

Teil B: Textliche Festsetzungen

Die Zwischenüberschriften (kursiv) sind nicht Gegenstand der Festsetzung.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO unzulässig.
2. Das Sondergebiet SO "Gesundheit und Soziales" dient vorwiegend der Unterbringung von Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke, z.B. für behinderte Menschen, für Senioren sowie für die Bedürfnisse der Bewohner der umliegenden Wohngebiete.

Zulässig sind, soweit sie im Sinne der Gebietscharakteristik des § 6 Abs. 1 BauNVO (Mischgebiet) das Wohnen nicht wesentlich stören,

- Arzt- und Heilkundepraxen,
- Einrichtungen der gesundheitliche Rehabilitation,
- Anlagen für medizinische und gesundheitliche Dienstleistungen,
- Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen für Senioren,
- Werkstätten, Betreuungs-, Pflege- und Förderungseinrichtungen für behinderte Menschen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- je eine Wohnung pro Betrieb für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

3. Das Sondergebiet SO "Kita" dient der Unterbringung von Anlagen für die Betreuung von Kindern im Krippen- und Kindergartenalter. Zulässig sind Gebäude für eine Kindertagesstätte und die dazu- gehörigen Außenanlagen.

Ausnahmsweise zulässig sind, soweit sie im Sinne der Gebietscharakteristik des § 6 Abs. 1 BauNVO (Mischgebiet) das Wohnen nicht wesentlich stören,

- Anlagen für die Betreuung von Jugendlichen und jungen Erwachsenen,
- Anlagen für die Betreuung von Senioren.

Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 23 BauNVO)

4. Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauGB darf durch die Grundflächen von Tiefgaragen und ihren Zufahrten in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5, im allgemeinen Wohngebiet WA 3 und im Sondergebiet SO 1 "Gesundheit und Soziales" bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

5. Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauGB darf durch die Grundflächen von Tiefgaragen und ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung im Sondergebiet SO 2 "Kita" bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Tiefgaragenzufahrten sind auch zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der privaten Verkehrsfläche zulässig.

Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3
 - in Wohnungen mit einem oder zwei schutzbedürftigen Räumen in mindestens einem schutzbedürftigen Raum,
 - in Wohnungen mit mehr als zwei schutzbedürftigen Räumen in mindestens der Hälfte der schutzbedürftigen Räume

durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem jeweils schutzbedürftigen Raum bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Keine besonderen Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung sind erforderlich in schutzbedürftigen Räumen, die mit mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite (d.h. nach Norden) ausgerichtet sind; diese Räume sind entsprechend anzurechnen.

7. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 und im Sondergebiet SO "Gesundheit und Soziales" schutzbedürftige Räume mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen auszustatten. Es können auch andere bauliche Maßnahmen mit gleicher Wirkung getroffen werden.

8. Zum Schutz vor Verkehrslärm im allgemeinen Wohngebiet WA 2, im allgemeinen Wohngebiet WA 1 südlich der Linie a-b und im allgemeinen Wohngebiet WA 3 südlich der Linie c-d sowie im Sondergebiet SO "Gesundheit und Soziales" bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude bewertete Gesamtbauschalldämm-Maße (R'w,ges) aufweisen. Die nach der Norm DIN 4109-1; 2018 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: "Mindestanforderungen" und Teil 2: "Rechnerische Nachweise" sind zu berechnen mit der Gleichung

$$R'w,ges = La - KRaumart$$

mit La = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen

= 35 dB für Büroräume und Ähnliches sowie für Aufenthaltsräume

in Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen.

Der Nachweis der Erfüllung dieser Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren unter Anwendung der Regelungen der DIN 41 09-2; 2018 Schallschutz im Hochbau -Teil 2: "Rechnerische Nachweise" zu erbringen. Dabei sind im Schallschnachweis insbesondere die Korrektur der Verhältnisse Raum-Fassadenfläche zu Raum-Grundfläche sowie die nach DIN 4109 geforderten Sicherheitsbeiwerte zu beachten.

Folgende maßgebliche Außenlärmpegel La sind voraussichtlich an den einzelnen Bauteilen der jeweiligen Fassaden zu erwarten:

- West-, Süd- und Ostfassade: 65 bis 67 dB(A)

- Nordfassade: 62 bis 64 dB(A)

9. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im allgemeinen Wohngebiet WA 2, im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und im allgemeinen Wohngebiet WA 3 innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nach Westen, Süden oder Osten ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nach Westen, Süden oder Osten ausgerichtet sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

Die Festsetzung gilt nicht für baulich verbundene Außenwohnbereiche, für die im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) (inklusive 3 dB Reflexionszuschlag) nicht überschritten wird.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

10. Die Planstraße 1: Spreestraße ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3, des Sondergebiets SO "Gesundheit und Soziales" und des Sondergebietes „Kita“, einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Trägers des öffentlichen Personennahverkehrs (z.B. Verkehrsgesellschaft Teltow-Fläming) sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Erschließungsträger zu belasten.

11. Die private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Privater Gehweg" ist mit einem Gehrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3, des Sondergebiets SO "Gesundheit und Soziales" und des Sondergebietes „Kita“ zu belasten.

Pflanz- und Erhaltungsbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

12. Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Begrünte Platzfläche / Kinderspielplatz" ist gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.

13. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind 17 standortgerechte, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,3 m Höhe, zu pflanzen. Die Baumpflanzungen soll in gleichmäßigem Abstand von mindestens 8,0 m in einer Reihe am Rand der Umgrenzung erfolgen. Vorhandene Bäume mit mindestens gleicher Qualität können auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

14. Innerhalb der festgesetzten privaten Verkehrsflächen sind straßenbegleitend insgesamt 25 standortgerechte, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,3 m Höhe, zu pflanzen.

15. In den allgemeinen Wohngebieten ist auf den Baugrundstücken je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,3 m Höhe, zu pflanzen.

Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBauO)

16. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist das dritte Vollgeschoss an der östlichen Fassadenseite als zurückgesetztes Vollgeschoss (Staffelgeschoss) zu errichten. Staffelgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, dessen östliche Außenwand um mindestens 1,8 m hinter der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurücktritt.

17. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind die Dachflächen entweder als Flachdächer, d.h. mit einer einseitigen Dachneigung bis maximal 10 Grad, oder als Walmdächer mit einer Dachneigung bis maximal 30 Grad auszubilden.

Hinweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 53 „Wohnpark an der Neckarstraße (Neckargärten), 2. Bauabschnitt“ treten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 21 „Wohnpark an der Neckarstraße“ außer Kraft.

Zwischen den Punkten e und f sowie zwischen den Punkten g und h befindet sich ein in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragenes Baudenkmal (Einfriedungsmauer mit Wandbild und Pförtnerhäuschen, Nr. 09107170).

Das Plangebiet liegt lt. Kampfmittelbelastungskarte des staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienstes im belasteten Gebiet. Für die Ausführung von Erdarbeiten ist daher eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen zum Schutz des Grundwassers je Grundstück bei Errichtung von Wärmepumpenanlagen mit Sonden, nur Bohrungen für die Erdwärmesonden mit einer Tiefe bis maximal 60,0 m und einem Mindestabstand von je 5,0 m ab Grundstücksgrenze zugelassen werden.

Die DIN 4109-1; 2018 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: "Mindestanforderungen" und Teil 2: "Rechnerische Nachweise" wird im Rathaus der Stadt Ludwigsfelde, Fachbereich III - Bauen und Infrastruktur, Fachdienst Stadtentwicklung zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Bäume, Hecken, Gebüsch und andere Gehölze gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG dürfen nur innerhalb des Zeitraums vom 01. Oktober bis zum 28. Februar (d.h. außerhalb der Brutzeit) beseitigt werden. Dies gilt für alle Gehölze, unbeachtet dessen, ob sie gesetzlich geschützt sind oder nicht.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichen-Verordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Empfohlene Pflanzlisten

*Bäume für die Begrünung der
Baugrundstücke und Grünflächen:*

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Elaeagnus angustifolia	Ölweide
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus pauds	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Platanus spec.	Platane
Pyrus pyraeter	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

*Sträucher für die Begrünung der
Baugrundstücke und Grünflächen:*

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix cinerea	Grauweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball