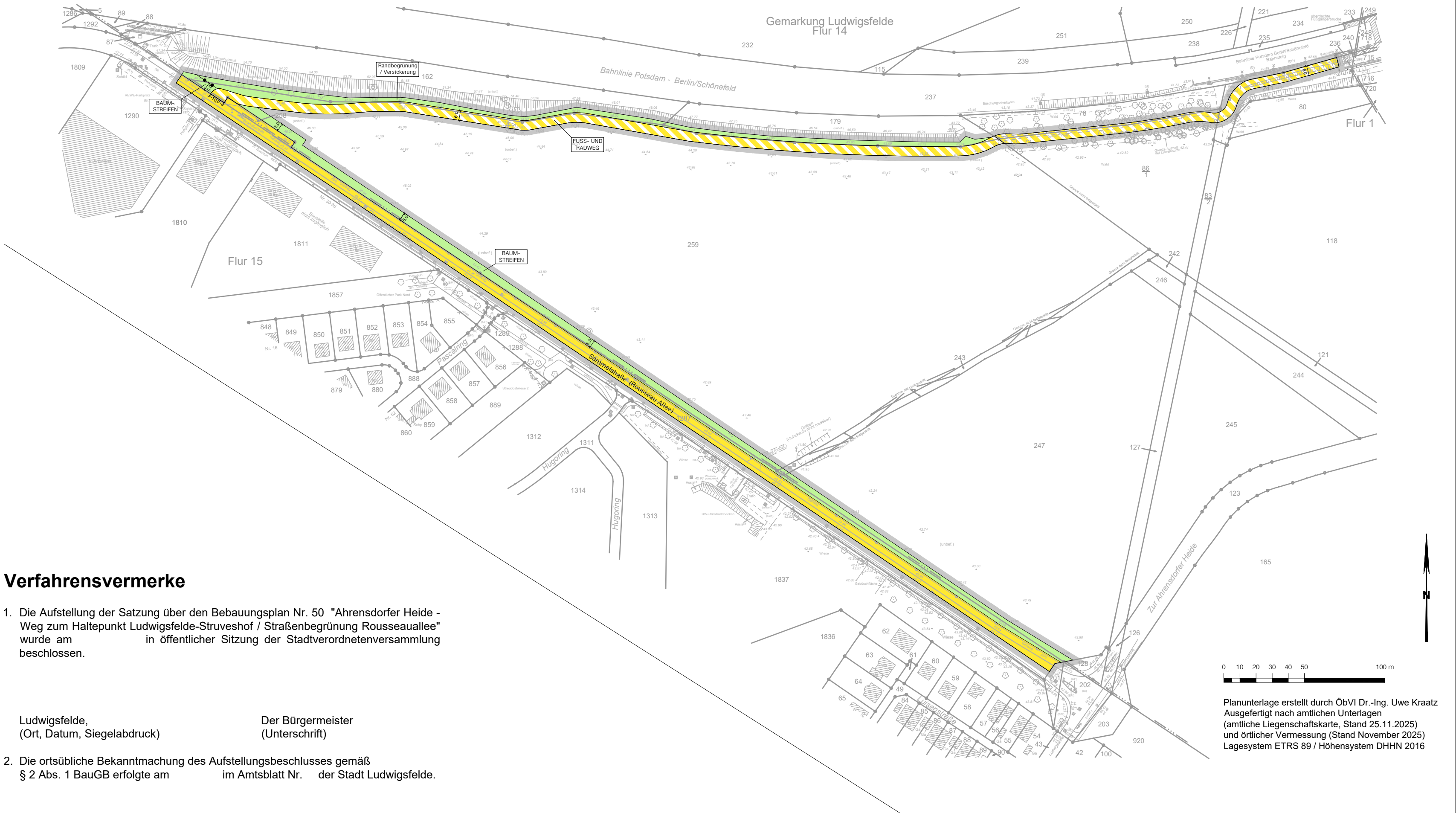


Teil A: Planzeichnung



Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 50 "Ahrensdorfer Heide - Weg zum Haltepunkt Ludwigsfelde-Struveshof / Straßenbegrünung Rousseaullee" 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)
3. Mit Schreiben vom [ ] wurde bei der Gemeinsamen Planungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gestellt. Mit Schreiben vom [ ] wurden die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mitgeteilt.

- 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 vorgetragenen 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) Der Bürgermeister (Unterschrift)
10. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand 25.11.2025 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

- 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 ausgefertigt.

- 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)

Teil B: Textliche Festsetzungen

Die Zwischenüberschriften (kursiv) sind nicht Gegenstand der Festsetzung.

- 1. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- 1.1 Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ darf maximal zu 75 vom Hundert versiegelt werden.

- 2. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- 2.1 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Baumstreifen“ dienen der Anlage eines Grün- und Baumstreifens entlang der Rousseaullee. Zulässig sind als bauliche Anlagen nur technische Anlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen (z.B. Trafos, Laternen), jeweils bis zu einer Grundfläche von 15 m², sowie bis zu vier Überfahrten zu den Flurstücken 247 und 259 der Flur 14 der Gemarkung Ludwigsfelde, wenn die Breite der Zufahrten jeweils 10 m nicht überschreitet.

- 2.2 Auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Randbegrünung / Versickerung“ sind als bauliche Anlagen nur technische Anlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen (z.B. Trafos, Laternen), jeweils bis zu einer Grundfläche von 5 m², sowie Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.

- 3. Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- 3.1 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Bezeichnung „Baumstreifen“ sind insgesamt mindestens 46 Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.

- 3.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Bezeichnung „Randbegrünung / Versickerung“ sind mindestens 5 Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, sowie 200 Sträucher mit einer Mindestgröße von 40 cm zu pflanzen.

- 3.3 Bei der Pflanzung von Gehölzen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 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 2. Dezember 2019 zulässig.

**Hinweise**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 9.2 „Ahrensdorfer Heide“ und des Bebauungsplans Nr. 35 „Ahrensdorfer Heide - Parksiedlung“ außer Kraft.

Die Baufeldfreimachung und Fällung von Gehölzen muss in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen, um eine Beeinträchtigung von Vögeln während der Brutzeit, die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Vögel sowie der Entwicklungsformen (Eier, Jungvögel) zu vermeiden. Vor Beginn der Bautätigkeit sollte eine nochmalige Kontrolle der zu entnehmenden Gehölze auf Nist- und Ruhestätten - auch bezüglich des Eichhörnchens - erfolgen.

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- ... Zweckbestimmung Fuss- und Radweg

Grünfestsetzung

- Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- ... Zweckbestimmung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.2
- ... Zweckbestimmung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.1

Sonstige Festsetzungen

- Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Planunterlage

- Vorhandene Bebauung
- Flur- / Gemarkungsgrenze
- Flurstücksgrenze
- Laubbaum
- 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. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plannetzes (Planzeichenvorordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (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. I/23, Nr. 18)



Stadt Ludwigsfelde  
Bebauungsplan Nr. 50  
"Ahrensdorfer Heide - Weg zum Haltepunkt Ludwigsfelde-Struveshof / Straßenbegrünung Rousseaullee"  
- Entwurf -