

## Textliche Festsetzungen

Die Zwischenüberschriften (kursiv) sind nicht Gegenstand der Festsetzung.

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

1. Im allgemeinen Wohngebiet 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 Fördereinrichtungen für behinderte Menschen.
- Ausnahmsweise zulässig ist:
- je eine Wohnung pro Betrieb für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

3. Das Sondergebiet SO "Lager / Garagen" dient der Unterbringung von Lagernutzungen und Garagen, die im Sinne der Gebietscharakteristik des § 6 Abs. 1 BauNVO (Mischgebiet) das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind

- Lagergebäude,
- Garagen.

Ausnahmsweise ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche pro Betrieb eine gewerbliche Nutzung bis zu 500 m<sup>2</sup> zulässig, wenn diese das Wohnen nicht wesentlich stört, der Lager- oder Garagenutzung des jeweiligen Betriebes zugeordnet ist und höchstens 25 % der überbaubaren Grundstücksfläche des zugeordneten Betriebs in Anspruch nimmt.

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

4. Im Sondergebiet SO "Lager / Garagen" wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

5. Im Sondergebiet SO "Lager / Garagen" darf die zulässige Grundfläche gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4 durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden. Die gilt nicht für Anlagen, von denen eine Wirkung wie von Gebäuden ausgeht.

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

6. Zum Schutz vor Lärm müssen im allgemeinen Wohngebiet bei Wohnungen mindestens ein Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit notwendigen Fenstern nach Norden ausgerichtet sein.

7. Zum Schutz vor Lärm müssen im Sondergebiet SO "Gesundheit und Soziales" die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Betrieben in Pflegeeinrichtungen mindestens ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R<sub>w</sub>, res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von 40 dB aufweisen.

8. Zum Schutz vor Lärm sind im allgemeinen Wohngebiet und im Sondergebiet SO "Gesundheit und Soziales" Schlafräume von Wohnungen sowie Bettenräume in Pflegeeinrichtungen mit schalldämmenden Dauerlüftungseinrichtungen auszustatten. Es können auch andere bauliche Maßnahmen mit gleicher Wirkung getroffen werden.

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

9. Die Planstraße 1 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet und des Sondergebiets SO "Gesundheit und Soziales", einem Fahrrecht zugunsten der Verkehrsgesellschaft Teltow-Fläming sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Erschließungsträger zu belasten.

10. Die Planstraße 2 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Sondergebiets SO "Lager/Garagen" sowie mit einem 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 im allgemeinen Wohngebiet und des Sondergebiets SO "Gesundheit und Soziales" zu belasten.

12. Die Fläche W ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer des Sondergebiets SO "Gesundheit und Soziales" zu belasten.

### Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

13. Auf den privaten Grünflächen mit der Bezeichnung "Z" sind zu den Wohnbauflächen je eine Zufahrt pro Grundstück bis zu einer Breite von 3,0 m zulässig.

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

14. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dichte Strauchpflanzung dreireihig mit einer Pflanzdichte von einem Strauch pro Quadratmeter anzulegen. Die Pflanzung ist als freiwachsende Hecke anzulegen. Es sind standortgerechte, heimische Sträucher in einer Mindestgröße von 150 cm zu verwenden.

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

16. Auf den Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

17. Innerhalb der festgesetzten privaten Verkehrsflächen sind straßenbegleitend insgesamt 30 standortgerechte, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.

18. In den allgemeinen Wohngebieten ist auf den Baugrundstücken je angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbau mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.

### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

19. In den mit A und B bezeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind vorhandene Bodenversiegelungen zu beseitigen.

20. Die mit A bezeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dienen Maßnahmen zum Schutz von Zaunleichen. Innerhalb dieser Fläche sind bauliche Anlagen unzulässig. Die Flächen sind als Offenlandbiotope zu entwickeln.

21. Die mit B bezeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei ist mindestens 70 % der festgesetzten Fläche derart zu bepflanzen, dass je angefangene 2 m<sup>2</sup> ein Strauch und je angefangene 40 m<sup>2</sup> ein Baum gesetzt wird. Auf die Festsetzung anrechenbar sind die auf der festgesetzten Fläche vorhandenen heimischen Gehölze, sofern sie einen Stammumfang von mindestens 60 cm, gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden, aufweisen.

### Hinweise

Die DIN 4109 wird im Rathaus der Stadt Ludwigsfelde, Sachgebiet Bauleitplanung und Verkehrsinfrastruktur zur Einsichtnahme bereitgehalten.

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.

### Pflanzliste

Bäume für die Begrünung der Baugrundstücke und Grünflächen:	Sträucher für die Begrünung der Baugrundstücke und Grünflächen:
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerie
Carpinus betulus	Hainbuche
Elaeagnus angustifolia	Olweide
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus pauid	Traubenerkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Platanus spec.	Platane
Pyrus pyramidalis	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
	Roter Hartriegel
	Corylus avellana
	Haselnuss
	Crataegus monogyna
	Eingriffeliger Weißdorn
	Crataegus laevigata
	Zweigriffeliger Weißdorn
	Cytisus scoparius
	Besenginster
	Rhamnus cathartica
	Kreuzdorn
	Rosa canina
	Hundertrose
	Salix cinerea
	Grauweide
	Salix purpurea
	Purpurweide
	Sambucus nigra
	Schwarzer Holunder
	Viburnum opulus
	Gemeiner Schneeball

### Koordinatenverzeichnis

Nr.	X	Y
1	3.379.404,4	5.796.824,2
2	3.379.328,2	5.796.558,4

## Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 "Wohnpark an der Neckarstraße" wurde am 29.09.2009 in öffentlicher Sitzung der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Ludwigsfelde, 29.06.2016 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 17.11.2009 im Amtsblatt Nr. 42 der Stadt Ludwigsfelde.

Nach der Vorprüfung erfolgte eine erneute ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.09.2013 im Amtsblatt Nr. 34 der Stadt Ludwigsfelde. Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB und ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

Ludwigsfelde, 29.06.2016 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

3. Mit Schreiben vom 11.11.2009 wurde bei der Gemeinsamen Planungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gestellt. Mit Schreiben vom 11.12.2009 wurden die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mitgeteilt.

Ludwigsfelde, 29.06.2016 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

4. Im Sondergebiet SO "Lager / Garagen" wurde am 08.10.2013 in Form einer Informationsveranstaltung durchgeführt, bei der Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung gegeben wurde. Der Termin der Informationsveranstaltung wurde im Amtsblatt Nr. 34 vom 24.09.2013 sowie im Internet bekannt gemacht.

Ludwigsfelde, 29.06.2016 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

5. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.12.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ludwigsfelde, 29.06.2016 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

6. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 09.04.2015 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ludwigsfelde, 29.06.2016 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

7. Der Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom 27.05.2015, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, haben in der Zeit vom 22.07.2015 bis 31.08.2015 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 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 14.07.2015 im Amtsblatt Nr. 28 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ludwigsfelde, 29.06.2016 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

8. Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am 28.06.2016 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ludwigsfelde, 29.06.2016 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

9. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand Mai 2010 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Königs Wusterhausen, 13.09.2016 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Vermessungsstelle (Unterschrift)

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und der Begründung, wurde von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am 28.06.2016 i. d. F. vom 13.10.2015 als Satzung beschlossen. Die Begründung i. d. F. vom 13.10.2015 wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 28.06.2016 gebilligt.

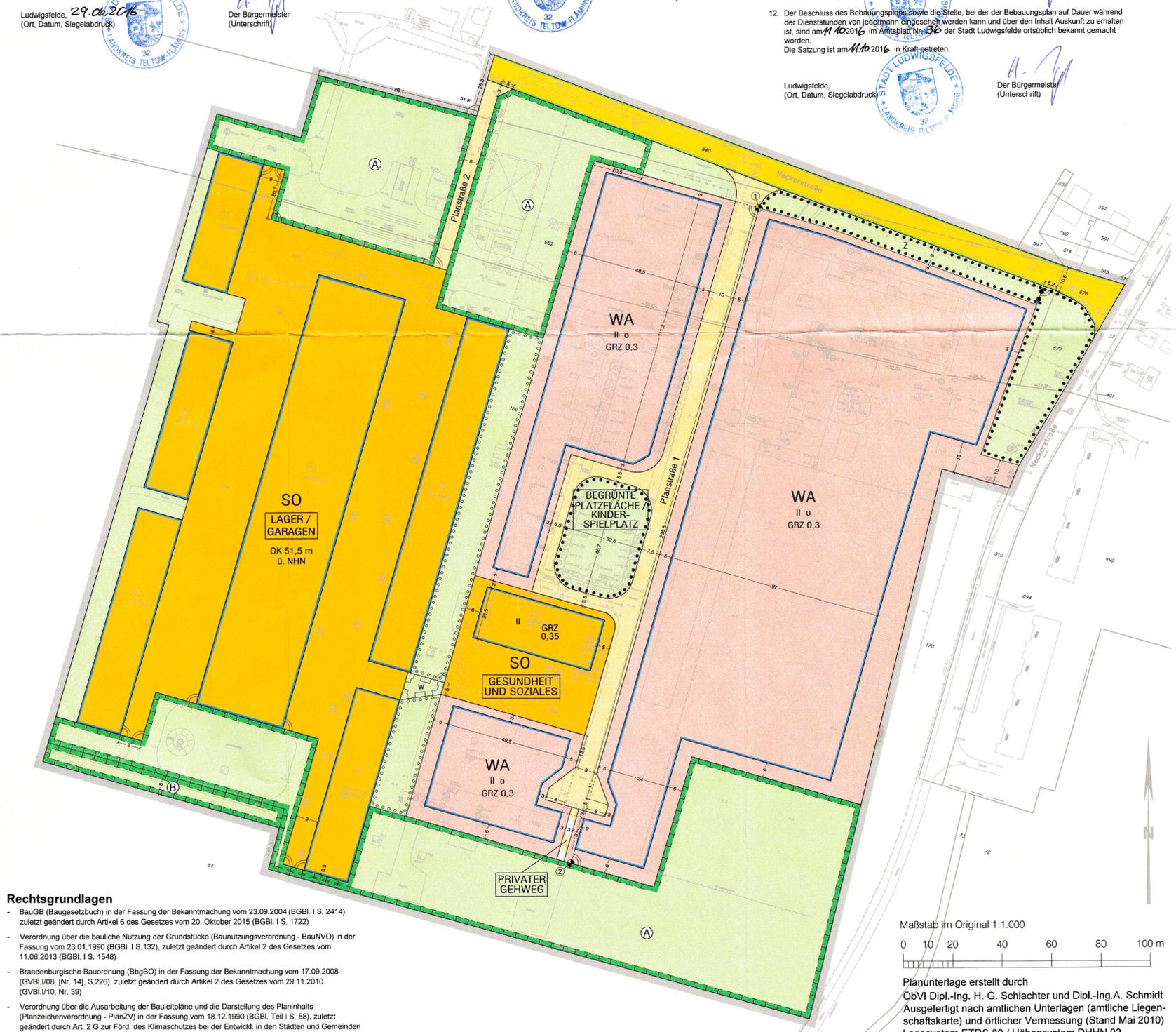
Ludwigsfelde, 29.06.2016 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

11. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wird hermit ausgefertigt.

Ludwigsfelde, 29.06.2016 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)

12. 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 11.10.2016 im Amtsblatt Nr. 36 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Satzung ist am 11.10.2016 in Kraft getreten.

Ludwigsfelde, (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister (Unterschrift)



## Planzeichenerklärung

### Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
- WA** Allgemeines Wohngebiet
  - SO** Sondergebiet SO ... mit Zweckbestimmung

- Maß der baulichen Nutzung
- GRZ 0,3** Grundflächenzahl
  - II** Zahl der Vollgeschosse
  - OK 51,5 m ü. NHN** Oberkante baulicher Anlagen über NHN

- Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise
- Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
  - offene Bauweise

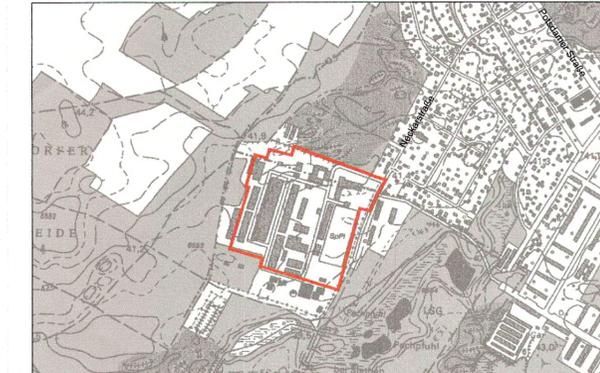
- Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - private Verkehrsfläche, z.B. Planstraße 1
  - private Verkehrsfläche... mit besonderer Zweckbestimmung

- Grünflächen, Naturschutz und Landschaftspflege
- Private Grünfläche... mit Zweckbestimmung
  - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

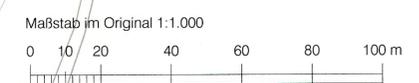
- Sonstige Planzeichen
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche gemäß textlicher Festsetzung Nr. 12
  - Fläche für zulässige Zufahrten zu Wohnbauflächen (siehe textliche Festsetzung Nr. 13)
  - Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen auf privaten Grünflächen (Fläche für Zufahrten, siehe textliche Festsetzung Nr. 13)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Koordinatenpunkt zur Vermaßung (siehe Koordinatenverzeichnis)

- Planzeichen ohne Normcharakter
- Vorhandene Bebauung
  - Flur- / Gemarkungsgrenze
  - Flurstücksgrenze
  - Laubbaum
  - Flurstücksnummer

Den Festsetzungen des Bebauungsplanes liegt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014, die Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2015 und die Planzeichenerverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 zugrunde.



Übersichtskarte Maßstab im Original 1 : 10.000



Maßstab im Original 1:1.000  
 Planunterlage erstellt durch  
 ÖbVI Dipl.-Ing. H. G. Schlachter und Dipl.-Ing.A. Schmidt  
 Ausgefertigt nach amtlichen Unterlagen (amtliche Liegenschaftskarte) und örtlicher Vermessung (Stand Mai 2010)  
 Lagesystem ETRS 89 / Höhensystem DHNN 92

## Stadt Ludwigsfelde Bebauungsplan Nr. 21 "Wohnpark an der Neckarstraße"

Satzungsexemplar  
 13.10.2015