

Teil B (Text):

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- 1. Innerhalb der Kerngebiete MK 1 und MK 2 sind Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig...
1.2 Innerhalb des Kerngebiets MK 2 sind Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment Nahrungsmittel und Getränke, soweit es sich um SB-Märkte handelt, nur ausnahmsweise zulässig...
1.3 Innerhalb der Teilfläche des Mischgebiets mit der Bezeichnung MI 1 sind Vergnügungsstätten...
1.4 Innerhalb der Teilfläche des Mischgebiets mit der Bezeichnung MI 1 sind Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment Nahrungsmittel und Getränke, soweit es sich um SB-Märkte handelt, nur ausnahmsweise zulässig...
1.5 Innerhalb der Teilfläche des Mischgebiets mit der Bezeichnung MI 2 sind Vergnügungsstätten im Sinne des S 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig...
1.6 Innerhalb der Teilfläche des Mischgebiets mit der Bezeichnung MI 2 sind Einzelhandelsbetriebe, Schön- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungswesens sowie sonstige Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zulässig...
1.7 Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig...

- 2. Innerhalb der Kerngebiete MK 1 und MK 2 sowie innerhalb der Teilfläche des Mischgebiets mit der Bezeichnung MI 1 sind im ersten Vollgeschoss nur Einzelhandelsbetriebe, Schön- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsbetriebe zulässig...
3. Im Kerngebiet MK 2 sind Werbeanlagen oberhalb von 55,5 m über NHN nicht zulässig...

- Maß der baulichen Nutzung
4. In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 sowie im Teil des Mischgebiets mit der Bezeichnung MI 1 darf die Traufhöhe baulicher Anlagen 53,0 m über NHN nicht unterschreiten...

- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
5. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Potsdamer Straße sind Stellplätze und Garagen sowie Aufstellflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter nicht zulässig...
Grünfestsetzungen, Maßnahmen zum Bodenschutz
6. In den Baugebieten sind oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als zehn Kraftfahrzeuge mit Bäumen zu begrünen...

- 7. Auf den Baugrundstücken ist pro angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m, zu pflanzen...
8. Fensterlose Außenwandflächen von Gebäuden sind ab einer Größe von 100 m² mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen...
9. In den Baugebieten ist die Befestigung von Wegen und Stellplatzflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau...

- Immissionschutz
10.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen
- entlang der Potsdamer Straße zwischen den Punkten H und J, J und K sowie L und M,
- entlang der Straße der Jugend sowie
- entlang der Baugrenze zwischen den Punkten M und N oberhalb des 4. Vollgeschosses
die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (Rwa nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 45 dB und in Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen von mindestens 40 dB aufweisen...

- In den übrigen Teilen des Geltungsbereichs müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (Rwa nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 35 dB und in Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen von mindestens 30 dB aufweisen...
Eine Minderung der festgesetzten Schalldämmmaße ist zulässig, wenn der Schallschutz in gleichem Maße durch Grundriss- oder Fassadengestaltung, z.B. durch Anbau oder Rückversatz innerhalb der Fassade oder durch Abschirmung durch bestehende Gebäude nachweislich erzielt wird.

- 10.2 Bei Wohnungen mit Fenstern zur Potsdamer Straße oder zur Straße der Jugend sind die dem Schaffen dienenden Räume, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäuseite verfügen, mit einer schalldämmten Lüftungseinrichtung auszustatten...

- Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

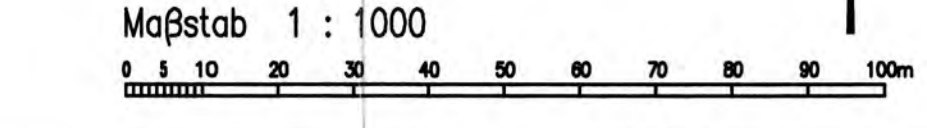
- Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08 S. 225), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10 [Nr. 39]).
Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg - Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbnatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I/04 S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl. I/10 [Nr. 28]).

- Maßstab 1 : 1000

- Verfahrensvermerke
1. Die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 "Einkaufszone Potsdamer Straße" wurde am 13.04.2010 in öffentlicher Sitzung der Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde beschlossen.
2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 20.04.2010 im Amtsblatt Nr. 11 der Stadt Ludwigsfelde.
3. Mit Schreiben vom 31.03.2011 wurden die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung durch die Gemeinsame Landesplanungsoberleitung der Länder Berlin und Brandenburg mitgeteilt.
4. Die von der Planung betroffenen Bürger wurden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in einer Informationsveranstaltung am 10.05.2011 frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

- 5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.02.2011 frühzeitig an der Planung beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
6. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ludwigsfelde hat am 28.08.2012 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 bestimmt.
7. Der Entwurf des B-Planes bestehend aus der Planzeichnung, dem Text sowie der Begründung hat in der Zeit vom 12.09.2012 bis 15.10.2012 während folgender Zeiten:
Montag von 10.00 Uhr bis 12.00 Uhr
Dienstag von 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr
Mittwoch von 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr
Donnerstag von 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. 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 11.09.2012 im Amtsblatt Nr. 33 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht worden.
8. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.09.2012 am Verfahren beteiligt.
9. Der Entwurf des B-Planes bestehend aus der Planzeichnung, dem Text sowie der Begründung hat in der Zeit vom 02.01.2013 bis 18.01.2013 erneut während folgender Zeiten:
Montag von 10.00 Uhr bis 12.00 Uhr
Dienstag von 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr
Mittwoch von 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr
Donnerstag von 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr
nach § 4 Abs. 3 BauGB öffentlich auslegen. Eine zusätzliche Einsichtnahme in die Planunterlagen bestand nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Zeiten.
Die Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen nur zu den ergänzten bzw. geänderten Teilen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können am 11.12.2012 im Amtsblatt Nr. 49 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht worden.
10. Die von den geänderten und ergänzten Teilen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 12.12.2012 erneut am Verfahren beteiligt.
11. Die vorgelegten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wurden von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ludwigsfelde in öffentlicher Sitzung am 12.03.2013 behandelt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
12. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 25.07.2013, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde von der Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde in öffentlicher Sitzung am 12.03.2013 gebilligt.
13. Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 21.07.2010 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übereinstimmung der neu zu bildenden Grenzen in die Originalität ist einwandfrei möglich.
14. Die Satzung über den Bebauungsplan in der Fassung vom 25.07.2013, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgetriggert.
15. Die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, erfolgte am 16.04.2013 im Amtsblatt Nr. 16 der Stadt Ludwigsfelde. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 16.04.2013 in Kraft getreten.
Ludwigsfelde, den 17.04.2013 (Vermessungsstelle) Unterschrift
Ludwigsfelde, den 10.04.2013 (Der Bürgermeister)
Ludwigsfelde, den 16.04.2013 (Der Bürgermeister)
Ludwigsfelde, den 17.04.2013 (Der Bürgermeister)

Teil A (Planzeichnung):



Planzeichenerklärung Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
MK Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung
0,9 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
III-V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- u. Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise
Bauline (§ 23 Abs. 2 Satz 1 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)
Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Verkehrsfächen
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung "Fußgänger- und Radfahrerbereich"
Straßenbegrenzungslinie
Sonstige Festsetzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung
Sonstige Planzeichen
rechter Winkel
Planunterlagen
Vorhandene Bebauung
Geländehöhe, Straßenhöhe in Meter über NHN
Laubbaum, Nadelbaum
Zaun, Hecke
Mauer, Stützmauer
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Flurstücksnr.
Flurnummer
Grundstücksnummer
Bordkante
Übersichtskarte M 1 : 10.000
Stadt Ludwigsfelde
Bebauungsplan Nr. 24
"Einkaufszone Potsdamer Straße"
rechtskräftiges Exemplar
Satzungsexemplar
Stand 25. 01. 2013