

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.
2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 26.09.2017 im Amtsblatt Nr. 34 der Stadt Ludwigsfelde.
3. 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 Umwelprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, aufgefordert.
4. Die Öffentlichkeit wurde durch eine öffentliche Informationsveranstaltung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 06.06.2019 frühzeitig beteiligt. Der Termin der Informationsveranstaltung wurde am 21.05.2019 im Amtsblatt Nr. 27 der Stadt Ludwigsfelde bekannt gemacht.
5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 26.05.2020 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
6. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.06.2020 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.
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.
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. Der Bebauungsplan Nr. 44-2 „Teilfläche 1 im Industriepark Ost - Tor zum Industriepark Ludwigsfelde“ der Stadt Ludwigsfelde wird im regulären Verfahren gem. § 4a Abs. 3 BauGB fortgeführt.
9. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten und Nachbargemeinden wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.09.2023 von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt und um erneute Abgabe einer Stellungnahme gebeten.
10. Der geänderte und ergänzte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.09.2023 bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, hat in der Zeit vom 04.10.2023 bis 17.11.2023 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 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut 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 26.09.2023 im Amtsblatt Nr. 36 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht worden.
11. Der nochmals geänderte und ergänzte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.02.2024 bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, hat in der Zeit vom 13.03.2024 bis 27.03.2024 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 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut 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 05.03.2024 im Amtsblatt Nr. 11 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht worden.
12. Die vorgelegten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am 19.03.2024 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
13. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wurde von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am 19.03.2024 in der Fassung vom 28.03.2024 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 19.03.2024 gebilligt.

- 14. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgesetzt.
15. 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 19.03.2025 im Amtsblatt Nr. 5 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.
16. Die Satzung ist am 25.03.2025 in Kraft getreten.

Teil B: Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
1.1 In den Gewerbegebieten sind die nach § 8 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.
1.2 In den Gewerbegebieten sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.
1.3 In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art nicht zulässig.
1.4 In den Gewerbegebieten 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.
1.5 In den Gewerbegebieten sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.
1.6 In den Gewerbegebieten sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche Zwecke nicht zulässig.
1.7 In den Gewerbegebieten sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 als Gewerbebetriebe aller Art zulässigen Rechenzentren als Hauptanlagen nicht zulässig.

- Maß der baulichen Nutzung
2.1 In den Gewerbegebieten wird zur eindeutigen Bestimmung der Gebäudehöhe die Höhe von 42,5 m über NHN als unterer Bezugspunkt festgesetzt.
2.2 In den Gewerbegebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Caragen sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

- Grünfestsetzungen
3.1 In den Gewerbegebieten sind ebenerdige Stellplatzflächen durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern.
3.2 In den Gewerbegebieten ist je angefangene 2.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbau mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen.
3.3 In den Gewerbegebieten sind Dächer mit einer Neigung bis zu 20° zu begrünen.
3.4 In den Gewerbegebieten sind die Außenwandflächen der Gebäude mit Gehölzen (SIU 8-12 cm) bzw. mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen.

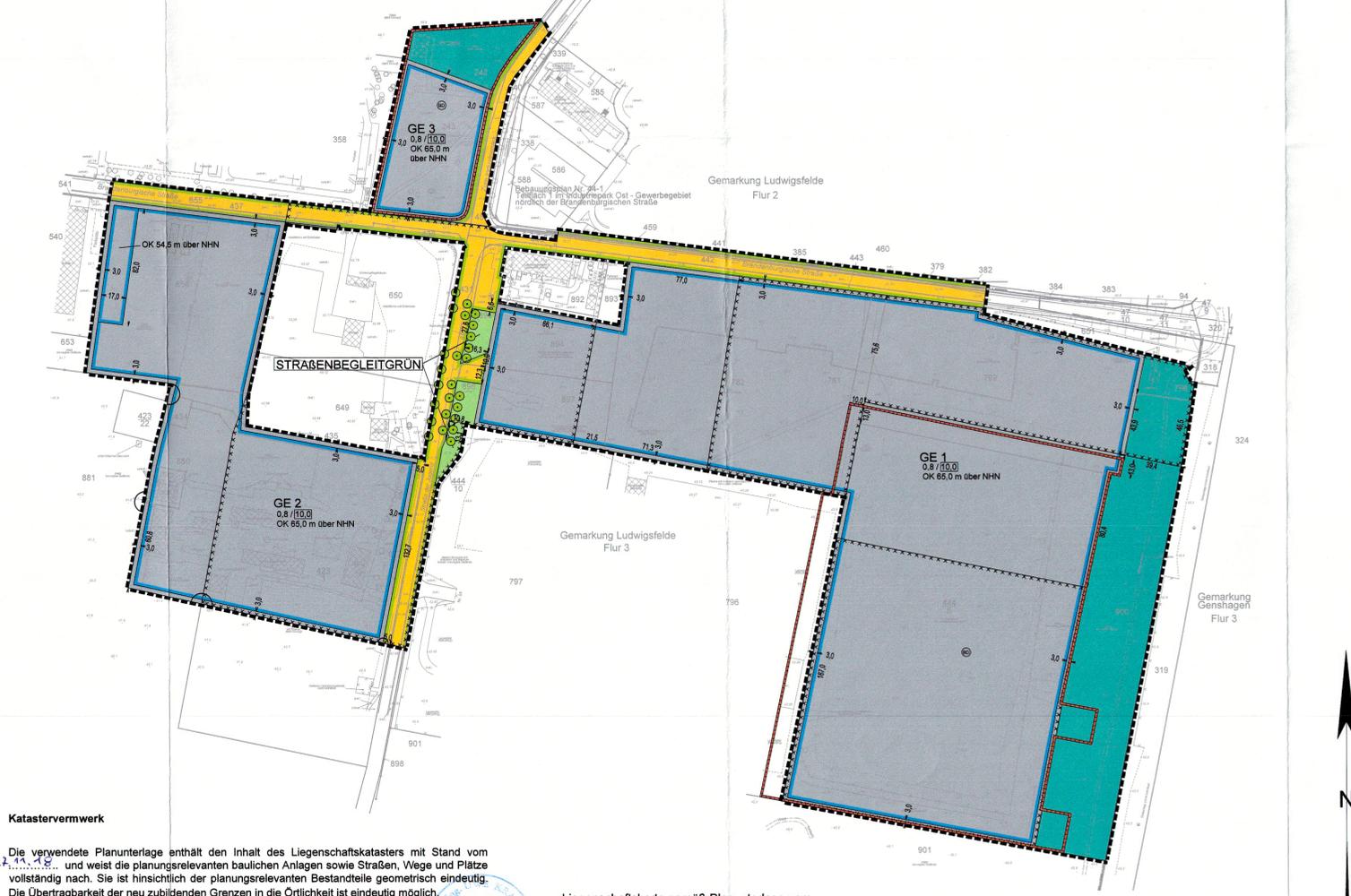
- Immissionsschutz
4.1 Zum Schutz vor Straßen-/Schienenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämmmaß (Rwa,ges) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:
Rwa,ges = La + Rwa,raum
mit
La = maßgeblicher Außenlärmpegel
Rwa,raum = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber
= 25 dB für Büroräume und Ähnliches
Mindestens gilt ein erf. Rwa,ges = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

- 4.2 In den Gewerbegebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente Lw nach DIN 45691:2006-12, Geräuschkontingenterung weder tags (08:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 06:00 Uhr) überschritten werden:
Baufelder Lw, tags Lw, nachts
GE 1 80 dB 50 dB
GE 2 59 dB 49 dB
GE 3 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.
Einteilung Straßenverkehrsfläche
6.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
Nachrichtliche Übernahme
Trinkwasserschutzzone
Bodendenkmal
Hinweise
Baudenkmal
Artenschutz

Teil A: Planzeichnung



Ludwigsfelde, 16.11.24 Die Vermessungsstelle

- Kampfmittelverdachtsfläche
Flughafen Berlin Brandenburg
Schachtungen und Bunkeranlagen
Leitungen
Einsicht in die DIN 4109 und die DIN 45691
Pflanzliste vom 27.02.2023

- Bäume
- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Betula pendula, großkronig (Sand-Birke)
- Carpinus betulus, großkronig (Hainbuche)
- Fraxinus excelsior, großkronig (Gemeine Esche)
- Fagus sylvatica, großkronig (Rotbuche)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Prunus padus (Traubenkirsche)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Quercus petraea (Traubeneiche)
- Salix alba (Silber-Weide)
- Salix caprea (Sal-Weide)
- Salix x rubens (Fahl-Weide)
- Tilia cordata, großkronig (Winter-Linde)
- Ulmus laevis, großkronig (Flatterulme)
- Ulmus minor, großkronig (Feldulme)
Sträucher
- Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
- Corylus avellana (Gemeine Hasel)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Euonymus europaea (Europäisches Pfaffenhütchen)
- Prunus spinosa (Schwarzdorn)
- Rhamnus cathartica (Purgier-Kreuzdorn)
- Salix cinerea (Grau-Weide)
- Salix purpurea (Purpur-Weide)
- Salix viminalis (Korb-Weide)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
- Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
- Cylisus scoparius (Besenginster)
- Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)
- Ribes rubrum (Rote Johannisbeere)
- Rubus idaeus (Himbeere)
- Rosa canina (Hundsrose)

Liegenschaftskarte gemäß Planunterlagen vom ÖBVI Dr. Uwe Kraatz vom 27. November 2018

- Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

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. 100,0
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)
Grünfestsetzungen
Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung z.B. STRAßENBEGLEITGRÜN
Erhalt von Bäumen
Verkehrsflächen
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Sonstige Festsetzungen
Flächen für Wald
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Nachrichtliche Übernahme
Bodendenkmal
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind

- Planunterlage
Gebäude mit Geschoszahl
Geländehöhe, Straßenhöhe in Meter über NHN, z.B. 36,4
Laubbaum, Nadelbaum
Flurstücksgrenze
Flurgrenze
Flurstücksnummer, Flurnummer z.B. 1828 - Flur 3
Hausnummer z.B. Nr. 101
Mauer, Zaun
Bordkante

Übersichtskarte M 1 : 20 000



Bebauungsplan Nr. 44-2 Teilfläche 1 im Industriepark Ost - Tor zum Industriepark Ludwigsfelde

Satzung in der Fassung vom 28.03.2024 Stadt Ludwigsfelde Maßstab 1 : 2000

BSM Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH