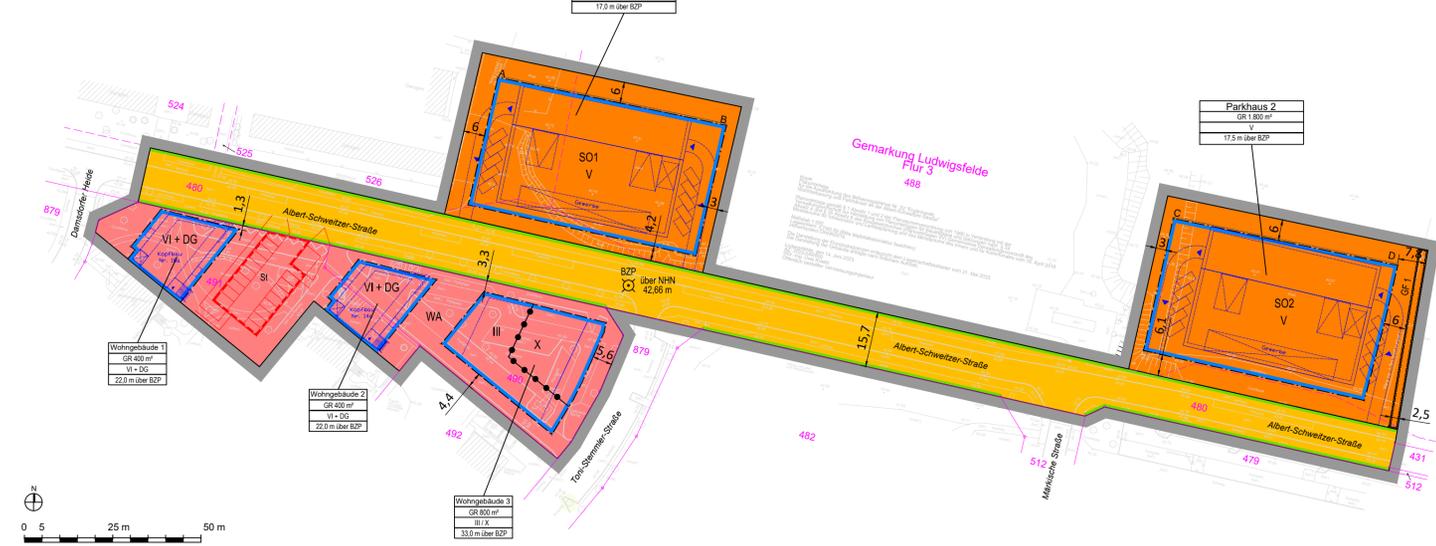


Teil A: Planzeichnung



Teil B: Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

TF 1
Im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit der Kennzeichnung WA sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen

Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 V.m. § 8 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO)

TF 2
Die Sondergebiete SO1 und SO2 mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“ dienen vorwiegend der Unterbringung von Parkhäusern sowie ergänzenden Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen.
Zulässig sind:

- Garagen und Stellplätze

Ausnahmsweise können auf einer Fläche von max. 300 m² in den Erdgeschoss zugelassen werden:

- Geschäfts- und Bürorutzungen,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können in den Achsen A-B und C-D vertikale Anlagen zugelassen werden:

- Sport- und Freizeitaktivitäten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

TF 3
Die zulässige Grundfläche bestehend aus den zulässigen Grundflächen (GR) sowie die Stellplatzanlage (St) in Summe, darf durch die Grundflächen von weiteren Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird um bis zu 50 von 100 überschritten werden.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

TF 4
Im allgemeinen Wohngebiet in den Baufenstern mit der Kennzeichnung „+ DG“ ist abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn dieses über höchstens zwei Drittel seiner Grundfläche eine Höhe von 2,30 m erreicht.
(Rechtsgrundlage: § 16 Abs. 1 und 5 BauNVO)

TF 5
Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der straßenseitigen Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Erker und Balkone um bis zu 1,0 m zugelassen werden, sofern der Anteil der vor die Baugrenze vortretenden Gebäudeteile ein Drittel der Fläche der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

TF 6
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des WA-Gebietes sind Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig. Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den für Stellplätze ausgewiesenen Flächen zulässig. Ausnahmsweise können Behindertenstellplätze außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zugelassen werden.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 BauNVO)

Einteilung Straßenverkehrsflächen

TF 7
Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

TF 8
Die mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Fläche GF 1 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

TF 9
Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung:

$$R_{w,ges} = L_{A,T} + K_{Raumart}$$

Dabei ist
 $K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches;
 $K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
 $L_A =$ der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.5.5 der DIN 4109-2

Mindestens einzuhalten sind:
 $R_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R_{w,ges} > 50$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis des vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_a zur Grundfläche des Raumes S_g nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert K_{L_A} nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018), 4.4.1. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere für das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ges}$ erforderlich sind.

Örtliche Bauvorschriften

TF 10
In den Sondergebieten SO1 und SO2 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Zulässig sind Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche bis zu 3 m² und einer Höhe von max. 4 m über Oberkante des Gebäudes. Dies gilt nicht für Werbeanlagen, die mit der Fassade verbunden sind und nicht über die Oberkante des Gebäudes hinausragen. Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtungen sind unzulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 9 BbgBf)

TF 11
Im allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Zulässig sind Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche bis zu 3 m² und einer Höhe von max. 1 m über Oberkante des Erdgeschosses. Dies gilt nicht für Werbeanlagen, die mit der Fassade verbunden sind und nicht über die Oberkante des Erdgeschosses hinausragen. Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtungen sind unzulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 9 BbgBf)

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern;

TF 12
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei Abgang von Bäumen durch äußere Einflüsse sind diese an selber Stelle nachzupflanzen. Dies gilt nicht bei Vorliegen von gutachterlich festgestellten ungünstigen Standort- und Anwachsbbedingungen. Es sind die Arten der Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

TF 13
Im allgemeinen Wohngebiet sind ebenerdige Stellplatzflächen durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je acht Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen. Die Pflanzung der Bäume als Baumgruppe ist zulässig. Sie hat im Bereich der Stellplätze zu erfolgen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 25 a) BauGB)

TF 14
In den Sondergebieten SO1 und SO2 sind die Dächer zu begrünen. Dabei sind die Dachflächen mit einer Erdschicht/Substratschicht von mindestens 15 cm zu überdecken. Dies gilt nicht für sich auf den Dachflächen befindliche technische Einrichtungen und Belichtungsflächen. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 25 a) BauGB)

Maßnahmen für die Erzeugung aus erneuerbarer Energie

TF 15
Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB)

TF 16
Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB)

Pflanzlisten

Pflanzliste 1 „Bäume für die Begrünung der Baugrundstücke und Grünflächen“:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyrus pyrastar	Wildbirne
Prunus spinosa	Schlehe
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Pflanzliste 2 „Sträucher für die Begrünung der Baugrundstücke und Grünflächen“:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Rosa canina	Hundsrose
Salix cinerea	Grauweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Hinweise

- Einsichtnahme in die DIN-Normen**
Die DIN-Normen 4109-1 und 4109-2 sind bei der Stadt Ludwigsfelde zu den Öffnungszeiten einsehbar.

- Abfallentsorgungssatzung des SBAZV**
Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer Kampfmittelverdachtsfläche. Vor der Ausführung von Erdarbeiten ist eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung erforderlich.

- Artenschutz**
Die Baufeldvorbereitung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Brutvogelarten, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September, stattfinden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

- Kampfmittelverdachtsfläche**
Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer Kampfmittelverdachtsfläche. Vor der Ausführung von Erdarbeiten ist eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung erforderlich.

- Schachtungen und Bunkeranlagen**
Im Geltungsbereich der Sondergebiete SO1 und SO2 können sich alte unterirdische Schacht- und Bunkeranlagen befinden.

Nachrichtliche Übernahme

- Trinkwasserschutzzone**

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Schutzzone des Wasserschutzbereiches Ludwigsfelde und ist Bestandteil der Schutzzone III B.

Planzeichenerklärung

Planzeichnung vom 3. Dezember 2023 (Blatt Nr. 10) - GR 1.800 m²
 geändert durch Abk. 1 vom Dezember 2024, Nr. 14, Juni 2021 (Blatt Nr. 10) geändert durch Abk. 1 vom Dezember 2024, Nr. 14, Juni 2021 (Blatt Nr. 10)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA allgemeines Wohngebiet

SO1 sonstiges Sondergebiet

Zweckbestimmung: Parkhaus

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GR 400m² Grundfläche mit Flächenangabe

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

GF 1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungs Rechten zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Maß der Nutzung

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St Zweckbestimmung: Stellplatzanlagen

Höhenbezugspunkt (BZP) in m über NNH (DHHN 1616)

A B Außenwand siehe TF 2

Kartengrundlage

bestehende Bebauung gemäß Vermessungsplan

491 Flurstücksgrenze/-nummern

488 Flurstücksgrenze/-nummern gemäß § 2 Abs. 2b VZOG

Nutzungsschablone:

Wohngebäude 1	Art der Nutzung
GR 400 m²	Grundfläche in m²
VI + DG	Zahl der Vollgeschosse Höchstmaß
22,0 m über BZP	Höhe baulicher Anlagen in m über dem Bezugspunkt (BZP)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am im Amtsblatt Nr. der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht.

Ludwigsfelde, den Siegel: Bürgermeister

2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom Die Behörden und Träger öffentlicher Belange konnten bis einschließlich ihre Stellungnahme an die Stadt Ludwigsfelde einreichen.

Ludwigsfelde, den Siegel: Bürgermeister

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 05.11.2024 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. 46 vom 29.10.2024 sowie im Internet bekannt gemacht.

Ludwigsfelde, den Siegel: Bürgermeister

4. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom Die Behörden und Träger öffentlicher Belange konnten bis einschließlich ihre Stellungnahme an die Stadt Ludwigsfelde einreichen.

Ludwigsfelde, den Siegel: Bürgermeister

5. Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB - Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom , bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, wurde in der Zeit vom bis im Geoportal der Stadt Ludwigsfelde veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet hat dieser während folgender Zeiten

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

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

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 im Amtsblatt Nr. der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ludwigsfelde, den Siegel: Bürgermeister

6. Abwägungsbeschluss
Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wurden von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ludwigsfelde, den Siegel: Bürgermeister

7. Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und der Begründung, wurde von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom gebilligt.

Ludwigsfelde, den Siegel: Bürgermeister

8. Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom übereinstimmen. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurden am ausgefertigt.

Ludwigsfelde, den Siegel: Bürgermeister

9. Bekanntmachungsvermerk
Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt Nr. 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. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Ludwigsfelde, den Siegel: Bürgermeister

10. Rechtskraft
Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Ludwigsfelde, den Siegel: Bürgermeister

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskataster mit Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

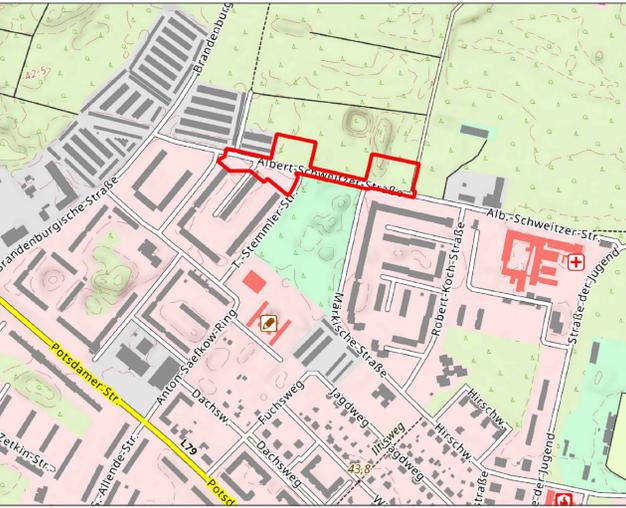
(öffentlich bestelltes Vermessungsbüro) Siegel

Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- 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]).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichungsverordnung - PlanZV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Übersichtskarte

ohne Maßstab



Quelle: © GeoBasis-DE/LGB 2025

Stadt Ludwigsfelde

Bebauungsplan Nr. 52

„Ergänzende Wohnbebauung und Parkhäuser an der Albert-Schweitzer-Straße“

Maßstab	Fassung	Stand
1 : 1.000	Entwurf	Februar 2025

Kartengrundlage

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dr.-Ing. Uwe Kraatz - 14. Juni 2023
 Die Darstellung der Flurstücksgrenzen entspricht dem Liegenschaftskataster vom 31. Mai 2023
 Die Darstellung der Gebäude erfolgte nach örtlichem Aufmaß.

Gemarkung

Ludwigsfelde,
 Flur 3, Flurstücke 490, 480 (tlw.), 488 (tlw.), 491 (tlw.) und 526 (tlw.).

Bearbeitung

FIRU mbH - Berliner Straße 10 - 13187 Berlin

