

Teil B: Textliche Festsetzung

1. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
2. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze mindestens zehn standortgerechte Laubbäume in einem Abstand von höchstens 10 m zu pflanzen.

Hinweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1/9.2 „Ahrensdorfer Heide“ und des Bebauungsplans Nr. 47 „Ahrensdorfer Heide - Gemeinbedarfsfläche“ außer Kraft.

Gemäß § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Bäume außerhalb des Waldes, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Das gilt für alle Gehölze, ungeachtet dessen, ob sie gesetzlich geschützt sind oder nicht.

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.

Großflächige Glasflächen (z. B. an den Wartehäuschen der Bushaltestellen) sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde mit zusätzlichen dauerhaften Sicherungsmaßnahmen gegen Vogelschlag der Kategorie A (hoch wirksam) zu versehen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein Konzept zur Sicherung von Glasflächen gegen Vogelschlag vorzulegen.

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters 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 die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Siegel:

.....
(öffentlich bestelltes Vermessungsbüro)

Verfahrensvermerke

1. **Aufstellungsbeschluss**
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 15.07.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 59 „Ahrensdorfer Heide - Gemeinbedarfsfläche / Errichtung von Bushaltestellen“ beschlossen (BV-2025/308). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.07.2025 im Amtsblatt Nr. 32 der Stadt Ludwigsfelde bekannt gemacht.

Ludwigsfelde,
(Ort, Datum, Siegelabdruck)

Der Bürgermeister
(Unterschrift)

2. **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 03.03.2026. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange konnten bis einschließlich ihre Stellungnahme an die Stadt Ludwigsfelde einreichen.

Ludwigsfelde,
(Ort, Datum, Siegelabdruck)

Der Bürgermeister
(Unterschrift)

3. **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 20.08.2026 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. 30 vom 04.08.2026 sowie im Internet bekannt gemacht.

Ludwigsfelde,
(Ort, Datum, Siegelabdruck)

Der Bürgermeister
(Unterschrift)

4. **Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**
Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Sinne des § 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,
(Ort, Datum, Siegelabdruck)

Der Bürgermeister
(Unterschrift)

5. **Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB Öffentliche Auslegung**
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 nach § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Zusätzlich hat der Entwurf des Bebauungsplanes im o.g. Zeitraum 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
Donnerstag	von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr

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 jeder Person 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)

6. **Abwägungsbeschluss**
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)

7. **Satzungsbeschluss**
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)

Der Bürgermeister
(Unterschrift)

8. **Ausfertigungsvermerk**
Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Ludwigsfelde,
(Ort, Datum, Siegelabdruck)

Der Bürgermeister
(Unterschrift)

9. **Bekanntmachungsvermerk**
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 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Ludwigsfelde,
(Ort, Datum, Siegelabdruck)

Der Bürgermeister
(Unterschrift)

10. **Rechtskraft**
Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Ludwigsfelde,
(Ort, Datum, Siegelabdruck)

Der Bürgermeister
(Unterschrift)

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

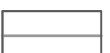
Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsfläche	 Straßenbegrenzungslinie
---	---

Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Planzeichen ohne Normcharakter

 Flurstücksgrenze	 Flur- / Gemarkungsgrenze
 Flurstücksnummer	 Laubbaum

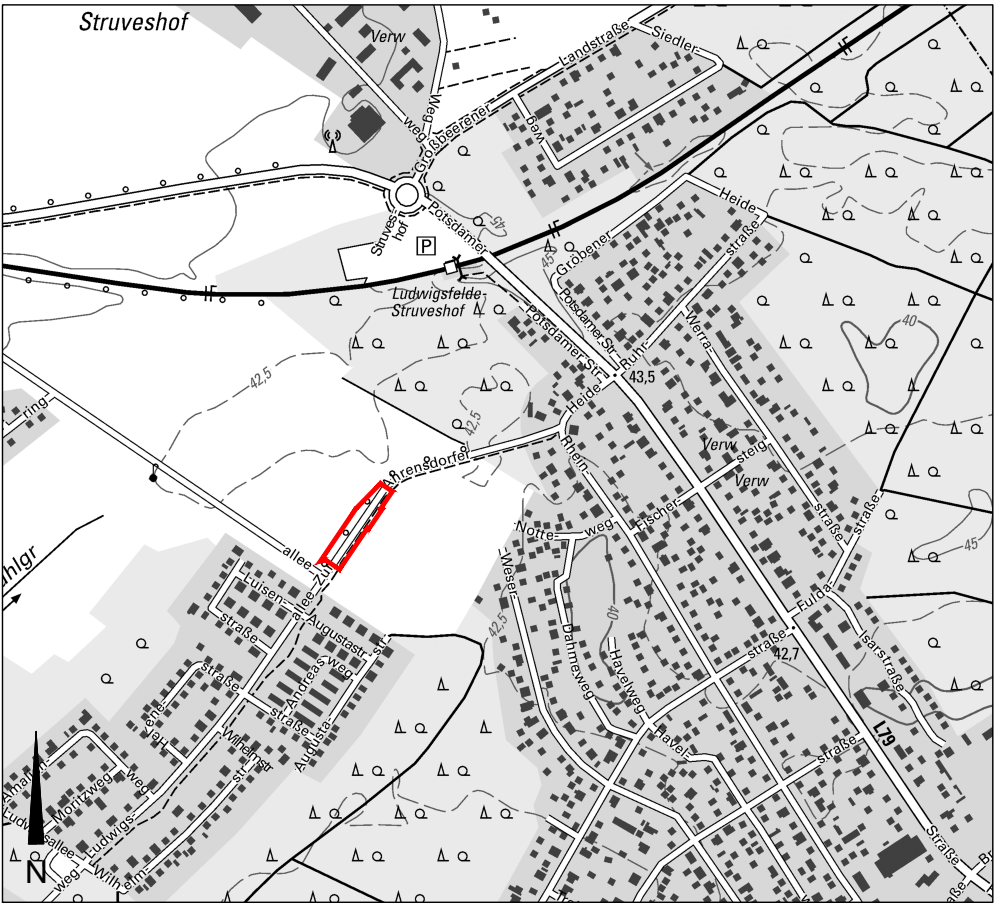
Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226).

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).

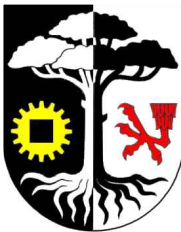
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 Nr. 39), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juni 2026 (GVBl.I/26, [Nr. 20], S.22).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 G des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189)



Übersichtskarte

Maßstab im Original 1 : 10.000



Stadt Ludwigsfelde
Bebauungsplan Nr. 59
"Ahrensdorfer Heide -
Gemeinbedarfsfläche /
Errichtung von Bushaltestellen"

Entwurf
08/2026

Teil A: Planzeichnung

