

<b>Teil B: Textliche Festsetzungen</b>												
<b>Art der baulichen Nutzung</b>												
<p>1.1 In den Gewerbegebieten sind die nach § 8 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig. <i>(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)</i></p> <p>1.2 In den Gewerbegebieten sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig. <i>(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)</i></p> <p>1.3 In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art nicht zulässig. Kioske für Waren des täglichen Bedarfs sind ausnahmsweise zulässig. <i>(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)</i></p> <p>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. <i>(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)</i></p> <p>1.5 In den Gewerbegebieten sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten nicht zulässig. <i>(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)</i></p> <p>1.6 In den Gewerbegebieten sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche Zwecke nicht zulässig. <i>(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)</i></p> <p>1.7 In den Gewerbegebieten sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 als Gewerbebetriebe aller Art zulässigen Rechenzentren als Hauptanlagen nicht zulässig. Ausnahmsweise können einer sonst zulässigen Hauptanlage dienenden Serveranlagen zugelassen werden, wenn die der sonst zulässigen Hauptanlage flächen- und nutzungsmäßig deutlich untergeordnet sind. <i>(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)</i></p>												
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>												
<p>2.1 In den Gewerbegebieten wird zur eindeutigen Bestimmung der Gebäudehöhe die Höhe von 42,5 m über NHN als unterer Bezugspunkt festgesetzt. <i>(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)</i></p> <p>2.2 In den Gewerbegebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. <i>(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)</i></p>												
<b>Grünfestsetzungen</b>												
<p>3.1 In den Gewerbegebieten 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. 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. <i>(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 25 a) BauGB)</i></p> <p>3.2 In den Gewerbegebieten ist je angefangene 2.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen. 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. <i>(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)</i></p> <p>3.3 In den Gewerbegebieten sind Dächer mit einer Neigung bis zu 20° zu begrünen. Dabei sind die Dachflächen mit einer Erdschicht/Substratschicht von mindestens 15 cm zu überdecken. Dies gilt nicht für sich auf den Dachflächen befindlichen technische Einrichtungen und Belichtungsflächen. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren. <i>(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)</i></p> <p>3.4 In den Gewerbegebieten sind die Außenwandflächen der Gebäude mit Gehölzen (STU 8- 12 cm) bzw. mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen; Türen und Fenster sind freizuhalten. Je angefangener 5 m Außenwandlänge ist ein Gehölz (bis zu einem Abstand von 5 m von der Wand) bzw. sind fünf Rank-, Kletter- oder Schlingpflanzen zu setzen. Diese Festsetzung gilt nicht für Fassadenflächen, die für Anlagen zu 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). <i>(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)</i></p>												
3.5 Zu diesem Bebauungsplan gehört als Bestandteil die Pflanzliste vom 27.02.2023.												
<b>Immissionsschutz</b>												
<p>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’<sub>w, ges</sub>) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:</p> $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$ <p>mit</p> <p>L<sub>a</sub> = maßgeblicher Außenlärmpegel</p> <p>K<sub>Raumart</sub> = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber</p> <p>= 35 dB für Büroräume und Ähnliches</p> <p>Mindestens gilt ein erf. R’<sub>w,ges</sub>= 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.</p> <p>Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L<sub>a</sub> 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 Lüffern in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen.</p> <p>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. <i>(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)</i></p> <p>4.2 In den Gewerbegebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L<sub>EK</sub> nach DIN 45691:2006-12, Geräuschkontingentierung weder tags (06:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 06:00 Uhr) überschritten werden:</p>												
<table> <tbody><tr> <td><b>Baufelder</b></td> <td><b>L<sub>EK</sub>, tags</b></td> <td><b>L<sub>EK</sub>, nachts</b></td></tr> <tr> <td>GE 1</td> <td>60 dB</td> <td>50 dB</td></tr> <tr> <td>GE 2</td> <td>59 dB</td> <td>49 dB</td></tr> <tr> <td>GE 3</td> <td>63 dB</td> <td>52 dB</td></tr> </tbody></table> <p>Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. <i>(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)</i></p>	<b>Baufelder</b>	<b>L<sub>EK</sub>, tags</b>	<b>L<sub>EK</sub>, nachts</b>	GE 1	60 dB	50 dB	GE 2	59 dB	49 dB	GE 3	63 dB	52 dB
<b>Baufelder</b>	<b>L<sub>EK</sub>, tags</b>	<b>L<sub>EK</sub>, nachts</b>										
GE 1	60 dB	50 dB										
GE 2	59 dB	49 dB										
GE 3	63 dB	52 dB										

#### Örtliche Bauvorschriften

5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Zulässig sind Werbeanlagen mit einer Ansichtsfäche 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 überwiegend Bestandteil der Schutzzone III A, die Flächen nördlich der Brandenburgischen Straße einschließlich der Straßenverkehrsfläche sind Bestandteil der Schutzzone III B.

#### Bodendenkmal

Die Flurstücke 437 und 438 der Flur 3 sowie das Flurstück 243 der Flur 2 sind Bestandteil des Bodendenkmals Nr. 131367 (Militärische Anlagen und Gefangenenlager der Neuzeit).

Die Flurstücke 444/6, 781 (teilw.) und 799 (teilw.) der Flur 3 sind Bestandteil des Bodendenkmals Nr. 1311449 (NS Werkhalle und KZ-Außenlager).

Innerhalb des ortsfesten Bodendenkmals 131367 „Militärische Anlage und Gefangenenlager der Neuzeit“ im Flurstück 243 der Flur 2 und Nr. 131449 "NS Werkhalle und KZ-Außenlager" in den Flurstücken 444/6, 781 (teilw.) und 799 (teilw.) der Flur 3sind alle Erdeingriffe im Rahmen eines denkmalrechtlichen Antragsverfahrens genehmigungspflichtig (§§ 9 und 19 BbgDSchG). Dies betrifft auch solche Erdeingriffe, die nicht baugenehmigungspflichtig sind.

#### Hinweise

#### Baudenkmal

Westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich auf dem Flurstück 540 der Flur 3, Gemarkung Ludwigsfelde, (Brandenburgische Straße 100) eine denkmalgeschützte Betriebsberufsschule. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BbgDSchG bedarf es einer Erlaubnis, wer durch die Errichtung oder Veränderung von Anlagen oder sonstige Maßnahmen die Umgebung eines Denkmals verändern will.

#### 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 Maßnahmenbeginn 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 und die DIN 45691

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

#### Pflanzliste vom 27.02.2023

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

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