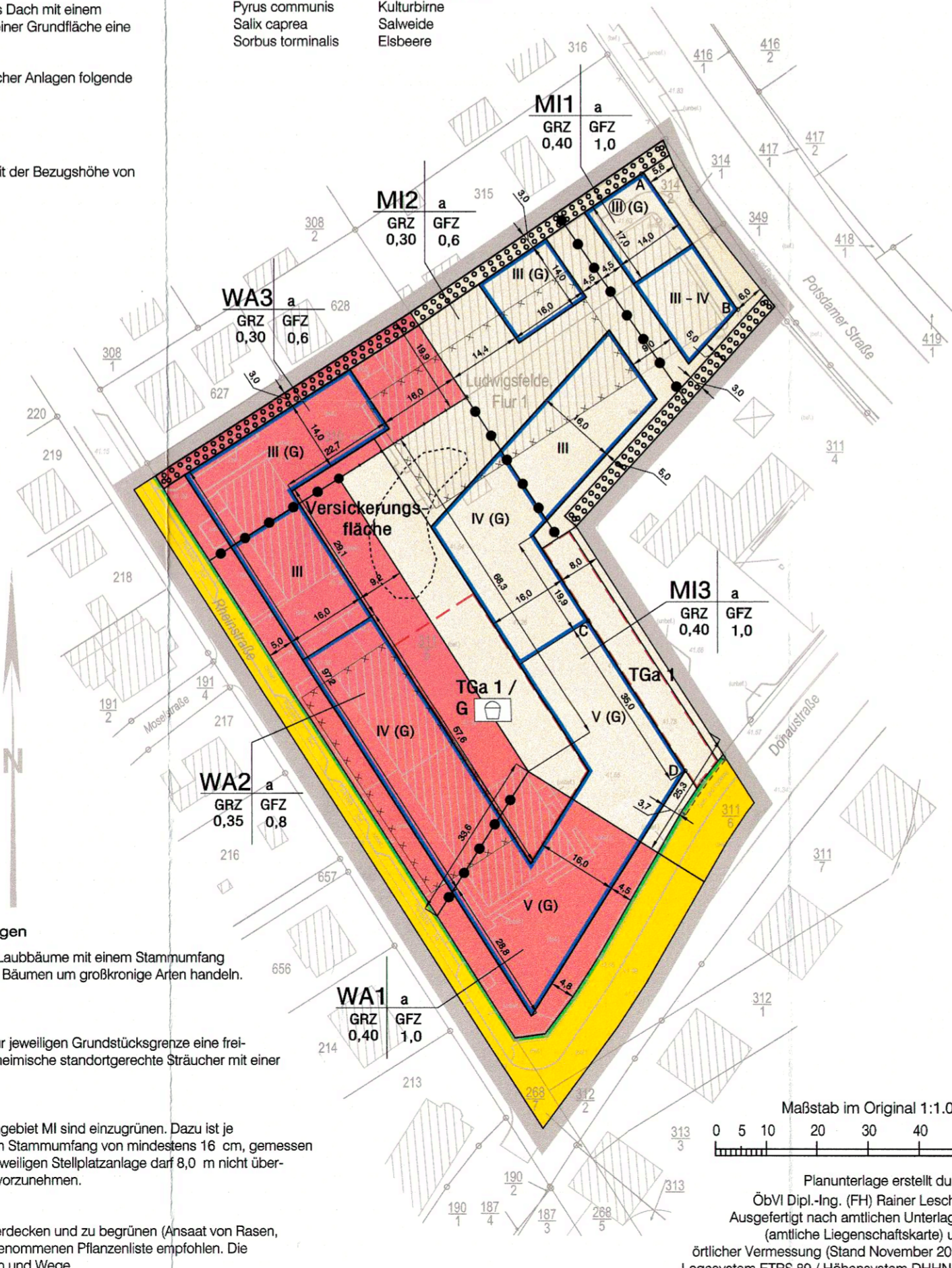
## Hinweise

Für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern wird die Verwendung der Arten der folgenden Pflanzenliste empfohlen

Hochwüchsige Bäume	1. Ordnung:	Sträucher:	Roter Hartriegel
Acer platanoides	Spitzahorn	Cornus sanguinea	Haselnuss
Quercus robur	Stieleiche	Corylus avellana	Färber-Ginster
Quercus petraea	Traubeneiche	Genista tinctoria	Gemeine Heckenkirsche
Tilia cordata	Winterlinde	Lonicera xylosteum	Rosa canina
Ulmus minor	Feldulme	Rubus idaeus	Himbeere
		Rubus fruticosus	Brombeere
		Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
		Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Sonstige Bäume:	Hainbuche
Carpinus betulus	Engfrüchtiger Weißdorn
Crataegus monogyna	Kultur-Apfel
Malus domestica	Wild-Apfel
Malus sylvestris	Vogelkirsche
Prunus avium	Traubenkirsche
Prunus padus	Sauer-Kirsche
Prunus cerasus	Gew. Kulturpflaume
Prunus domestica	Kulturbirne
Pyrus communis	Salweide
Salix caprea	Elisbeere
Sorbus torminalis	



# Verfahrensvermerke

- Die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36 "Wohnbebauung Potsdamer Straße/Donaustraße/Rheinstraße" wurde am 09.06.2015 in öffentlicher Sitzung der Stadtverordnetenversammlung beschlossen und am 16.06.2015 im Amtsblatt Nr. 25 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB und ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.
 

Ludwigsfelde, 06.06.2018 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)
- Die Öffentlichkeit wurde durch eine öffentliche Informationsveranstaltung am 12.08.2017 frühzeitig beteiligt. Der Termin der Informationsveranstaltung wurde am 28.08.2017 im Amtsblatt Nr. 31 der Stadt Ludwigsfelde bekannt gemacht.
 

Ludwigsfelde, 06.06.2018 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)
- Mit Schreiben vom 04.08.2017 wurde bei der Gemeinsamen Planungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gestellt. Mit Schreiben vom 30.08.2017 wurden die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mitgeteilt.
 

Ludwigsfelde, 06.06.2018 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)
- Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.08.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 

Ludwigsfelde, 06.06.2018 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)
- Der Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. vom 24.01.2018, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, haben in der Zeit vom 15.03.2018 bis 27.04.2018 während folgender Zeiten:
 

Montag	von 10.00 Uhr bis 12.00 Uhr
Dienstag	von 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr
Mittwoch	von 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr
Donnerstag	von 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr

 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Eine zusätzliche Einsichtnahme bestand nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Zeiten. Die Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 07.03.2018 im Amtsblatt Nr. 12 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht worden.
 

Ludwigsfelde, 06.06.2018 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)
- Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 07.03.2018 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 20.04.2018 aufgefordert.
 

Ludwigsfelde, 06.06.2018 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)
- Die vorgelegten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am 05.06.2018 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 

Ludwigsfelde, 06.06.2018 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)
- Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand 01.01.2018 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der planungsrelevanten Grenzen in die Orthotie ist einwandfrei möglich.
 

Ludwigsfelde, 06.06.2018 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)
- Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und der Begründung, wurde von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am 05.06.2018 i. d. F. vom 05.06.2018 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 05.06.2018 gebilligt.
 

Ludwigsfelde, 06.06.2018 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)
- Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wird hiermit ausgesetzt.
 

Ludwigsfelde, 07.06.2018 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)
- Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan und die zugehörige Begründung nach § 10 Abs. 4 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 19.06.2018 im Amtsblatt Nr. 27 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht worden.
 

Ludwigsfelde, 07.06.2018 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)
- Die Satzung ist am 19.06.2018 in Kraft getreten.
 

Ludwigsfelde, 07.06.2018 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

# Planzeichenerklärung

## Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

- MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

### Maß der baulichen Nutzung und Gestaltungsbindung

- GRZ 0,4** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- GFZ 1,0** Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) ...
  - III ... als Höchstmaß
  - III - IV ... als Mindest- und Höchstmaß
  - III ... zwingend
- (G)** Gestaltungsbindung für das oberste zulässige Vollgeschoss

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 5)

### Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Einfahrtbereich für Tiefgaragen

### Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier:
  - TGa 1** Tiefgarage mit Angaben der Geschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - G** Gemeinschaftsspielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

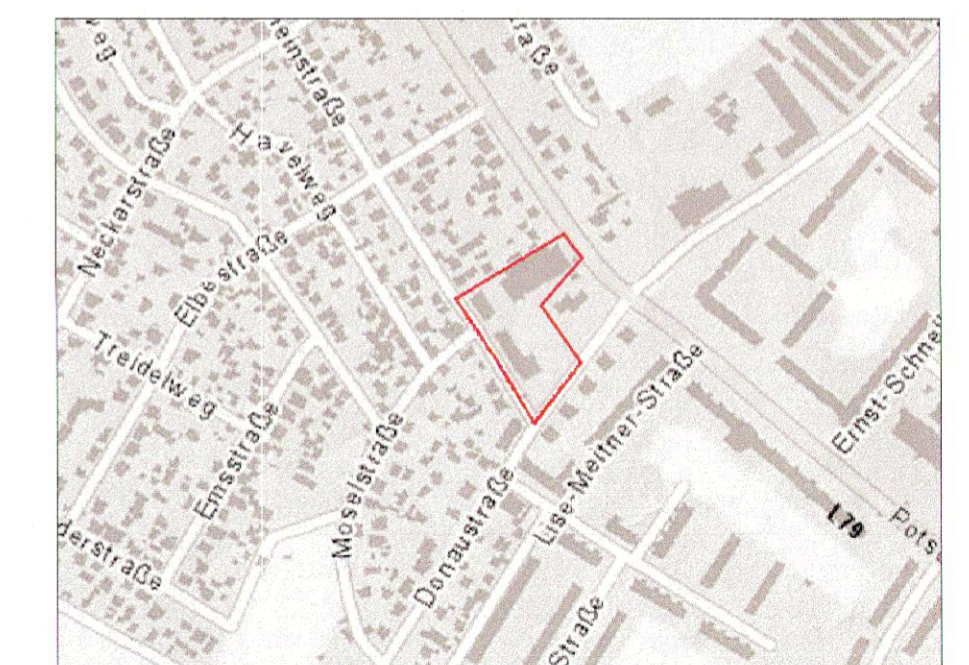
- Abgrenzung des Maßes baulicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 4 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## Hinweise

- in Aussicht genommene Versickerungsfläche
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können

## Planunterlagen

- Vorhandene Bebauung
- Flurstücksgrenze
- Flur- / Gemarkungsgrenze
- Flurstücksnummer



Übersichtskarte Maßstab 1:10.000

## Stadt Ludwigsfelde

# Bebauungsplan Nr. 36 "Wohnbebauung Potsdamer Straße/Donaustraße/Rheinstraße"

Satzungsexemplar  
Stand: 04. Mai 2018