

Teil B: Textliche Festsetzungen

Die Zwischenüberschriften (kursiv) sind nicht Gegenstand der Festsetzung.

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tank- stellen) nicht zulässig. Die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen für sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.2 Im Mischgebiet MI sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.
- 1.3 Das Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“ dient der Errichtung eines Parkhauses zum Abstellen von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern sowie der Unterbringung der Zuwegung zum Parkhaus. Zulässig sind alle mit der Zweckbestimmung wesensmäßig verbundenen baulichen und sonstigen Anlagen.

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

- 2.1 Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 sowie für das Mischgebiet MI werden folgende Maße der baulichen Nutzung festgesetzt:

WA 1 / WA2	WA 3 / WA 4	MI
0,3 OK 63,0 m²	0,3 OK 63,0 m²	0,4 OK 64,0 m²
0,9 IV	0,9 IV(G)	1,2 IV

*in m über DNNH 2026

- 2.2 Im Mischgebiet MI darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

- 2.3 Die in der Planzeichnung festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen darf ausnahmsweise durch Bauteile, in denen keine Aufenthaltsräume zulässig oder möglich sind (z.B. Treppenhaus, Fahrstuhl, Technikraum), um bis zu 2,0 m überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 und im Mischgebiet MI sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

- 3.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind oberirdische Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Dies gilt nicht für oberirdische Stellplätze für Fahrzeuge von behinderten Personen sowie oberirdische Kurzzeitstellplätze.

- 3.3 Im Sondergebiet SO „Parkhaus“ sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

- 4.1 Zum Schutz vor Lärm ist innerhalb der Umgrenzung der Flächen für Vorkkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, hier: Lärmschutz, mit der Bezeichnung LS1 die bestehende Lärmschutzanlage mit ihrer Schutzwirkung mindestens zu erhalten.

- 4.2 Zum Schutz vor Schienenverkehrslärm/ Straßenverkehrslärm müssen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 und im Mischgebiet MI bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile von Gebäuden an schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß § 2 Absatz 5 BbgBO ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (R_{w,ges}) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$R_{w,ges} = L_a - K_{Raumant}$$

mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel
mit $K_{Raumant}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Dabei sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthalts- räume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln >50 dB(A) zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungs- verfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens Hoffmann-Leichter vom 03.02.2026 („Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 46 „Ahrensdorfer Heide - Gartenstadt im Rousseau Park“ in Ludwigsfelde“, „Kapitel 7 Erforderlicher baulicher Schallschutz“, Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin 03.02.2026) abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch ein aktuelles Schallgutachten basierend auf dem Bebauungskonzept des Bauantrages nachgewiesen wird, dass die im o.g. Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

- 4.3 Zum Schutz vor Lärm muss in den Bereichen, in denen Beurteilungspegel von mehr als 49 dB(A) nachts im allgemeinen Wohngebiet bzw. mehr als 54 dB(A) nachts im Mischgebiet erreicht werden, bei Wohnungen mindestens ein Aufenthaltsraum gemäß § 2 Absatz 5 BbgBO, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit notwendigen Fenstern nach Süden oder Südosten ausgerichtet sein (Grundrissausschnitt).

Von der vorstehenden Festsetzung werden Wohnungen ausgenommen, die mit zwei Außenwänden nicht zur lärmabgewandten Seite (d.h. insbesondere nach Norden) orientiert sind (z.B. Eckbereiche von Gebäuden). In diesen Wohnungen müssen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein mittlerer Innenschallpegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den betreffenden Räumen nicht überschritten wird.

Alternativ können auch besondere Fensterkonstruktionen oder durch im Hinblick auf Schalldämmung und Belüftung gleichwertige bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen verwendet werden.

Sofern als Maßnahme besondere Fensterkonstruktionen oder im Hinblick auf Schalldämmung und Belüftung gleichwertige bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen gewählt werden, ist der mittlere Innenschallpegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit auch bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster einzuhalten.

- 4.4 Zum Schutz vor Lärm muss in den Bereichen, in denen nachts Beurteilungspegel von 50 dB(A) oder mehr erreicht werden, in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß § 2 Absatz 5 BbgBO durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass nachfolgende mittlere Innenschallpegel in den betreffenden Räumen nicht überschritten werden:

- 30 dB(A) nachts,
- 35 dB(A) tags.

Alternativ können auch besondere Fensterkonstruktionen oder durch im Hinblick auf Schalldämmung und Belüftung gleichwertige bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen verwendet werden.

Sofern als Maßnahme besondere Fensterkonstruktionen oder im Hinblick auf Schalldämmung und Belüftung gleichwertige bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen gewählt werden, sind die oben genannten mittlerer Innenschallpegel auch bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster einzuhalten.

- 4.5 Die den textlichen Festsetzungen Nr. 4.3 und 4.4 zugrunde zu legenden Beurteilungspegel sind dem Schallgutachten Hoffmann-Leichter vom 03.02.2026 zu entnehmen, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist. Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch ein aktuelles Schallgutachten basierend auf dem Bebauungskonzept des Bauantrages nachgewiesen wird, dass die im o.g. Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

- 4.6 Zum Schutz vor Lärm sind in den allgemeinen Wohngebieten mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen in den Bereichen, in denen tags Beurteilungspegel von 59 dB(A) erreicht werden, nur in baulich geschlossener Ausführung (zum Beispiel als verglaste Loggia oder verglaster Balkon) zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen muss mindestens ein Außenwohnbereich diese Anforderung erfüllen oder zur lärmabgewandten Gebäudesite orientiert sein.

Die zugrunde zu legenden Beurteilungspegel sind dem Schallgutachten Hoffmann-Leichter vom 03.02.2026 zu entnehmen, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist. Die Festsetzung gilt nicht für baulich verbundene Außenwohnbereiche, für die im Baugenehmigungsverfahren durch ein aktuelles Schallgutachten basierend auf dem Bebauungskonzept des Bauantrages nachgewiesen wird, dass ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) (inklusive 3 dB Reflexionszuschlag) nicht überschritten wird.

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

- 5.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 ist das oberste zulässige Vollgeschoss zur südlichen Geltungsbereichsgrenze als zurückgesetztes Vollgeschoss (Staffelgeschoss) zu errichten. Ein Staffelgeschoss im Sinne dieser Festsetzung ist ein Vollgeschoss, das maximal zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses einnimmt und zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche um mindestens 1,8 m hinter der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurücktritt. Dies gilt nicht für Treppenhäuser und Fahrstühle.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 6.1 Die Einteilung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 7.1 Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind als bauliche Anlagen nur Zäune zur Gliederung und Umgrenzung der Grünfläche sowie Fuß- und Radwege zulässig. Technische Anlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen (z.B. Trafos, Löschwasserbrunnen), sind bis zu einer Grundfläche von 30 m² zulässig. Die Versiegelung darf dabei 10 vom Hundert nicht überschreiten. Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind zulässig. Bolzplätze und andere Ballspielfläze sind unzulässig.

- 7.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz“, ist die Errichtung von Bolzplätzen und anderen Ballspielflächen zulässig. Die Versiegelung darf dabei 80 vom Hundert nicht überschreiten.

8. Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 8.1 In den Baugebieten sind je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbau oder zwei Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,3 m Höhe, und je angefangene 40 m² Grundstücksfläche mindestens ein Strauch mit einer Mindestgröße von 40 cm zu pflanzen.

- 8.2 Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind mindestens 20 Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,3 m Höhe, zu pflanzen. Statt einem Laubbau können auch zwei Obstbäume gepflanzt werden.

- 8.3 Entlang der privaten Verkehrsfläche sind straßenbegleitend insgesamt mindestens 16 Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Die Pflanzungen können auch auf den angrenzenden Baugebieten und Grünflächen entlang der Planstraße vorgenommen werden, dabei darf der Abstand zur Straße nicht mehr als 3 m betragen. Die Pflanzungen sind jeweils in einer mindestens 8 m² großen, unversiegelten Pflanzfläche vorzunehmen.

- 8.4 Ebenerdige Stellplatzanlagen mit mehr als vier Pkw-Stellplätzen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Je angefangene vier Pkw-Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbau mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Die Baumpflanzung für die Pkw-Stellplätze hat in offenen Pflanzflächen mit jeweils mindestens 8 m² Fläche zu erfolgen. Die Pflanzungen können auf die Baumpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8.1 angerechnet werden.

- 8.5 Für die in den textlichen Festsetzungen 9.1 und 9.3 festgesetzten Anpflanzungen ist nur die Verwendung standortgerechter, gebietsheimischer Laubgehölze gemäß der in der Anlage 1 zum „Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zur Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur“ vom 02. Dezember 2019 zulässig.

- 8.6 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 und im Mischgebiet MI sind alle Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 10 Grad und mit einer Ausdehnung von mehr als 250 m² extensiv mit einem mindestens 25 cm starken, durchwurzelbaren Teil des Dachaufbaus zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen. Der Flächenanteil von technischen Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen darf in der Summe maximal 35 % betragen. Die Beschränkungen des Satzes 2 gelten nicht für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, deren darunterliegende Flächen mindestens extensiv begrünt werden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 BbgWG)

- 9.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 und auf den privaten Grünflächen ist eine Befestigung von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen, o.ä.) herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Zufahrten zu Stellplätzen und Erschließungswege für Pkw in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 4.

Teil A: Planzeichnung



- 9.2 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung W sind zur Erstaufforstung 630 Bäume der Art Traubeneiche, 252 Bäume der Art Hainbuche, 252 Bäume der Art Sandbirke und 126 Bäume der Art Winterlinde als Baumreihen im Pflanzverband (2,0 m Reihenabstand, in der Reihe 0,8 m Abstand) zu pflanzen.
3. Mit Schreiben vom wurde bei der Gemeinsamen Planungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landschaftsplanung gestellt. Mit Schreiben vom wurden die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mitgeteilt.

- 9.3 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung FCS (entspricht der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“) ist auf 20% der Gesamtfläche gruppenweise mit mindestens 1.000 heimischen, standortgerechten Sträuchern mit einer Mindestgröße von 40 cm zu bepflanzen. Ergänzende Baumpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8.2 sind zulässig.

Die zwischen den Sträuchergruppen liegenden Bereiche sind als lockere ruderale Steudefilur trockener Standorte mit differenzierten Vegetationshöhen aus heimischen, blüten- und samenreichen Gräsern, Kräutern und Stauden anzulegen (Regioseaatgut). Teilbereiche mit niedriger Vegetation, kleinflächig auch unversiegelte Flächen ohne Bewuchs bzw. mit Schotterrasen sind möglich. Die Festsetzung gilt nicht für die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7.1 zulässigen baulichen Anlagen.

- 9.4 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung E1 und E2 sind die Lebensräume der Zauneidechsen (Offenlandbiotope) zu erhalten. Innerhalb dieser Flächen sind bauliche Anlagen unzulässig.

Hinweise

Die DIN 4109 wird im Rathaus der Stadt Ludwigsfelde, Fachdienst Stadtentwicklung zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 46 „Ahrensdorfer Heide - Gartenstadt im Rousseau Park“ treten die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 9.2 „Ahrensdorfer Heide“ sowie die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 35 „Ahrensdorfer Heide-Parksiedlung“ außer Kraft.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 46 „Ahrensdorfer Heide - Gartenstadt im Rousseau Park“ können in den Baugebieten bei Errichtung von Wärmepumpenanlagen mit Sonden nur Bohrungen für die Erdwärmesonden mit einer Tiefe bis max. 60 m und einem Mindestabstand von je 5 m ab Grundstücksgrenze zugelassen werden. Diese Tiefenbegrenzung ist einzuhalten, d.h. geringere Tiefen sind zulässig, darüber hinaus nicht.

Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46 "Ahrensdorfer Heide - Gartenstadt im Rousseau Park" wurde am in öffentlicher Sitzung der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Ludwigsfelde, (Ort, Datum, Siegelabdruck)

Der Bürgermeister (Unterschrift)

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

Ludwigsfelde, (Ort, Datum, Siegelabdruck)

Der Bürgermeister (Unterschrift)

Ludwigsfelde, (Ort, Datum, Siegelabdruck)

Der Bürgermeister (Unterschrift)

4. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, aufgefordert.

Ludwigsfelde, (Ort, Datum, Siegelabdruck)

Der Bürgermeister (Unterschrift)

5. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 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.32 vom 31.07.2018 sowie im Internet bekannt gemacht.

Ludwigsfelde, (Ort, Datum, Siegelabdruck)

Der Bürgermeister (Unterschrift)

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom am Verfahren beteiligt.

Ludwigsfelde, (Ort, Datum, Siegelabdruck)

Der Bürgermeister (Unterschrift)

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, wurde in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht und hat 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 ausgelegen. 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 im Amtsblatt Nr. der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ludwigsfelde, (Ort, Datum, Siegelabdruck)

Der Bürgermeister (Unterschrift)

Ludwigsfelde, (Ort, Datum, Siegelabdruck)

Der Bürgermeister (Unterschrift)

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

Ludwigsfelde, (Ort, Datum, Siegelabdruck)

Der Bürgermeister (Unterschrift)

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

Ludwigsfelde, (Ort, Datum, Siegelabdruck)

Vermessungsstelle (Unterschrift)

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

Ludwigsfelde, (Ort, Datum, Siegelabdruck)

Vermessungsstelle (Unterschrift)

12. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wird hiermit ausfertigt.

Ludwigsfelde, (Ort, Datum, Siegelabdruck)

Der Bürgermeister (Unterschrift)

13. Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan und die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB 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. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Ludwigsfelde, (Ort, Datum, Siegelabdruck)

Der Bürgermeister (Unterschrift)

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
SO	Sondergebiet (§ 11 BauNVO) mit Zweckbestimmung "Parkhaus"

Maß der baulichen Nutzung

3.300 m²	Grundfläche (§ 19 BauNVO)
GRZ 0,3	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
GFZ 0,9	Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
IV	Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) ... als Höchstmaß
(G)	Gestaltungsfestsetzung (§ 87 BbgBO) gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.1 (Staffelgeschoss)
OK 63,0 m	Oberkante baulicher Anlagen in m über DNNH 2016 (§ 18 BauNVO)

Festsetzungsschablonen für WA und MI

0,3 OK 16,0 m	0,9 IV
---------------------	-----------

Erläuterung:

1	2	1
3	4	2
		3
		4

Grundflächenzahl (GRZ)
Geschossflächenzahl (GFZ)
Höhe baulicher Anlagen
Anzahl der Vollgeschosse

Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Private Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünfestsetzung

	Waldfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)
	Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	mit Zweckbestimmung Parkanlage
	mit Zweckbestimmung Spielplatz
	mit Zweckbestimmung Bolzplatz
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
	Aufforstung
	Erhalt Zauneidechsenhabitat
	Naturnahe Gestaltung der Grünfläche

Sonstige Festsetzungen

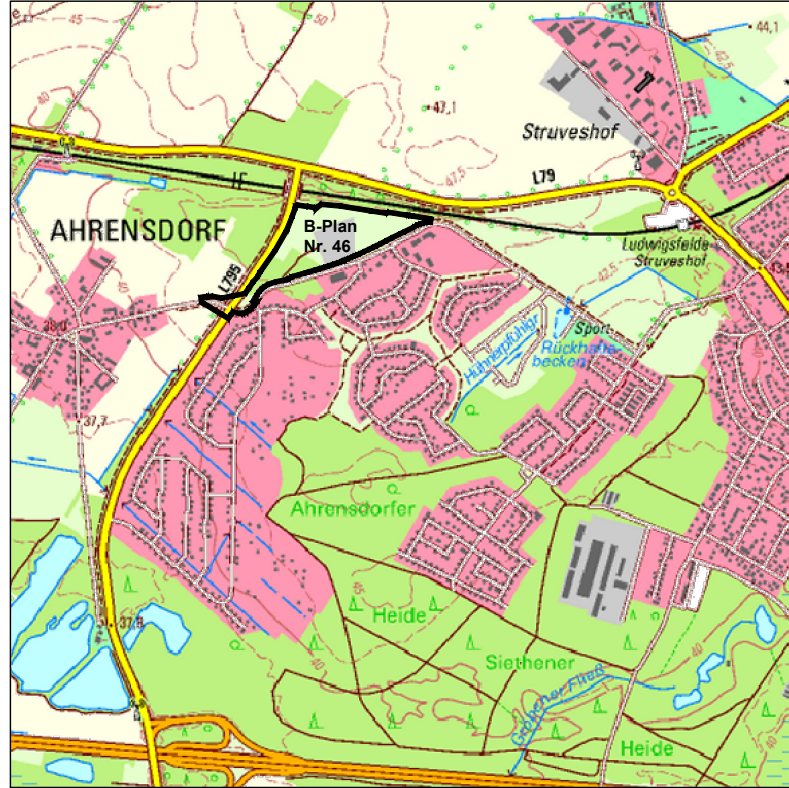
	Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
	Lärmschutzwand bzw. Baumgürtel Lärmschutzwand (vordere Kante Walkbreite)
	Umgrenzung der Flächen für Vorkkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, hier: Lärmschutz
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Planunterlage

	Vorhandene Bebauung		Flur- / Gemarkungsgrenze
	Flurstücksgrenze		Laubbau
27	Flurstücksnummer		

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 178)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1980 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl./23, [Nr. 18])



Übersichtskarte Maßstab im Original 1 : 25.000

Stadt Ludwigsfelde
Bebauungsplan Nr. 46
"Ahrensdorfer Heide -
Gartenstadt im Rousseau Park"
- Entwurf -

Maßstab in A1: 1:2.000

Stand: Juni 2026