

Verkehrsmittel

Die Zwischenüberschriften (kursiv) sind nicht Gegenstand der Festsetzung.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 2.1, WA 2.2 und WA 3 sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis § 4 Abs. 3 Nr. 5 und § 4 Abs. 3 Nr. 6 genannten Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. ...

1.2 Im Mischgebiet MI sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 9 BauNVO genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht zulässig. ...

1.3 Das Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ dient der Unterbringung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben für die Gebietsversorgung. ...

- Zulässig sind:
- großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfäche von höchstens 1.200 m²
- weitere nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung dienen
- Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe
- Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.4 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte und öffentlicher Spielplatz“ sind auch Freizeiteinrichtungen für Kinder und Senioren zulässig. ...

1.5 Im Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ sind Stellplätze und ihre Zufahrten nur auf der festgesetzten Fläche für Stellplätze im Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ zulässig. ...

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

2.1 Im Mischgebiet MI und im Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ 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. ...

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

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

3.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 2.1 und WA 2.2 wird als bewohnbare Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Es gilt folgende Längsbeschränkung für Gebäude:
- Einzelhaus: maximal 15,0 m
- Doppelhaushälfte: maximal 8,0 m (d.h. Doppelhaus 16,0 m). ...

3.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 2.1, WA 2.2 und auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte und öffentlicher Spielplatz“ sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, nur auf den überbaubaren Grundstücken zulässig. ...

3.3 In dem allgemeinen Wohngebiet WA 3, im Mischgebiet und im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ sind Stellplätze nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Flächen für Stellplätze zulässig. ...

4. Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 2.1 und WA 2.2 sind maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte zulässig. ...

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

5.1 Zum Schutz vor Lärm müssen im allgemeinen Wohngebiet WA 3 und im Mischgebiet MI bei Wohnungen mindestens ein Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als vier Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Fläche Aufenthaltsräume mit notwendigen Fenstern nach Süden, Südwesten oder Südosten ausgerichtet sein. ...

5.2 Zum Schutz vor Lärm sind im allgemeinen Wohngebiet WA 3 und im Mischgebiet MI Schlafräume von Wohnungen sowie im Mischgebiet MI Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, sofern sie nicht mit den notwendigen Fenstern nach Süden, Südwesten oder Südosten ausgerichtet sind, mit schallgedämmten Dauerlärmschuttmänteln auszustatten. ...

5.3 Zum Schutz vor Lärm müssen im allgemeinen Wohngebiet WA 3 innerhalb der Fläche (s-g-h-k-l-f und m-p-o-q-r-n) sowie im Mischgebiet MI innerhalb der Fläche m-n-r-s-l-m die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Schlafräumen von Wohnungen sowie Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten mindestens ein bewertetes Luftschalldämmmaß (Rw, res. nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von 40 dB aufweisen. ...

5.4 Zum Schutz vor Lärm muss im allgemeinen Wohngebiet WA 2.1 entlang der Linie (e-s) das oberste zulässige Vollgeschoss mindestens 8,0 m von der rückwärtigen Baugrenze abdrücken. ...

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

6.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 2.1, WA 2.2 und WA 3 sowie im Mischgebiet MI ist das oberste zulässige Vollgeschoss auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten als geneigtes Dach mit einem Neigungswinkel von höchstens 45 Grad auszubilden und darf höchstens über zwei Drittel seiner Grundfläche eine Höhe von mehr als 2,4 m erreichen (Dachgeschoss). ...

6.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 2.1, WA 2.2 und WA 3 sowie im Mischgebiet MI sind Dachflächen mit einer Neigung von mehr als 25 Grad mit schwarzen bis grauen Ziegeln oder Dachsteinen einzudecken. ...

6.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 2.1, WA 2.2 und WA 3 sind auf mindestens 80 % der Außenwände der Gebäude Farben zu verwenden, die nach dem Natural Color System (NCS) folgende Eigenschaften aufweisen (Farmschattensystem):
- Farben aus allen Farbbereichen mit einem Schwarzanteil von höchstens 65 % und einem Buntanteil von höchstens 2 %,
- Farben aus den Farbbereichen Gelb und Rot (d.h. ohne Grün- oder Blaubanteil) mit einem Schwarzanteil von höchstens 65 % und einem Buntanteil von höchstens 5 %,
- Farben aus den Farbbereichen Gelb, Rot, Blau und Grün (dabei maximal 25 % Blau und maximal 25 % Grün) mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 5 %.

Auf bis zu 20 % der Außenwände können Farben verwendet werden, die nach dem Natural Color System folgende Eigenschaften aufweisen (Akzentfarben):
- Farben aus den Farbbereichen Gelb, Rot und Blau (dabei entweder Blau oder Gelb, aber nicht Blau und Gelb zusammen) mit einem Schwarzanteil von höchstens 40 % und einem Buntanteil von höchstens 20 %,
- Farben aus den Farbbereichen Gelb, Rot und Grün (dabei mindestens 80 % Rot) mit einem Schwarzanteil von höchstens 15 % sowie einem Schwarz- und Buntanteil von zusammen mindestens 90 %,
- Die Festsetzung zu den Farben von Außenwänden gilt nicht bei der Verwendung von Naturmaterialien, wie Naturholz und Naturstein, sofern sie in ihrer natürlichen Erscheinungsform belassen werden.

Hinweise

Die DIN 4109 wird im Rathaus der Stadt Ludwigsfelde, Stabstelle Bauleitplanung zur Einsichtnahme bereitgehalten. Die Alle entlang des westlichen Abschnitts der Sammelstraße ist nach Maßgabe von § 17 BbgNatSchAG gesetzlich geschützt. ...

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 38 'Waldsiedlung - Ludwigsallee/Speberweg' außer Kraft. ...

Innhalb des B-Plangebietes können im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete je Grundstück 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. ...

Im Verlauf der geplanten Sammelstraße verlaufen die Radwanderwege Ernst-von-Sleben-Weg (Bez. C) und 'Teltow-Nuthetal-Route (Bez. 2)' der Radrouten durch die Regionalparks. ...

Im Osten des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 35 „Ahrensdorfer Heide - Parksideung“ befindet sich unmittelbar an der Geltungsbereichszone ein bestehender Botzplatz mit den Nutzungszeiten an Werktagen von 10 bis 20 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen von 6 bis 13 Uhr und von 15 bis 18 Uhr. ...

Im Westen des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 35 „Ahrensdorfer Heide - Parksideung“ ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/1/2 „Ahrensdorfer Heide“ an der L 795 ein Botzplatz festgesetzt. ...

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 152), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 19. Mai 2016 (GBl. I Nr. 14).

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35 'Ahrensdorfer Heide - Parksideung' wurde am 26.01.2016 in öffentlicher Sitzung der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. ...

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 16.02.2016 im Amtsblatt Nr. 06 der Stadt Ludwigsfelde. ...

3. Mit Schreiben vom 11.05.2016 wurde bei der Gemeinsamen Planungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gestellt. ...

4. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.05.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, aufgefordert. ...

5. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 26.05.2016 in Form einer Informationsveranstaltung durchgeführt, bei der Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung gegeben wurde. ...

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.09.2016 am Verfahren beteiligt. ...

7. Der Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. vom 08.09.2016, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, haben in der Zeit vom 14.10.2016 bis 15.11.2016 während folgender Zeiten ...

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Eine zusätzliche Einsichtnahme bestand nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Zeiten. ...

8. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 11.05.2016 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. ...

9. Der Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. vom 27.02.2017, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, haben in der Zeit vom 19.04.2017 bis 22.05.2017 während folgender Zeiten ...

nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich auslegen. Eine zusätzliche Einsichtnahme bestand nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Zeiten. ...

10. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 20.07.2017 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. ...

11. Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am 19.09.2017 behandelt. ...

12. Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand 11.09.2017 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. ...

13. Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und der Begründung, wurde von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am 19.09.2017, i.d.F. vom 19.09.2017 als Satzung beschlossen. ...

14. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wird hiermit aufgeführt. ...

15. 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 können und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 26.09.2017 im Amtsblatt Nr. 33 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht worden. ...

10. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 20.07.2017 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. ...

11. Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am 19.09.2017 behandelt. ...

12. Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand 11.09.2017 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. ...

13. Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und der Begründung, wurde von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am 19.09.2017, i.d.F. vom 19.09.2017 als Satzung beschlossen. ...

14. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wird hiermit aufgeführt. ...

15. 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 können und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 26.09.2017 im Amtsblatt Nr. 33 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht worden. ...

16. Die Satzung ist am 26.09.2017 in Kraft getreten. ...

Planzeichnerklärung

Festsetzungen

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO) SO sonstiges Sondergebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) ... mit Zweckbestimmung "Nahversorgung"

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) ... mit Zweckbestimmung "Kindertagesstätte und öffentlicher Spielplatz"

GRZ 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) ... als Höchstmaß

GF 3.500m² Geschossfläche (§ 20 BauNVO) Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) ... als Höchstmaß

OK 54,0 m über NNH Gebäudeoberkante (§ 8 BauNVO) abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Straßengrenzlinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) ... mit Zweckbestimmung "Fuss- und Radweg"

Fläche für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) Fläche mit Bindungen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Graben) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Aufforstung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Grünflächen, Naturschutz und Landschaftspflege

Öffentliche Grünfläche ... mit Zweckbestimmung "Parkanlage" Private Grünfläche ... mit Zweckbestimmung "Spielplatz"

Waldfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB) Bindung für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) Fläche mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Graben) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Aufforstung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Sonstige Festsetzungen

Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche gemäß textlicher Festsetzungen Nr. 8.1, 8.2 und 8.3

Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudeoberkanten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Koordinatenpunkt zur Vermaßung des Geltungsbereichs (Koordinatentabelle: siehe Blatt 2) Koordinatenpunkt zur Vermaßung (Koordinatentabelle: siehe Blatt 2)

Planunterlagen

Vorhandene Bebauung Flur- / Gemeindegrenze Flurstücksgrenze Laubbaum Flurstücksnummer

Übersichtskarte Maßstab im Original 1 : 15.000

Stadt Ludwigsfelde

Bebauungsplan Nr. 35

"Ahrensdorfer Heide - Parksideung"

Blatt 1 von 2 Blättern

Maßstab im Original (DIN A0) 1 : 2.000

Planunterlagen erstellt durch ÖVVI Dr.-Ing. Uwe Kraatz Ausgefertigt nach unterlagen (amtliche Liegenschaftskarte, Stand 17.08.2017) und örtlicher Vermessung (Stand Juli 2015) Layoutsystem ETRS 89 / Höhenystem DHHN 92

Satzungsexemplar Stand: 17.08.2017

