

Textliche Festsetzungen

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

1. Im allgemeinen Wohngebiet WA sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig. Der Versorgung des Gebietes dienende Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke können nur ausnahmsweise zugelassen werden. Oberhalb des ersten Vollgeschosses sind im allgemeinen Wohngebiet WA nur Wohnungen und Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO zulässig.
2. Im Mischgebiet MI sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 4, 6, 7 und 8 BauNVO genannten Nutzungen (sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten) nicht zulässig. Geschäfts- und Bürogebäude sowie Anlagen für Verwaltungen und sportliche Zwecke können in den Mischgebieten MI 2 und MI 3 nur ausnahmsweise zugelassen werden. Einzelhandelsbetriebe sind nur im Mischgebiet MI 1 und nur im ersten Vollgeschoss zulässig. Oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind in den Mischgebieten MI 2 und MI 3 nur Wohnungen und Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO zulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

3. Im allgemeinen Wohngebiet WA und im Mischgebiet MI ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, die lediglich das Baugrundstück unterbauen, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zulässig.
4. Die im allgemeinen Wohngebiet WA und im Mischgebiet MI insgesamt zulässige Geschossfläche erhöht sich um die Flächen notwendiger Stellplätze nach der Stellplatzsatzung der Stadt Ludwigsfelde, die vollständig unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, höchstens jedoch um 20 % der insgesamt festgesetzten Geschossfläche.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

5. Als abweichende Bauweise wird festgesetzt:
In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind Gebäudelängen über 16,0 m unzulässig.
Im Mischgebiet MI und im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Gebäudelängen über 40,0 m unzulässig.
Entlang der Potsdamer Straße ist zwischen den Punkten A und B nur eine über die gesamte Länge durchgehende Bebauung ohne Gebäudelücken zulässig.
6. Im Mischgebiet MI und im allgemeinen Wohngebiet WA können oberirdische Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zugelassen werden. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze sind sie unzulässig.

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

7. Auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung (G) ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dach- oder Staffelgeschoss auszubilden.
Bei Ausbildung als Staffelgeschoss müssen die Umfangswände des obersten zulässigen Vollgeschosses allseitig um mindestens 1,5 m hinter die Umfangswände des darunter liegenden Geschosses zurücktreten. Ausnahmen für einzelne Gebäudeteile (z.B. Treppentürme) können zugelassen werden.
Bei Ausbildung als Dachgeschoss muss auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten ein geneigtes Dach mit einem Neigungswinkel von höchstens 45 Grad, ausgebildet werden und es darf höchstens über zwei Drittel seiner Grundfläche eine Höhe von mehr als 2,4 m erreichen.

- 7a. In Abhängigkeit von der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse gelten für die Höhe baulicher Anlagen folgende Höchstmaße (in m über dem Höhenbezugspunkt)

Zahl der Vollgeschosse	III	IV	V
Oberkante (OK)	11 m	13 m	17 m

Die festgesetzte maximal zulässige Oberkante (OK) hat als Bezugspunkt das mittlere Geländenniveau mit der Bezugshöhe von 41,5 über NHN.

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

8. Zum Schutz vor Lärm müssen im Mischgebiet MI 1 die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen folgende resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R_{w,res} nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen:

- mindestens 45 dB für die unmittelbar zur Potsdamer Straße hin ausgerichteten Außenwände
- mindestens 40 dB für die seitlich zur Potsdamer Straße hin ausgerichteten Außenwände.

Für Übernachtungsräume in Wohnheimen und Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und vergleichbare Nutzungen gelten die gleichen Schallschutzanforderungen an Außenbauteile wie für Wohnungen. Für Büroräume, Veranstaltungsräume und vergleichbare Nutzungen gelten um jeweils 5 dB reduzierte erforderliche Luftschalldämmmaße.
Zusätzlich müssen Aufenthaltsräume in Wohnungen und Übernachtungsräume in Wohnheimen und Beherbergungsbetrieben, die nicht über ein von der Potsdamer Straße abgewandtes zur Belüftung geeignetes Fenster verfügen, mit schalldämmten Dauerlüftungseinrichtungen ausgestattet werden oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.

9. Zum Schutz vor Lärm muss im Mischgebiet MI 1 entlang der Potsdamer Straße in Gebäuden mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem für die Belüftung geeigneten Fenster von der Straße abgewandt, d.h. zur südwestlichen Baugrenze hin orientiert sein.

10. Zum Schutz vor Lärm sind in Gebäuden im Mischgebiet MI 3 Fenster und Lüftungsöffnungen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit Ausrichtung zur Linie CD nicht zulässig. Dies gilt nicht für reine Belichtungsöffnungen mit einer Festverglasung.

11. Im Mischgebiet MI 2 sind zum Schutz vor Lärm Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume u.ä. solange unzulässig, bis die abschirmende Bebauung im Mischgebiet MI1 entlang der Potsdamer Straße in der festgesetzten Mindestgeschossigkeit fertig gestellt ist.

12. Zum Schutz vor Lärm sind im Mischgebiet MI1 Außenwohnbereiche von Wohnungen, die nicht von der Potsdamer Straße abgewandt, d.h. zur südwestlichen Baugrenze hin ausgerichtet sind, nur in baulich geschlossener Ausführung (zum Beispiel als verglaste Loggia, verglaster Balkon, Wintergarten) zulässig.

Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB) und andere Grünordnerische Festsetzungen

13. Im allgemeinen Wohngebiet WA und im Mischgebiet MI sind insgesamt 5 heimische standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,3 m Höhe zu pflanzen. Davon muss es sich bei mindestens 3 Bäumen um großkronige Arten handeln. Vorhandene Bäume gleicher Qualität sind anzurechnen. Es wird die Verwendung von Arten der als Hinweis aufgenommenen Pflanzenliste empfohlen.

14. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist parallel zur jeweiligen Grundstücksgrenze eine frei-wachsende Hecke mit einer Pflanzdichte von einem Strauch pro laufendem Meter anzulegen. Es sind heimische standortgerechte Sträucher mit einer Mindestgröße von 40 cm zu verwenden. Es wird die Verwendung von Arten der als Hinweis aufgenommenen Pflanzenliste empfohlen.

15. Ebenerdige Stellplatzanlagen mit mehr als 3 Stellplätzen im allgemeinen Wohngebiet WA und im Mischgebiet MI sind einzugrünen. Dazu ist je angefangene 5 Stellplätze einer Stellplatzanlage ein heimischer standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,3 m Höhe, zu pflanzen. Eine Pflanzung in Gruppen ist zulässig. Der Abstand der Bäume von der jeweiligen Stellplatzanlage darf 8,0 m nicht überschreiten. Die Pflanzungen sind jeweils in einer mindestens 10 m² großen, unversiegelten Pflanzfläche vorzunehmen. Es wird die Verwendung von Arten der als Hinweis aufgenommenen Pflanzliste empfohlen.

16. Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut werden, mit einer Erdschicht von mindestens 60 cm zu überdecken und zu begrünen (Ansaat von Rasen, Pflanzung von Gehölzen). Bei Gehölzpflanzungen wird die Verwendung von Arten der als Hinweis aufgenommenen Pflanzenliste empfohlen. Die Pflanzbindung gilt nicht für Terrassen, Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Zufahrten und Wege.

16. In den Baugebieten ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und innerhalb des Geltungsbereichs zu versickern. Versickerungsflächen sind zu begrünen.

Sonstige Festsetzungen

17. Die Geltungsbereichsgrenze an der Potsdamer Straße ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

18. Die festgesetzte Fläche für einen Gemeinschaftsspielplatz ist allen Grundstücken in den Baugebieten WA1 - WA3 und MI1 - MI3 zugeordnet.

19. Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können, ist die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung bis zum Abschluss notwendiger Altlastenuntersuchungen und einer ggf. nachfolgend erforderlichen Durchführung von Sanierungsmaßnahmen unzulässig.

20. Zum Schutz vor Luftschadstoffen dürfen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes feste Materialien (z.B. Holz, Kohle, Koks) und Mineralöl für die Beheizung der Gebäude nicht verwendet werden. Dies gilt nicht für zusätzliche Kaminfeuerstellen, die nicht vorrangig als Heizung der Gebäude dienen.

Nachrichtliche Übernahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Ludwigsfelde. Die Schutzbestimmungen der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Ludwigsfelde (GVbl. II Bbg. Nr. 28 S.602) sind zu beachten.

Hinweise

Für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern wird die Verwendung der Arten der folgenden Pflanzenliste empfohlen

Hochwüchsige Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus minor	Feldulme

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Genista tinctoria	Färber-Ginster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Rubus idaeus	Himbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Sonstige Bäume:

Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Malus domestica	Kultur-Apfel
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus cerasus	Sauer-Kirsche
Prunus domestica	Gew. Kulturpflaume
Pyrus communis	Kulturbirne
Salix caprea	Salweide
Sorbus torminalis	Elsbeere