



---

## Textliche Festsetzungen

*Die Überschriften, Nummern und Hinweise sind nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplans*

### Festsetzungen zu Art der baulichen Nutzung

- 1) **WA 1 und WA 2: Ausschluss störender gewerblicher Nutzungen**  
In den allgemeinen Wohngebieten **WA 1** und **WA 2** sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2) **WA 1 und WA 2: Sicherung eines Überwiegenden Wohnanteils**  
In den allgemeinen Wohngebieten **WA 1** und **WA 2** sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.  
Oberhalb des 1. Vollgeschosses sind nur Wohnungen zulässig.
- 3) **MI 1: Ausschluß störender gewerblicher Nutzungen und Sicherung eines Wohnanteils**  
Im Mischgebiet **MI 1** sind allgemein nur Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Anlagen für Verwaltungen und sportliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden. Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes  
Oberhalb des 2. Vollgeschosses sind nur Wohnungen zulässig
- 4) **MI 2: Ausschluß störender gewerblicher Nutzungen**  
Im Mischgebiet **MI 2** sind Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 und Nr. 6-8 BauNVO unzulässig. Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 5) **Sondergebiet Parkhaus (SO)**  
Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Parkhaus dient der Anlage von Stellplätzen.  
Zulässig sind Parkhäuser und Tiefgaragen.

### Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

- 6) **Anrechnung von Aufenthaltsflächen in Nicht- Vollgeschossen**  
Bei der Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- 7) **Zulässige Geschossigkeit im Sondergebiet Parkhaus**  
Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Parkhaus sind maximal drei, davon maximal zwei oberirdische Garagengeschosse zulässig.



Stadt Ludwigsfelde

## Stadt Ludwigsfelde - Stadtplanung -

Rathausstrasse 3  
14974 Ludwigsfelde  
Tel. (03378) 82 7 – 0

---

### 8) Festsetzung entfällt ersatzlos

### 9) WA 2: Einschränkung von GRZ- Überschreitungen

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl um bis 30 vom Hundert überschritten werden.

## Festsetzungen zu Bauweise

### 10) WA 2: Beschränkung der Gebäudelängen (abweichende Bauweise)

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen Gebäudelängen über 16,0 m unzulässig.

## Überbaubaren und nicht überbaubare Grundstücksflächen

### 11) Ausschluß ebenerdiger und unterirdischer Stellplätze und Garagen

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind außerhalb der Überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Flächen für Stellplätze ebenerdige und unterirdische Stellplätze und Garagen unzulässig.

## Festsetzungen zu Straßenverkehrsflächen

### 12) Einteilung der Straßenverkehrsflächen

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

### 13) Sicherung von Gehrechten für die Allgemeinheit und von Fahr- und Leitungsrechten für Anlieger

Innerhalb der festgesetzten, mit einem für die Allgemeinheit und einem Fahrrecht für Benutzer und Besucher der Grundstücke Nr. 24 26, 27 und 28 und einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger zu belastenden Flächen mit der Kennzeichnung B ist ein mindestens 4,0 m breiter, befestigter Weg anzulegen.

## Festsetzungen zum Immissionsschutz

### 14) M 1 und WA 1: Lage der Aufenthaltsräume

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und im Mischgebiet MI 1 ist durch geeignete Grundrissgestaltung sicherzustellen, daß nicht alle Aufenthaltsräume einer Wohnung mit den notwendigen Fenstern zur nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche gerichtet sind.

### 15) MI 1: Schutz vor Verkehrsimmissionen an der Potsdamer Straße

Im Mischgebiet MI 1 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes



entlang der straßenseitigen Baugrenzen und Baulinien an der Potsdamer Straße die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ( $R'_{w,res}$  nach DIN 4109, Ausgabe. Nov. 89) von mindestens 45 dB(A) und in Büroräumen von mindestens 40 dB(A) aufweisen.

- entlang der seitlichen Baugrenzen an der Potsdamer Straße und den straßenseitigen Baugrenzen entlang dem Anton-Saefkow-Ring und dem Fuchsweg die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ( $R'_{w,res}$  nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 89) von mindestens 40 dB(A) und in Büroräumen vor, mindestens 35 dB(A) aufweisen.

#### **16) Sondergebiet Parkhaus: Maßnahmen zum Schutz umliegender sensibler Nutzungen**

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Parkhaus sind bei der Errichtung oberirdischer Gebäude in der straßenseitigen Fassade zum Jagdweg sowie in der Fassade zu den angrenzenden Grundstücken Nr. 228 und 232 der Kindertagesstätte Außenwandöffnungen und Lüftungsöffnungen unzulässig.

### **Begrünungs- und Erhaltungsbindungen**

#### **17) Erhaltungsbindung für Einzelbäume und Verpflichtung zur Ersatzpflanzungen**

Für die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume ist bei Abgang an gleicher Stelle Ersatz zu leisten.

#### **18) Bepflanzung der öffentlichen Parkanlagen**

In der öffentlichen Grünfläche mit der Kennzeichnung G 1 sind 21 großkronige Laubbäume mit mindestens 20 cm Stammumfang, gemessen in 1,30 m Höhe, zu pflanzen.

Zusätzlich ist ein Anteil von mindestens 30 vom Hundert der Fläche mit Sträuchern und Hecken zu bepflanzen

#### **19) Bepflanzung der Mittelpromenade**

Auf der Öffentlichen Parkanlage mit der Kernzeichnung G 2 sind mindestens 20 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, in Reihen in einem Abstand von höchstens 6,0 m zu pflanzen. Vorhandene Bäume gleicher Qualität können angerechnet werden.

#### **20) Begrünung der Grundstücke mit Bäumen**

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 ist je angefangene 500 m<sup>2</sup>, im allgemeinen Wohngebiet WA 2 je angefangene 200 m<sup>2</sup> überbauter Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm oder zwei Obstbäume mit einem Stammumfang von je mindestens 12 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, zu pflanzen. Vorhandene Bäume gleicher Qualität können angerechnet werden. Die nach der Festsetzung Nr. 22 zu pflanzenden Bäume werden auf diese Festsetzung nicht angerechnet.

#### **21) Begrünung der Grundstücke mit Kleingehölzen**

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und im Mischgebiet MI 1 ist je angefangene 13 m<sup>2</sup>, im allgemeinen Wohngebiet WA 2 je angefangene 4,5 m<sup>2</sup> und im Mischgebiet MI 2 je



---

angefangene 10 m<sup>2</sup> überbauter Grundstücksfläche 1 m<sup>2</sup> Sträuchern und Hecken zu bepflanzen. Vorhandene Sträucher und Hecken können angerechnet werden.

**22) Begrünung privater Stellplatzanlagen**

Ebenerdige Stellplatzanlagen auf den Grundstücksflächen sind je drei Stellplätze mit einem großkronigen Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1,3,0 m Höhe, in einer mindestens 12 m<sup>2</sup> großen, unversiegelten Pflanzfläche zu bepflanzen. Die Pflanzfläche ist mit bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen. Der Abstand der Bäume darf 16,0 m nicht überschreiten.

**23) Begrünung öffentlicher Stellplatzanlagen**

Ebenerdige Stellplatzanlagen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind je drei Stellplätze mit einem großkronigen Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, in einer mindestens 12 m<sup>2</sup> großen, unversiegelten Pflanzfläche zu bepflanzen. Die Pflanzfläche ist mit bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen. Der Abstand der Bäume darf 16,0 m nicht überschreiten.

**24) Tiefgaragenbegrünung**

Tiefgaragen und Tiefgaragenteile außerhalb der Umfassungsmauern von Gebäuden sind mit einer Erdschicht von mindestens 50 cm zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt nicht für Tiefgaragenteile, die durch Wintergärten, Terrassen, Stellplätze, Zufahrten und Wege überdeckt werden.

**25) Sondergebiet Parkhaus: Pflanzung von Gehölzen**

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Parkhaus ist auf der Fläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen je angefangene 300 m<sup>2</sup> un bebauter Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1,30 m Höhe zu pflanzen. Darüberhinaus ist je angefangene 2 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Strauch zu pflanzen.

**26) Sondergebiet Parkhaus: Dach- und Fassadenbegrünung**

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Parkhaus ist die oberste Geschoßdecke vollständig zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen. Im Sondergebiet Parkhaus sind Außenwände von oberirdischen Gebäuden von mehr als 50 m<sup>2</sup> Größe je angefangene 50 m<sup>2</sup> Außenwandfläche mit mindestens einer rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanze zu begrünen.

**27) WA und MI: Fassadenbegrünung**

In den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sind fensterlose Außenwände von Gebäuden von mehr als 50 m<sup>2</sup> Größe sowie Außenwände von Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO je angefangene 50 m<sup>2</sup> Außenwandfläche mit mindestens einer rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanze zu begrünen.

**28) Erhalt und Ersatz von Pflanzungen**

Nach den Festsetzungen Nr. 17 bis Nr. 27 festgesetzte Pflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

**Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

**29) Festsetzung entfällt ersatzlos**



Stadt Ludwigsfelde

## Stadt Ludwigsfelde - Stadtplanung -

Rathausstrasse 3  
14974 Ludwigsfelde  
Tel. (03378) 82 7 – 0

---

### **Gestaltungsregelungen (örtliche Bauvorschriften)**

#### **30) WA 2: Dachneigungen**

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf die maximale Dachneigung 20 Grad nicht überschreiten.

#### **31) Einfriedungen**

Im Bereich zwischen der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie an der Potsdamer Straße und am Anton-Saefkow-Ring und der straßenseitigen Fassade sind Grundstückseinfriedungen über 40 cm Höhe unzulässig,

### **Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen**

#### **32) Trinkwasserschutzgebiet**

Das gesamte Bebauungsplangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III. Die Zulassung von Nutzungen ist in der TGL 43.850 geregelt. Die Trinkwasserschutzkommission ist in der Entscheidung über geplante Nutzungen einzubeziehen.