

Textliche Festsetzungen (Teil B)

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs.3 Nr.3 BauNVO sind auch ausnahmsweise unzulässig.
- Eine Überschreitung der angegebenen max. Firsthöhen ist für technische Aufbauten wie z.B. Antennen, Schornsteine, Lüftungsrohre, Fahrstuhlschächte oder Anlagen der Energiegewinnung in den GE 1, 2 (a-c) und 3 bis zu 6 m und 40 % der Dachfläche, in den GE 5 und 7 bis zu 5 m und 70 % der Dachfläche zulässig. Für Schornsteine von Netzersatzanlagen ist eine weitere Überschreitung von bis zu 2,5 m Höhe auf jeweils 25 m² in den GE 1 - 3 und 7 sowie im GE 5 von 100 m² zulässig.
- Fahrwege und Stellplätze für Pkw, Fußwege sowie alle befestigten Funktionsflächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (z. B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 15 % Fugenanteil). Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
- Die Nutzung und Unterbrechung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB zum Zwecke der Erschließung von der Erschließungsstraße ist pro Grundstück nur einmal, bei Grundstücksfrontlängen von mehr als 100 m Länge maximal zweimal, in einer Breite von jeweils max. 20 m zulässig. Die dafür entfallenden Pflanzungen sind anderenorts auf diesem Grundstück auszugleichen.
- Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Bauliche Einfriedungen (außer Lärmschutzwänden) sind offen zu gestalten und nicht auf Grünflächen oder festgesetzten Pflanzflächen nach § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB zulässig. Ausnahme: bauliche Einfriedungen aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht. Die Durchlässigkeit der Einfriedungen für Wanderbewegungen von Tieren ist zu gewährleisten.
- Zwischen den Punkten A, B, C und D ist eine Fußgängerbrücke mit Auf- und Abgängen mit einer lichten Höhe von mind. 5 m über 46,10 m (über NHN im DHHN 2016) zulässig.
- Je angefangener 60 m² Stellplatzfläche mit einer Versiegelung von bis zu 75 % und je angefangener 30 m² Stellplatzfläche mit einer Versiegelung über 75 % ist ein Hochstamm der Pflanzenliste A im direkten Bereich der Stellplatzfläche (max. Entfernung 5 m) zu pflanzen, dessen Wurzelscheibe eine Mindestgröße von 2,50 x 5 m aufweist. Ersatzweise können auch anstelle eines zu pflanzenden Baumes 50 m² Sträucher (1,5 m² Fläche pro Strauch) der Pflanzenliste B gepflanzt werden.
- Zwischen Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze (außer an der Ludwigsfelder Straße) ist ein 10 m breiter Gehölzstreifen auf einem Erdwall von max. 1,5 m Höhe (über der nächstgelegenen Straßenhöhe) aus drei Gehölzreihen der Pflanzenlisten anzulegen. Der Abstand der ersten Gehölzreihe aus Sträuchern (Pflanzenliste B) beträgt zur Außenkante des Geh- und Radweges 4 m. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher untereinander beträgt in allen drei Reihen 2 m. In der 2. Reihe sind zusätzlich zu den Sträuchern Großgehölze der Pflanzenliste A im Abstand von 20 m zueinander und/oder alternativ im Abstand von 30 m eine Baumgruppe von mindestens drei Bäumen zu pflanzen, die einen Mindestabstand von 8 m zueinander haben.
- Zwischen Straßenbegrenzungslinie und Fahrbahn ist außer vor Grünflächen eine Baumreihe der Pflanzenliste A in einem Baummindestabstand von 10 m zueinander zu pflanzen.
- Grundstücksgrenzen zu Baugrundstücken innerhalb des Bebauungsplanes, die nicht zu Grünflächen, zu Flächen des Wasserabflusses oder zum 10 m Grünstreifen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßen-seitiger Baugrenze zeigen, sind mit Gehölzen der Pflanzenliste B in mind. 5 m breiten Vegetationsstreifen zu bepflanzen.
- Lärmschutzwände sind vollflächig zu begrünen und beidseitig pro angefangenem Meter mit zwei Kletterpflanzen aus der Pflanzenliste C zu bepflanzen, die für das jeweilige Wandsystem geeignet sind.
- Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume anzurechnen, sofern sie der geforderten Größe entsprechen.
- Auf der Grünfläche B sind pro angefangene 5.000 m² Fläche fünf Strauchgruppen aus 10 Stück der Pflanzenliste B und einem Abstand von 1,5 m zueinander zu pflanzen bzw. auf der Fläche im räumlichen Bezug zu erhalten. Auf der Grünfläche A ist randlich der Fläche für Wasserabfluss ein unversiegelter Wartungsstreifen bis zu einer Breite von 3,5 m zulässig.
- Außenwandflächen sind mit Spaliergehölzen bzw. mit Rank-, Kletter- oder Hängepflanzen nach Pflanzenliste C zu begrünen. Je angefangener 5 m Außenwandlänge ist ein Spaliergehölz (bis zu einem Abstand von 5 m von der Wand) bzw. sind fünf Rank-, Kletter- oder Hängepflanzen zu setzen. Diese Festsetzung gilt nicht für Fassadenflächen, die für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie genutzt werden, wenn diese Fassade in Richtung Osten, Südosten, Süden, Südwesten oder Westen ausgerichtet ist oder an denen betriebsnotwendige technische Anlagen vorgesehen sind. Sie gilt weiterhin nicht, wenn ihr andere rechtliche Regelungen entgegenstehen (z.B. Brandschutz, Wasserrecht oder Arbeitsschutz).
- Dächer mit einer Neigung bis zu 20° sind zu begrünen. Zu verwenden ist mindestens eine Extensivbegrünung mit einer Mindestsubstratstärke von 15 cm. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Dachflächen, die für betriebsnotwendige technische Anlagen oder für Belichtungszwecke genutzt werden. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren.
- 17.a. Die drei Flächen "L 1" sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Ludwigsfelde und des durch sie für den Betrieb von Niederschlagsentwässerungsleitungen beauftragten Unternehmensträgers zu belasten.
b. Die beiden Flächen "L 2" sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
c. Die beiden Flächen "W 1" sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Ludwigsfelde zu belasten. Dieses Recht darf Dritten überlassen werden.

18. In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 10 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche 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) überschreiten:

Emissionskontingente L_{EK} in dB						
Teilflächen	L_{EK} , Tag	L_{EK} , Nacht		Teilflächen	L_{EK} , Tag	L_{EK} , Nacht
GE 1	65	50		GE 6	60	45
GE 2a	65	50		GE 7	65	50
GE 2b	55	40		GE 8	65	50
GE 2c	55	40		GE 9a	65	50
GE 3	60	45		GE 9b	55	40
GE 4	62	47		GE 10	55	40
GE 5	62	47				

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Betriebs oder der Anlage erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

19. Zum Schutz vor Lärmimmissionen müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ aufweisen, die nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln sind: $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

mit L_a = der maßgebliche Außenlärmpegel

mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches;

Mindestens gelten erforderliche bewertete Bau-Schalldämm-Maße von erf. $R'_{w,ges} = 40$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches sowie von erf. $R'_{w,ges} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels erfolgt hierbei gemäß DIN 4109-2:2018-01, Abschnitt 4.4.5. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Hinweis zu Festsetzungen 18 und 19: Die DIN 4109-1:2018-01, DIN 4109-2:2018-01 und DIN 45691:2006-12 werden in der Stadtverwaltung Ludwigsfelde, Stabsstelle 0.61 Stadtentwicklung, zur Einsicht bereitgehalten.