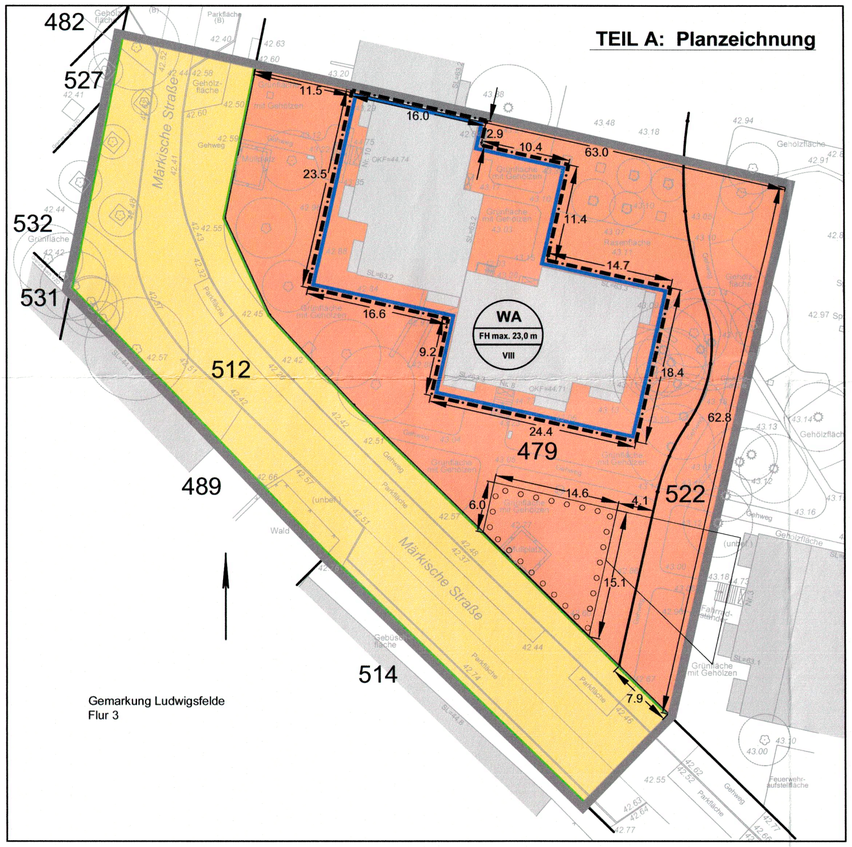
STADT LUDWIGSFELDE

BEBAUUNGSPLAN Nr. 56

"Energetische Sanierung, Modernisierung und Aufstockung der Gebäude Märkische Straße 8/10"

TEIL A: Planzeichnung



Gemarkung Ludwigsfelde
Flur 3

TEIL B: Textliche Festsetzungen

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Nicht zulässig sind die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Nr.1) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, (Nr.4) Gartenbaubetriebe sowie (Nr.5) Tankstellen.

1.2. Auf dem Teilflurstück 479 ist eine max. Grundfläche von 900 m^2 zulässig, die für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um max. 90 % überschritten werden darf.
Auf dem Teilflurstück 522 ist eine max. Grundfläche von 300 m^2 zulässig.

1.3. Baugrenzen dürfen für Treppen zweimal in einer max. Breite von 3 m um bis zu 3 m überschritten werden.

1.4. Die max. Firsthöhe von 23,0 m über der planerischen Bezugshöhe von 43,2 m über DHHN2016 darf für technische Anlagen (z.B. Photovoltaik, Abluftung, ...) bis zu einer Höhe von 1,5 m überschritten werden.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

2.1. Das im Allgemeinen Wohngebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern. Hierzu verpflichtet ist der Grundstückseigentümer.

2.2. Stellplätze, Fußwege sowie Feuerwehrzufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (rasenverfugtes oder Porenpflaster mit mehr als 10 % Fugenanteil, Schotterrasen, Rasengittersteine, Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen u. ä.). Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

2.3. Im Geltungsbereich sind 6 Bäume der Pflanzenliste I oder II zu pflanzen.

2.4. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern sind mindestens 100 m^2 mit Arten der Pflanzenliste III zu pflanzen.

2.5. Zur Fassadenbegrünung sind an den geschlossenen Außenwänden im Maximalabstand von 1 m Kletterpflanzen der Pflanzenliste IV zu setzen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I S. 189) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18]).

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG)
i. d. F. d. Bekanntmachung vom 21.01.2013 (GVBl. I/13 [Nr.03] ber. (GVBl. I/13 [Nr. 21], zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24.07.2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17]).

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 19.12.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.12.2023 im Amtsblatt Nr. 48/2023 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht.

Stadt Ludwigsfelde, den 15.10.2025 Siegel Bürgermeister

Auslegungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 28.01.2025 die Auslegung des Bebauungsplanes (bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) nach § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Auslegungsbeschluss wurde am 04.02.2025 im Amtsblatt Nr. 5 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht.

Stadt Ludwigsfelde, den 15.10.2025 Siegel Bürgermeister

Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentliche Auslegung)

Der Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom 09.12.2024, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, hat nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.02. - 21.03.2025 sowie erneut gemäß §4a Abs.3 BauGB in der Zeit vom 22.07. - 08.08.2025 während folgender Zeiten öffentlich ausgelegen:
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
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 18.02.2025 im Amtsblatt Nr. 7 der Stadt Ludwigsfelde sowie am 22.07.2025 im Amtsblatt Nr. 32 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht worden.

Stadt Ludwigsfelde, den 15.10.2025 Siegel Bürgermeister

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie erneut gemäß §4a Abs.3 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 18.02.2025 sowie 22.07.2025. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange konnten bis einschließlich 21.03.2025 bzw. 08.08.2025 ihre Stellungnahme an die Stadt Ludwigsfelde einreichen.

Stadt Ludwigsfelde, den 15.10.2025 Siegel Bürgermeister

Abwägungsbeschluss

Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wurden von der Stadtverordnetenversammlung am 14.10.2025 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Ludwigsfelde, den 15.10.2025 Siegel Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 14.10.2025 i. d. F. vom 19.08.2025 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde durch die Stadtverordnetenversammlung mit gleichem Beschluss gebilligt.

Stadt Ludwigsfelde, den 15.10.2025 Siegel Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am 15.10.2025 ausgefertigt.

Stadt Ludwigsfelde, den 15.10.2025 Siegel Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

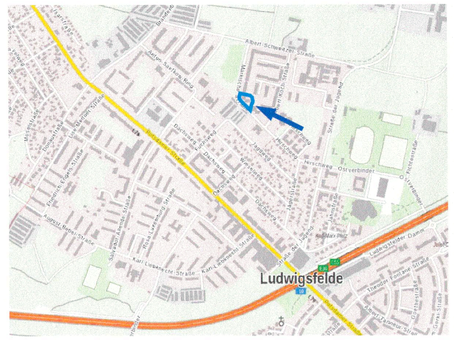
Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 21.10.2025 im Amtsblatt Nr. 41..... der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 und 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Stadt Ludwigsfelde, den 21.10.2025 Siegel Bürgermeister

Rechtskraft

Die Satzung ist am 21.10.2025 in Kraft getreten.

Stadt Ludwigsfelde, den 21.10.2025 Siegel Bürgermeister



Übersicht der Stadt Ludwigsfelde mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56

Quelle: Stadt Ludwigsfelde © GeoBasis-DE / LGB 2024, dl-de/by-2-0

Planzeichenerläuterung

Zeichnerische Festsetzungen

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche (mit Straßenbegrenzungslinie) (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- FH max. 23,0 m — max. zulässige Firsthöhe (s. textl. Festsetzung 1.4.) (§ 9 Abs.1 Nr.1 i.V.m. § 18 Abs.1 BauNVO)
- VIII — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§16 BauNVO i. V. m. §2 Abs.6 BbgBO)
- Baugrenze (§ 23 Abs.1 und 3 BauNVO)
- Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (s. textl. Festsetzung 2.4.) (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Plangrundlage

- 479 — Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Laubbaum (mit Kronendurchmesser)
- Nadelbaum (mit Kronendurchmesser)
- Bestandsgebäude
- 43.13 — Geländehöhe in Meter über DHHN2016
- Befestigte Flächen
- OKF=44.71 — Oberkante Fußboden (in m ü. DHHN2016)
- SL=63.3 — Schnittlinie Wand/Dach (in m ü. DHHN2016)

Sonstige Planzeichen

- 8.0 — Bemaßung in Metern

Hinweise

- **Stellplatzsatzung**
  Satzung der Stadt Ludwigsfelde über die Herstellung notwendiger Stellplätze vom 09.11.22, 1. Änd. vom 24.09.24.
- **Artenschutz**
  Mehrere Maßnahmen aus dem artenschutzrechtlichen Bereich können mangels bodenrechtlicher Relevanz oder fehlender Konkretheit nicht in den Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen werden, sind aber über eine Aufnahme in den Städtebaulichen Vertrag zwischen Grundstückseigentümer und der Stadt Ludwigsfelde gesichert.
- **Lage innerhalb Trinkwasserschutzzone III A**
  Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A des Wasserwerkes Ludwigsfelde.

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 19.06.24 und weist die planplanungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Strassen, Wege und Plätze vollständig nach.
Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig.
Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Ludwigsfelde, Dr. Uwe Kraatz,
den 26.08.25 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Pflanzenlisten

Pflanzenliste I (Bäume 1. Ordnung) Hochstamm 3 mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm in 100 cm Höhe	Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*
	Säulen-Ahorn *	*Acer platanoides 'Columnare'* *
	Berg-Ahorn	*Acer pseudoplatanus*
	Sand-Birke	*Betula pendula*
	Säulen-Hainbuche *	*Carpinus betulus 'Nord'* *
	Rot-Buche	*Fagus sylvatica*
	Gemeine Esche	*Fraxinus excelsior*
	Wald-Kiefer	*Pinus sylvestris*
	Stiel-Eiche	*Quercus robur*
	Säulen-Eiche *	*Quercus robur 'Fastigiata'* *
	Trauben-Eiche	*Quercus petraea*
	Winter-Linde	*Tilia cordata*
	Sommer-Linde	*Tilia platyphyllos*
	Berg-Ulme	*Ulmus glabra*
Pflanzenliste II (Bäume 2. und 3. Ordnung) Hochstamm 3 mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm in 100 cm Höhe	Eberesche	*Sorbus aucuparia*
	Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
	Feldahorn	*Acer campestre*
	Hainbuche	*Carpinus betulus*
	Vogel-Kirsche	*Prunus avium*
	Gemeine Traubenkirsche	*Prunus padus*
	Wild-Birne	*Pyrus pyraster agg.*
	Wild-Apfel	*Malus sylvestris agg.*
Pflanzenliste III (Sträucher)	Berberitze	*Berberis vulgaris*
	Hainbuche	*Carpinus betulus*
	Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
	Haselnuss	*Corylus avellana*
	Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
	Pfaffenhütchen	*Euonymus europeaus*
	Schlehe	*Prunus spinosa*
	Hunds-Rose	*Rosa canina*
	Weinrose	*Rosa rubiginosa*
	Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
	Wolliger Schneeball	*Viburnum opulus*
Pflanzenliste IV (Klettergehölze)	Waldrebe	*Clematis vitalba*
	Waldgeißblatt	*Lonicera periclymenum*
	Pfeifenwinde	*Aristolochia macrophylla*
	Hopfen	*Humulus lupulus*
	Kletterhortensie	*Hydrangea petiolaris*

* nicht gebietsheimisch

Stadt Ludwigsfelde
BEBAUUNGSPLAN Nr. 56
"Energetische Sanierung, Modernisierung und Aufstockung der Gebäude Märkische Straße 8/10"

SATZUNG
Stand: 19.08.2025

Maßstab 1 : 500
0 5 10 15 20 25

Stadt Ludwigsfelde
Rathausstr. 3
14974 Ludwigsfelde

Planentwurf:
Ingenieurbüro Th. Asmus
Finowstr. 14
10247 Berlin