Bebauungsplan Nr. 44-1 "Teilfläche 1 im Industriepark Ost - Gewerbegebiet nördlich der Brandenburgischen Straße" in der Stadt Ludwigsfelde

Satzungsexemplar
Anlage 2 zur Beschlussvorlage 21/1.200

Festsetzungen
Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet	(§ 8 BauNVO)	GE

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl	(§ 19 BauNVO)	z.B.	0,8
Baumassenzahl	(§ 21 BauNVO)	z.B.	10,0
Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt Oberkante als Höchstmaß		z.B.	65,0 m über NHN

Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze	(§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

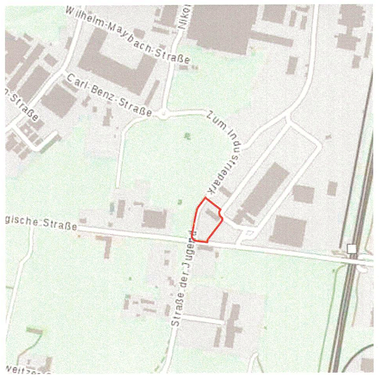
Nachrichtliche Übernahme

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind

Planunterlage

Gebäude	mit Geschosszahl	
Geländehöhe, Straßenhöhe	in Meter über NHN, z.B.	35,4
Laubbaum, Nadelbaum		
Flurstücksgrenze		
Flurgrenze		
Flurstücksnummer, Flurnummer	z.B.	1828 , Flur 3
Grundstücksnummer	z.B.	Nr. 101
Mauer, Zaun		
Bordkante		

Übersichtskarte M 1 : 10 000



Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 44 „Teilfläche 1 im Industriepark Ost" wurde am 19.09.2017 in öffentlicher Sitzung der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Ludwigsfelde, 04.03.2021 Der Bürgermeister

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 26.09.2017 im Amtsblatt Nr. 05 der Stadt Ludwigsfelde.

Ludwigsfelde, 04.03.2021 Der Bürgermeister

3. Mit Schreiben vom 18.10.2018 wurde bei der Gemeinsamen Planungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gestellt. Mit Schreiben vom 14.11.2018 wurden die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mitgeteilt.

Ludwigsfelde, 04.03.2021 Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.04.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, aufgefordert.

Ludwigsfelde, 04.03.2021 Der Bürgermeister

5. Die Öffentlichkeit wurde durch eine öffentliche Informationsveranstaltung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 06.06.2019 zum Vorentwurf des Bebauungsplans des Bebauungsplans Nr. 44 "Teilfläche 1 im Industriepark Ost" der Stadt Ludwigsfelde in der Fassung vom 05.04.2019 frühzeitig beteiligt. Der Termin der Informationsveranstaltung wurde am 21.05.2019 im Amtsblatt Nr. 27 der Stadt Ludwigsfelde bekannt gemacht.

Ludwigsfelde, 04.03.2021 Der Bürgermeister

6. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 26.05.2020 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 44 „Teilfläche 1 im Industriepark Ost" der Stadt Ludwigsfelde mit Begründung in der Fassung vom 18.05.2020 gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Ludwigsfelde, 04.03.2021 Der Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.05.2020, mit der redaktionellen Änderung vom 28.05.2020, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, hat in der Zeit vom 05.06.2020 bis 17.07.2020 während folgender Zeiten

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

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Eine zusätzliche Einsichtnahme in die Planunterlagen 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 28.05.2020 im Amtsblatt Nr. 22 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ludwigsfelde, 04.03.2021 Der Bürgermeister

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 16.11.2020 in öffentlicher Sitzung beschlossen, das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 44 „Teilfläche 1 im Industriepark Ost" zu teilen und den Bebauungsplan Nr. 44-1 „Teilfläche 1 im Industriepark Ost - Gewerbegebiet nördlich der Brandenburgischen Straße" der Stadt Ludwigsfelde nach den Vorgaben gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung fortzuführen.
In gleicher Sitzung hat die Stadtverordnetenversammlung den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 44-1 „Teilfläche 1 im Industriepark Ost - Gewerbegebiet nördlich der Brandenburgischen Straße" der Stadt Ludwigsfelde gebilligt und zur Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Ludwigsfelde, 04.03.2021 Der Bürgermeister

9. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.11.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ludwigsfelde, 04.03.2021 Der Bürgermeister

10. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 44-1 „Teilfläche 1 im Industriepark Ost - Gewerbegebiet nördlich der Brandenburgischen Straße" der Stadt Ludwigsfelde in der Fassung vom 30.10.2020 bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, hat in der Zeit vom 26.01.2021 bis 08.03.2021 während folgender Zeiten

Montag	von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr
Dienstag	von 08:00 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 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr
Freitag	von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Eine zusätzliche Einsichtnahme in die Planunterlagen 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 14.01.2021 im Amtsblatt Nr. 03 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ludwigsfelde, 04.03.2021 Der Bürgermeister

11. Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am 23.03.2021 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ludwigsfelde, 23.03.2021 Der Bürgermeister

12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wurde von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am 23.03.2021 in der Fassung vom 23.01.2021 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 23.03.2021 gebilligt.

Ludwigsfelde, 23.03.2021 Der Bürgermeister

13. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Ludwigsfelde, 23.03.2021 Der Bürgermeister

14. Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 30.03.2021 im Amtsblatt Nr. 11 der Stadt Ludwigsfelde 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 Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Ludwigsfelde, 31.03.2021 Der Bürgermeister

15. Die Satzung ist am 30.03.2021 in Kraft getreten.

Ludwigsfelde, 31.03.2021 Der Bürgermeister

Pflanzliste vom 27.02.2020

Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 3.1 und Nr. 3.2 ist die folgende Pflanzliste zu verwenden:

Bäume

- Acer buergerianum syn. A. trifidum (Dreizahn-Ahorn, Dreispitz-Ahorn)
- Acer campestre (Feldahorn, Maßholder)
- Acer campestre ('Elsrijk', Feldahorn)
- Acer campestre 'Huibers Elegant' syn. A. campestre 'Elegant' (Feldahorn)
- Acer monspessulanum, (Französischer Ahorn, Burgen-Ahorn, Dreilappiger Ahorn)
- Acer opalus (Schneeball-Ahorn)
- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Acer platanoides 'Allershausen' (Spitzahorn)
- Acer platanoides 'Apollo' (Kegelförmiger Spitzahorn)
- Acer platanoides 'Cleveland' (Kegelförmiger Spitzahorn)
- Acer platanoides 'Columnare' (Säulenförmiger Spitzahorn)
- Acer platanoides 'Deborah' (Spitzahorn)
- Acer platanoides 'Emerald Queen' (Spitzahorn)
- Acer platanoides 'Fairview' (Spitzahorn)
- Acer platanoides 'Farlake's Green' (Spitzahorn)
- Acer platanoides 'Globosum' (Kugelspitzahorn)
- Acer platanoides 'Olmsted' (Spitzahorn)
- Acer platanoides 'Royal Red' (Rotblättriger Spitzahorn)
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Acer pseudoplatanus 'Bruchem' (Bergahorn)
- Acer pseudoplatanus 'Erectum' (Schmaler Bergahorn)
- Acer pseudoplatanus 'Negenia' (Bergahorn)
- Acer pseudoplatanus 'Rotterdam' (Bergahorn)
- Acer rubrum (Rotahorn)
- Acer rubrum 'Scanlon' (Schmalkroniger Rotahorn)
- Acer saccharinum syn. A. dasycarpum (Silberahorn)
- Acer x freemanii 'Armstrong' syn. A. rubrum 'Armstrong' (Schmalkroniger Rotahorn)
- Acer x freemanii 'Autumn Blaze' (Ahorn)
- Acer zoechense syn. A. neglectum 'Annae' (Zoeschener Ahorn)
- Aesculus hippocastanum (Rosskastanie)
- Aesculus hippocastanum 'Baumannii' (Gefüllt-blühende Rosskastanie)
- Aesculus x carnea (Rotblühende Kastanie, Purpurkastanie)
- Aesculus x carnea 'Briotii' (Scharlachkastanie)
- Ailanthus altissima syn. A. glandulosum (Götterbaum)
- Alnus cordata (Italienische Erle)
- Alnus glutinosa (Schwarzerle)
- Alnus incana (Grauerle, Weißerle)
- Alnus x spaethii (Erle, Purpurerle)
- Amelanchier arborea 'Robin Hill' (Felsenbirne)
- Betula papyrifera (Papierbirke)
- Betula pendula syn. B. verrucosa, Sandbirke (Weißbirke)
- Betula utilis syn. B. jacquemontii (Schneebirke)
- Carpinus betulus (Hainbuche, Weißbuche)
- Carpinus betulus 'Fastigiata' (Pyramiden-Hainbuche)
- Carpinus betulus 'Frans Fontaine' (Säulen-Hainbuche)
- Carpinus betulus 'Lucas' (Säulen-Hainbuche)
- Catalpa bignonioides (Trompetenbaum, Amerikanischer Trompetenbaum)
- Celtis australis (Südlicher oder Europäischer Zürgelbaum)
- Celtis occidentalis (Abendländischer oder Amerikanischer Zürgelbaum)
- Cercis siliquastrum (Gemeiner Judasbaum)
- Cornus mas (Kornelkirsche, Gelber Hartriegel, Herlitze, Dirlitze)
- Corylus colurna (Baumhasel, Türkische Hasel)
- Crataegus crus-galli syn. C. pruni folia 'Splendens' (Hahnendorn)
- Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet' syn. C. monogyna 'Kermesina Plena' (Echter Rotdorn)
- Crataegus lavallei 'Carrierei' syn. C. carrierei (Apfeldorn)
- Crataegus monogyna 'Stricta' (Säulenweißdorn)
- Crataegus x prunifolia syn. C. x persimilus (Pflaumenblättriger Weißdorn)
- Eriolobus trilobatus syn. Malus trilobata (Dreilappiger Apfel)
- Fraxinus americana 'Autumn Purple' syn. Fraxinus americana 'Junginger' (Weißesche)
- Fraxinus angustifolia 'Raywood' syn. F. oxyacarpa 'Flame', F. oxyacarpa 'Raywood' (Schmalblättrige Esche)
- Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
- Fraxinus excelsior 'Altena' syn. F. excelsior 'Monarch' (Esche)
- Fraxinus excelsior 'Atlas' (Esche)
- Fraxinus excelsior 'Diversifolia' syn. F. excelsior 'Monophylla' (Einblättrige Esche)
- Fraxinus excelsior 'Geessink' (Esche)
- Fraxinus excelsior 'Globosa ' syn. F. excelsior 'Nana' (Kugelesche)
- Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie' (Nichtfruchtende Straßenesche)
- Fraxinus ornus (Blumenesche, Manna-Esche)
- Fraxinus ornus 'Louisa Lady' (Blumenesche)
- Fraxinus ornus 'Mecsek' (Kugelförmige Blumenesche, Manna-Esche)
- Fraxinus ornus 'Rotterdam' (Blumenesche, Manna-Esche)
- Fraxinus pennsylvanica, Rotesche (Grünesche)
- Fraxinus pennsylvanica 'Summit' (Rotesche)
- Ginkgo biloba (Ginkgobaum, Fächerbaum)
- Ginkgo biloba 'Fastigiata Blagon' (Säulen-Fächerbaum)
- Ginkgo biloba 'Princeton Sentry' (Säulen-Fächerblattbaum)
- Gleditsia triacanthos (Gleditschie, Lederhülsenbaum, Falscher Christusdorn)
- Gleditsia triacanthos 'Inermis' (Dornenlose Gleditschie)
- Gleditsia triacanthos 'Shademaster' (Dornenlose Gleditschie)
- Gleditsia triacanthos 'Skyline' (Dornenlose)
- Gleditschie Gleditsia triacanthos 'Sunburst' (Gold-Gleditschie)
- Koelreuteria paniculata (Blasenbaum, Blasenesche, Lampionbaum)
- Liquidambar styraciflua (Amberbaum)
- Liquidambar styraciflua 'Moraine' (Amberbaum)
- Liquidambar styraciflua 'Paarl' (Amberbaum)
- Liquidambar styraciflua 'Worplesdon' (Amberbaum)
- Liriodendron tulipifera (Tulpenbaum)
- Liriodendron tulipifera 'Fastigiata' (Säulenförmiger Tulpenbaum)
- Magnolia kobus (Baummagnolie, Kobushi-Magnolie)
- Malus spec. (Zierapfelformen)
- Malus trilobata syn. Eriolobus trilobatus (Zierapfel)
- Malus tschonoskii (Wollapfel, Scharlach-Apfel, Pillar Appel)
- Malus-Hybride 'Evereste' (Zierapfel)
- Malus-Hybride 'Red Sentinel' (Zierapfel)
- Malus-Hybride 'Rudolph' (Zierapfel)
- Malus-Hybride 'Street Parade' (Sibirischer Apfel)
- Metasequoia glyptostroboides (Urweltmammutbaum)
- Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche)
- Platanus acerifolia syn. P. x hybrida, P. hispanica, Platane Populus berolinensis (Berliner Lorbeerpyramidenpappel)
- Populus nigra 'Italica' (Pyramidenpappel, Säulenpappel, Italienische Pappel)
- Populus simonii syn. P. brevifolia (Birkenpappel)
- Populus simonii 'Fastigiata' (Säulenbirkenpappel)
- Populus tremula (Zitterpappel, Espe, Aspe)
- Populus x canescens (Graupappel)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Prunus avium 'Plena' (Gefüllblühende Vogelkirsche)
- Prunus padus (Großblütige Traubenkirsche, Faulbaum)
- Prunus padus 'Albertii' (Traubenkirsche)
- Prunus padus 'Schloss Tiefurt' (Traubenkirsche)
- Prunus sargentii (Scharlachkirsche, Bergkirsche)
- Prunus sargentii 'Accolade' syn. Pr. 'Accolade' (Zierkirsche)
- Prunus sargentii 'Rancho' (Zierkirsche)
- Prunus serrulata 'Kanzan' syn. Pr. 'Hisakura', Pr. 'Kwanzan' (Japanische Nelkenkirsche)
- Prunus spec. (Japanische Kirsche in Arten und Sorten)
- Prunus subhirtella 'Autumnalis' (Winterkirsche, Schneekirsche)
- Prunus x schmittii (Zierkirsche)
- Pterocarya fraxinifolia (Kaukasische Flügelnuss)
- Pterocarya rohifolia 'Bokravention ' syn. P. rohifolia 'Kyoto Convention' (Japanische Flügelnuss)
- Pyrus calleryana 'Chanticleer' (Stadtbirne, Chinesische Wildbirne)
- Pyrus caucasica (Kaukasische Wildbirne)
- Pyrus communis 'Beech Hill' (Stadtbirne)
- Pyrus regelii (Wildbirne, Turkmenische Birne)
- Quercus cerris (Zerreiche)
- Quercus frainetto (Ungarische Eiche)
- Quercus palustris (Sumpfeiche)
- Quercus petraea (Traubeneiche)
- Quercus robur syn. Quercus pedunculata (Stieleiche)
- Quercus robur 'Fastigiata' syn. Quercus pedunculata 'Fastigiata' (Stielsäuleneiche, Pyramideneiche)
- Quercus robur 'Fastigiata Koster' syn. Quercus robusta 'Koster' (Schmale Pyramideneiche)
- Quercus rubra syn. Quercus borealis (Amerikanische Roteiche)
- Robinia pseudoacacia (Robinie, Scheinakazie)
- Robinia pseudoacacia 'Bessoniana' (Kegelakazie)
- Robinia pseudoacacia 'Monophylla' syn. Robinia pseudoacacia 'Unifolia' (Einblättrige Robinie)
- Robinia pseudoacacia 'Nyirsegi' (Robinie, Scheinakazie)
- Robinia pseudoacacia 'Sandrauda' (Robinie, Scheinakazie)
- Robinia pseudoacacia 'Semperflorens' (Robinie, Scheinakazie)
- Robinia pseudoacacia 'Umbraculifera' (Kugelakazie)
- Salix alba (Weißweide, Silberweide)
- Salix alba 'Liempde' (Weißweide, Silberweide)
- Sophora japonica syn. Styphnolobium japonicum (Schnurbaum)
- Sophora japonica 'Princeton Upright' syn. Styphnolobium japonicum (Schnurbaum)
- Sophora japonica 'Regent' syn. Styphnolobium japonicum (Schnurbaum)
- Sorbus aria (Mehlbeere)
- Sorbus aria 'Magnifica' (Mehlbeere)
- Sorbus aria 'Majestica' syn. S. aria decaisneana (Mehlbeere)
- Sorbus aucuparia (Eberesche, Vogelbeere)
- Sorbus aucuparia 'Edulis' (Essbare Eberesche)
- Sorbus intermedia syn. Sorbus suecica (Schwedische Mehlbeere, Oxelbeere)
- Sorbus intermedia 'Brouwers' (Schwedische Mehlbeere, Oxelbeere)
- Sorbus latifolia 'Henk Vink' (Breitblättrige Mehlbeere)
- Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata' (Thüringische Säulen-Mehlbeere)
- Tilia americana 'Nova' syn. T. flaccida 'Nova' (Amerikanische Linde)
- Tilia cordata (Winterlinde, Steinlinde)
- Tilia cordata 'Erecta' syn. T. cordata 'Böhlje' (Dichtkronige Winterlinde)
- Tilia cordata 'Greenspire' (Amerikanische Stadtlinde)
- Tilia cordata 'Rancho' (Amerikanische Stadtlinde)
- Tilia cordata 'Roelvo' (Winterlinde Stadtlinde)
- Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
- Tilia platyphyllos 'Rubra' (Korallenrote Sommerlinde)
- Tilia tomentosa (Silberlinde)
- Tilia tomentosa 'Brabant' (Brabanter Silberlinde)
- Tilia tomentosa 'Szeleste' (Ungarische Silberlinde)
- Tilia x euchlora syn. Tilia x europaea 'Euchlora' (Krimlinde)
- Tilia x europaea syn. T. x intermedia, T. x vulgaris, T. hollandica (Holländische Linde)
- Tilia x europaea 'Pallida' syn. T. x intermedia 'Pallida', T. x vulgaris 'Pallida' (Kaiserlinde)
- Tilia x flavescens 'Glenleven' (Kegellinde)
- Ulmus glabra (Bergulme)
- Ulmus x hollandica 'Lobel' (Schmalkronige Stadtulme)
- Ulmus-Hybride 'Clusius' (Ulme, Rüster)
- Ulmus-Hybride 'Columella' (Säulen-Ulme)
- Ulmus-Hybride 'Dodoens' (Ulme, Rüster)
- Ulmus-Hybride 'New Horizon' (Schmalkronige Stadtulme)
- Ulmus-Hybride 'Rebona' (Rebona-Ulme)
- Ulmus-Hybride 'Regal' (Ulme, Rüster)
- Zelkova serrata syn. Z. acuminata, Z. keaki (Japanische Zelkove)
- Zelkova serrata 'Green Vase' (Japanische Zelkove)

Katastervermwerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 24.11.2020 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Ludwigsfelde, 26.01.2021 ÖBVI Die Vermessungsstelle

Dr.-Ing. UWE KRAATZ ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR

Liegenschaftskarte gemäß Planunterlage vom ÖBVI Dr. Uwe Kraatz vom 27. November 2018
Lagesystem: ETRS 89
Höhensystem: DHHN 2016

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

1.2 Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

1.3 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art nicht zulässig. Kioske für Waren des täglichen Bedarfs sind ausnahmsweise zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

1.4 Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Betriebe, die dem Anbieten von Gütern sexuellen Charakters oder der gewerblichen sexuellen Betätigung bzw. Schaustellung dienen, nicht zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

1.5 Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

1.6 Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche Zwecke nicht zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

2.1 Im Gewerbegebiet wird zur eindeutigen Bestimmung der Gebäudehöhe die Höhe von 42,5 m über NHN als unterer Bezugspunkt festgesetzt.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 18 BauNVO)

2.2 Im Gewerbegebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Grünfestsetzungen

3.1 Im Gewerbegebiet sind ebenerdige Stellplatzflächen durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je acht Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen und zu erhalten. Die Pflanzung der Bäume als Baumgruppe ist zulässig. Sie hat im Bereich der Stellplätze zu erfolgen. Es sind die Baumarten gemäß der beigefügten Pflanzliste zu verwenden.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 25 a) BauGB)

3.2 Im Gewerbegebiet ist je angefangene 2.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3.1 zu pflanzenden Bäume einzurechnen. Es sind die Baumarten gemäß der beigefügten Pflanzliste zu verwenden.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

3.3 Zu diesem Bebauungsplan gehört als Bestandteil die Pflanzliste vom 27.02.2020.

Immissionsschutz

4.1 Zum Schutz vor Straßen-/Schienenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit

L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel
$K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches

Mindestens gilt ein erf. $R'_{w,ges}$= 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels La erfolgt hierbei gemäß DIN 4109-2:2018-01, Abschnitt 4.4.5.3. Dabei sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen.

Dabei sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2018 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.2 Im Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12, Geräuschkontingentierung weder tags (06:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 06:00 Uhr) überschritten werden:

Baufeld	L_{EK}, tags	L_{EK}, nachts
GE	63 dB	52 dB

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Örtliche Bauvorschriften

5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Zulässig sind Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche bis zu 3 m² und einer Höhe von max. 4 m über Oberkante des Gebäudes. Dies gilt nicht für Werbeanlagen, die mit der Fassade verbunden sind und nicht über die Oberkante des Gebäudes hinausragen. Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtungen sind unzulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 9 BbgBO)

Einteilung Straßenverkehrsfläche

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

Nachrichtliche Übernahme

Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Schutzzonen des Wasserschutzgebietes Ludwigsfelde und ist Bestandteil der Schutzzone III B.

Hinweise

Artenschutz

Die Bauflächenvorbereitung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Brutvogelarten, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September, stattfinden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmebeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.
Vor Beginn der Bauarbeiten ist eine Untersuchung auf das Vorhandensein von Zauneidechsen Durchzuführen. Bei bestätigtem Vorhandensein von Zauneidechsen ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Bei baugenehmigungspflichtigen Vorhaben ist das Artenschutzverfahren innerhalb der Baugenehmigung zu regeln.

Kampfmittelverdachtsfläche

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer Kampfmittelverdachtsfläche. Vor der Ausführung von Erdarbeiten ist eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung erforderlich.

Flughafen Berlin Brandenburg

Das Plangebiet liegt im Schutzbereich von zivilen Flugsicherheitseinrichtungen sowie im Lärmschutzbereich Nacht des Flughafens Berlin Brandenburg.

Schachtungen und Bunkeranlagen

Im gesamten Geltungsbereich können sich alte unterirdische Schacht- und Bunkeranlagen befinden.

Leitungen

Im Plangebiet befinden sich Leitungen der Deutschen Telekom und der ONTRAS. Vor Tiefbauarbeiten haben sich Bauausführende in den genauen Leitungsverlauf der Anlagen einweisen zu lassen.

Einsicht in die DIN 4109, die DIN 45691 und die DIN 18005-1

Die DIN 45691:2006-12, die DIN 4109 sowie die DIN 18005-1 werden in der Stadtverwaltung Ludwigsfelde (Stabsstelle Bauleitplanung, 2. OG, Raum 216) zur Einsichtnahme bereitgehalten..

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl.IS.3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl.I S. 1728) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 [Nr. 39]).