

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- In den Gewerbegebieten sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Tankstellen nur ausnahmsweise zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- In den Gewerbegebieten 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 § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- In den Gewerbegebieten sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- In den Gewerbegebieten sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Krematorium" dient der Unterbringung einer Anlage zur Vorbereitung und Durchführung von Feuerbestattungen. Zulässig ist ein Krematorium mit Abschiedsräumen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

- In den Gewerbegebieten und im Sondergebiet Krematorium kann die maximal zulässige Gebäudehöhe durch technische Anlagen um 3 m überschritten werden. Die maximale Größe dieser technischen Anlagen darf 10 % der Grundfläche nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO)
- In den Gewerbegebieten und im Sondergebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Zufahrten und Zuwegungen unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Verkehrsflächen

- In der öffentlichen Grünfläche mit der Bezeichnung "B" ist die Anlage von maximal einer Grundstückszufahrt zum Gewerbegebiet GE 2 und maximal einer Grundstückszufahrt zum Sondergebiet mit jeweils bis zu 15 m Breite zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

- Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Bezeichnungen "a" und "b" sind als extensives Grünland zu entwickeln. Es ist eine späte Mahd ab 01.08. durchzuführen. Alternativ ist auch eine Beweidung mit maximal einer Großvieheinheit pro ha ab 01.08. zulässig. In den randlichen Bereichen sind auf bis zu 20 % der Fläche in Gruppen angeordnete niedrige heimische Gehölze (bis 3 m Höhe) zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzliste A zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung "c" ist als Sukzessionsfläche mit Offenlandcharakter zu entwickeln. Alle drei Jahre sind aufkommende Gehölze im Winterhalbjahr zu entfernen. Auf 30 % der Fläche sind in Gruppen angeordnete heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen. Die Pflanzungen sind ausschließlich im nördlichen Bereich der Fläche "c" auszuführen. Es sind Arten der Pflanzliste B zu verwenden. (§ 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 "d" ist unter Einbeziehung vorhandener Bäume ein Gehölzstreifen aus heimischen Gehölzen anzulegen. Pro angefangene 150 m² Fläche ist ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm und pro angefangene 10 m² ein Strauch mit einer Pflanzhöhe von mindestens 60-100 cm zu pflanzen. Vorhandene Bäume und Sträucher können angerechnet werden. Es sind Arten der Pflanzliste B zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung "e" ist ein zweireihig gestufter Gehölzsaum mit mittel- und kleinkronigen heimischen standortgerechten Waldbäumen der Wuchsklasse II und III sowie heimischen Waldsträuchern anzulegen. Pro angefangene 200 m² Fläche ist ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm und pro angefangene 5 m² ein Strauch mit einer Pflanzhöhe von mindestens 60-100 cm zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzliste C zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- In den Gewerbegebieten und im Sondergebiet ist pro angefangener 2.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter großkroniger heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 18/20 cm zu pflanzen. Baumpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung 5.4 können angerechnet werden. Es sind Arten der Pflanzliste B zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- In den Gewerbegebieten und im Sondergebiet sind ebenerdige Stellplatzflächen durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je acht Stellplätze ist ein standortgerechter großkroniger heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 18/20 cm zu pflanzen. Eine Zusammenfassung zu Baumgruppen ist zulässig. Es sind Arten der Pflanzliste B zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Auf der als Abschirmung dienenden Pflanzfläche mit der Bezeichnung "f" ist eine mindestens 5 m breite baumüberstandene Strauchhecke anzulegen. Pro angefangene 3 m² ist ein Strauch mit einer Pflanzhöhe von mindestens 60-100 cm und ein kleinkroniger Laubbaum der III. Wuchsklasse mit einem Stammumfang von 18/20 cm pro angefangene 50 m² zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzliste B zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- In den Gewerbegebieten und im Sondergebiet sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen und zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 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)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

- Die Flächen mit der Bezeichnung "i", "j", "k", "p", "q", "r", "s" und "t" sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Träger der Fernleitungen, der Hauptversorgungs- sowie der Hauptabwasserleitungen zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Die Fläche mit der Bezeichnung "g" ist mit einem Geh- und Fahrrecht mit einer Breite von mindestens 3 m zugunsten der Träger der Grundwassermessstellen, des Eigentümers der Flächen für Wald, der Träger der Hochspannungsleitungen sowie des Eigentümers der Fläche "C" (geschütztes Biotop) zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Die Fläche mit der Bezeichnung "h" ist mit einem Geh- und Fahrrecht mit einer Breite von mindestens 3 m zugunsten der Träger der Grundwassermessstellen, der Träger der vorhandenen Fernleitungen, der Träger der Hochspannungsleitungen sowie der Träger der Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

- In den Gewerbegebieten und im Sondergebiet 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
GE 1	59 dB	49 dB
GE 2	60 dB	50 dB
GE 3	58 dB	48 dB
SO	60 dB	50 dB

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- In der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Elektrizität" sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärm-emissionen 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:

	LEK, tags	LEK, nachts
	53 dB	49 dB

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Auf der Fläche GE 1 müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit Büroräumen zum Schutz vor Schienenverkehrslärm ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß (R'_{w,res}) von mindestens 33 dB aufweisen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Auf den Flächen GE 2 und GE 3 müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit Büroräumen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß (R'_{w,res}) von mindestens 38 dB aufweisen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften

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

Einteilung Straßenverkehrsflächen

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

Nachrichtliche Übernahmen

Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Ludwigsfelde. Es gilt die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Ludwigsfelde vom 01. Oktober 2002 (GVBl. II Bbg Nr. 28 S. 602).

Ausgleichsmaßnahmen Planfeststellungen B 101n und Bahnstromleitung

Die im Plangebiet liegenden Flächen für Ausgleichsmaßnahmen mit der Bezeichnung A-C aus den Planfeststellungen für die B 101n und für die Bahnstromleitung werden nachrichtlich übernommen.

Hinweise

Geschützte Biotope

Auf dem Flurstück 418 befindet sich ein gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes geschütztes Biotop (Fläche mit der Bezeichnung "C").

Höhenbegrenzung zur Durchfahrt der Brücke Am Birkengrund / B 101

In der Straße am Birkengrund befindet sich in der Straßenverkehrsfläche zwischen den mit "D" und "E" gekennzeichneten Punkten eine Durchfahrtsbegrenzung als Hinweis für die höhenbeschränkte Durchfahrt unter dem Brückenbauwerk der B 101 über der Straße Am Birkengrund.

Verschiebung der Höhenbegrenzung zur Durchfahrt der Brücke Am Birkengrund / B 101

Um die Erschließung der Grundstücke des Plangebietes zwischen bestehender Durchfahrtsbegrenzung zwischen den mit "D" und "E" gekennzeichneten Punkten und Brückenbauwerk der B 101 über der Straße Am Birkengrund für Kraftfahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht über 3,5t, einschließlich ihrer Anhänger und Zugmaschinen zu gewährleisten, ist diese Durchfahrtsbegrenzung auf die Linie zwischen den mit "F" und "G" gekennzeichneten Punkten zu versetzen. Die Veränderung oder Verschiebung der Durchfahrtsbegrenzung obliegt der zuständigen Straßenbehörde.

Beschränkung von Zufahrten an der Landesstraße 793

Die Erschließung des Baugebiets GE 1 von der L 793 aus durch die Errichtung von Zufahrten ist ausgeschlossen. Innerhalb der Fläche A ist die Errichtung von Zufahrten ausgeschlossen.

Für das Baugebiet GE 2 sowie das Sondergebiet ist die Erschließung von der L 793 aus durch die Errichtung von jeweils einer Zufahrt innerhalb der Fläche B möglich. Diese Zufahrten sind sowohl in ein- als auch ausfahrender Richtung ausschließlich als Rechtsabbieger zulässig.

Verwendung heimischer Gehölzarten

Bei Pflanzungen gemäß der textlichen Festsetzungen mit Ausnahme der textlichen Festsetzung 5.7 sind ausschließlich Arten der in Anlage 1 zum Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und zur Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur vom 02.12.2019 enthaltenen Liste gebietsheimischer Gehölze in Brandenburg zu verwenden.

Kampfmittelverdachtsfläche

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

Geodätische Festpunkte

Im Plangebiet liegen ggf. geodätische Festpunkte. Auf der Grundlage des Gesetzes über das Geoinformations- und amtliche Vermessungswesen im Land Brandenburg vom 27. Mai 2009 sind diese Festpunkte zu erhalten. Sollte der Erhalt der Festpunkte nicht sichergestellt werden können, ist die Verlegung der entsprechenden Festpunkte zu beantragen.

Bodendenkmale

Im Plangebiet sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Sollten bei den zukünftigen Arbeiten bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden, sind die Verpflichtungen gemäß dem "Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004" (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) zu beachten.

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. Im Plangebiet muss mit durch Fluglärm verursachten Geräuschimmissionen gerechnet werden. Die Schutzziele des Planfeststellungsbeschlusses "Ausbau Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld" vom 13.08.2004 in der Fassung seiner Änderungsbeschlüsse und der Planergänzung vom 20.10.2009 sind unter Beachtung der ermittelten Fluglärmbelastungen einzuhalten. Der Schallschutz ist nach DIN 4109/ VDI 2719 sowie im Nachtschutzgebiet unter Einhaltung der 2. FlugLSV 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 Ausbänden und Ergänzungen. Innerhalb des Bauschutzbereiches sind alle Bauwerke als Luftfahrt-hindernisse 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 und die DIN 4109

Die DIN 45691 und die DIN 4109 werden im Stadtplanungsamt Ludwigsfelde zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Löschwasserversorgung

Die hinreichende Löschwasserversorgung der Baugrundstücke ist im Bauantragsverfahren schriftlich nachzuweisen. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung gemäß Arbeitsblatt W 405 DVGW besteht für die Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3 ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden. Für das Sondergebiet (SO) besteht ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden. Die Löschwassermenge muss in einem Umkreis (Löschbereich) von 300 m zur Verfügung stehen.

Bauzeitenregelung

Im Rahmen der Umsetzung der geplanten Baumaßnahme sind die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Dem Tod diesen Baugenehmigungen für die Errichtung oder Änderung solcher Bauwerke nur dann erteilen, wenn die Luftfahrtbehörde dem vorher ausdrücklich zugestimmt hat.