

Textliche Festsetzungen

Die Zwischenüberschriften (kursiv) sind nicht Gegenstand der Festsetzung.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 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 5 der BauNutzungsverordnung (BauNVO) genannten Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) 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 „Nahversorgung“ dient der Unterbringung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben für die Gebietsversorgung.

Zulässig sind:

- großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.200 m²; dabei darf die Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren 80 % der Verkaufsfläche nicht unterschreiten,
- weitere nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung dienen. Dabei darf die Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren, Bücher, Zeitungen und Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren, Schul- und Büroartikel, Arzneimittel, medizinische und orthopädische Artikel, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogeriewaren, Blumen (nicht aber: Pflanzen, Sämereien und Düngemittel), Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Pflegemittel, Bürsten und Besen, sowie Kerzen 80 % der Verkaufsfläche nicht unterschreiten.
- Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Einzelhandelsbetriebe sind nur im ersten Vollgeschoss zulässig. Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

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

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 Bauteile, 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 abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Es gilt folgende Längenbeschränkung für Gebäude:

- Einzelhaus: maximal 15,0 m,
- Doppelhaushälfte: maximal 8,0 m (d.h. Doppelhaus 16,0 m).

Ausnahmsweise kann für Einzelhäuser die Überschreitung eines der genannten Maße im ersten Vollgeschoss um bis zu 3,0 m zugelassen werden.

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 Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdeckte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

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. Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

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 zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit notwendigen Fenstern nach Süden, Südwesten oder Südosten ausgerichtet sein.

5.2 Zum Schutz vor Lärm sind im allgemeinen Wohngebiet WA3 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 Dauerlüftungseinrichtungen auszustatten. Es sind auch besondere Fensterkonstruktionen oder bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen mit gleicher Wirkung zulässig, sofern dadurch Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum bei teilgeöffnetem Fenster nicht überschritten wird.

5.3 Zum Schutz vor Lärm müssen im allgemeinen Wohngebiet WA 3 innerhalb der Fläche f-g-h-i-k-l-f und n-o-p-q-r-n sowie im Mischgebiet MI innerhalb der Fläche m-n-r-s-t-m die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Schlafräumen von Wohnungen sowie Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten mindestens ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R_w,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 d-e das oberste zulässigen Vollgeschoss mindestens 8,0 m von der rückwärtigen Baugrenze abrücken.

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). Ausnahmsweise kann das oberste zulässige Vollgeschoss als zurückgesetztes Vollgeschoss (Staffelgeschoss) errichtet werden, sofern es maximal zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses einnimmt und allseitig in einem Winkel von höchstens 60° hinter dessen Außenwände zurücktritt.

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; zulässig sind alle Farben, die nach dem „Natural Color System“ (NCS) einen Schwarzanteil von mindestens 50% und keinen Buntanteil aufweisen. Dacheindeckungen mit roten, blauen, gelben, grünen und violetten Ziegeln oder Dachsteinen sind unzulässig. Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Dachflächen mit einer Fläche von weniger als 10 m².

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 Außenwandflächen der Gebäude Farben zu verwenden, die nach dem Natural Color System (NCS) folgende Eigenschaften aufweisen:*(Farbzadlerfarben)*:

- 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 Blauanteil) 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 Außenwandflächen 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 mindestens 40 % und einem Buntanteil von höchstens 20 %,
- Farben aus den Farbbereichen Gelb, Rot und Grün (dabei mindestens 80 % Rot) mit einem Schwarzanteil von mindestens 15 % sowie einem Schwarz- und Buntanteil von zusammen mindestens 90 %.

Die Festsetzung zu den Farben von Außenwandflächen gilt nicht bei der Verwendung von Naturmaterialien, wie Naturholz und Naturstein, sofern sie in ihrer natürlichen Erscheinungsbild belassen werden.

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

7.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

8.1 Die in der Planzeichnung mit dem Buchstaben A gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

8.2 Die Fläche B ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes „Nuthe-Nieplitz“ zu belasten.Die Fläche ist von Bebauung freizuhalten.

8.3 Die Fläche C ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes „Nuthe-Nieplitz“ zu belasten.Die Fläche ist von Bebauung freizuhalten.

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

9.1 Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage und Spielplatz“ sind als bauliche Anlagen nur Spielplätze, Zaune entlang der Umgrenzung der Grünfläche, befestigte Aufenthaltsflächen sowie Fuß- und Radwege zulässig. Die übrigen Flächen sind gärtnerisch anzulegen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Gemeinschaftsanlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind ausnahmsweise zulässig.

9.2 Auf den öffentlichen Grünflächen sind auch Spielplätze sowie Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig, soweit der Charakter einer Grünfläche erhalten bleibt.

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

10.1 In den Baugebieten ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum oder ein Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, und je angefangene 40 m² Grundstücksfläche mindestens ein Strauch mit einer Mindestgröße von 40 cm zu pflanzen. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte und öffentlicher Spielplatz“ sind mindestens 12 Laubbäume oder Obstbäume und mindestens 113 Sträucher der oben genannten Qualitäten pflanzen. Pflanzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 10.2 und als zu erhalten festgesetzte Bäume sind anrechenbar.

10.2 Nicht überdeckte Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Dazu ist je 4 Stellplätze ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Eine Pflanzung in Gruppen ist zulässig.

10.3 Auf der festgesetzten Straßenverkehrsfläche mit der Bezeichnung „Sammelstraße“ sind straßenbegleitend je laufende 100 m Straßenachse mindestens 14 Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Die Pflanzungen sind jeweils in einer mindestens 6 m² großen, unversiegelten Pflanzfläche vorzunehmen. Vorhandene Bäume mindestens gleicher Qualität sind anrechenbar.

10.4 Auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind mindestens 320 Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Weiterhin sind mindestens 2000 laufende Meter freiwachsende Hecke mit einer Mindestbreite von 1,8 m und 120 Sträucher mit einer Mindestgröße von 40 cm zu pflanzen.

10.5 Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage und Spielplatz“ ist je angefangene 850 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm und je angefangene 85 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum mit einem Stammumfang mindestens 18 cm, jeweils gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Weiterhin ist je angefangene 45 m² Grundstücksfläche mindestens ein Strauch mit einer Mindestgröße von 40 cm zu pflanzen.

10.6 Bei der Pflanzung von Gehölzen gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 10.1 bis 10.5 sind ausschließlich standortgerechte Gehölze der in der Anlage 1 zum "Gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur" vom 18. September 2013 (ABl. S. 2812ff) genannten Arten zu verwenden. Die Arten Eberesche (Sorbus aucuparia), Elsbeere (Sorbus torminalis), Bergulme (Ulmus glabra) und Feldulme (Ulmus minor) sind von einer Pflanzung jedoch ausgenommen. Die Festsetzung gilt nicht für die Pflanzung von Obstbäumen nach den Festsetzungen 10.1 und 10.5.

10.7 Auf der Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen sind die vorhandenen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm, gemessen in 1,3 m Höhe, zu erhalten.

10.8 Die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten.

10.9 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit einem Feldgehölz zu bepflanzen. Dazu sind je 100 m² Fläche ein Baum I. Ordnung mit einem Stammumfang mindestens 18 cm und zwei Bäume II. Ordnung mit einem Stammumfang mindestens 16 cm, jeweils gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Weiterhin sind je 100 m² Fläche fünf Heister mit einer Mindestgröße von 150 cm und 40 Sträucher mit einer Mindesthöhe von 60 cm zu pflanzen. Dabei sind ausschließlich standortgerechte Gehölze gebietsheimischer Herkünfte gemäß dem „Gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur“ vom 18. September 2013 (ABl. S. 2812ff) zu verwenden.

11.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)

11.1 In den Baugebieten und auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte und öffentlicher Spielplatz“ ist eine Befestigung von Stellplätzen und ihren Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Zufahrten, über die mehr als zwei Grundstücke oder Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen erschlossen werden.

11.2 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung G1 ist der naturnahe Graben zu erhalten. Überfahrten sind nicht zulässig.

11.3 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung G2 ist auf einer Fläche von mindestens 187 m² ein naturnaher Graben herzustellen.

11.4 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung W1 sind zur Erstaufforstung entlang des Waldbestandes 739 Bäume der Art Hainbuche und 369 Bäume der Art Winterlinde als Baumreihen im Pflanzverband (2,0 m Reihenabstand, in der Reihe 0,8 m Abstand) zu pflanzen. Auf der Fläche zum angrenzenden WA 1.2 hin sind in reihenweiser Pflanzung 616 Sträucher der Arten Sanddorn, Rose, Hasel und Weißdorn im Pflanzverband (2,0 m Reihenabstand, in der Reihe 1,0 m Abstand) zu pflanzen.

11.5 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung W2 sind zur Erstaufforstung entlang des Waldbestandes 660 Bäume der Art Hainbuche und 330 Bäume der Art Winterlinde als Baumreihen im Pflanzverband (2,0 m Reihenabstand, in der Reihe 0,8 m Abstand) zu pflanzen. Auf der Fläche zum angrenzenden WA 1.2 hin sind in reihenweiser Pflanzung 550 Sträucher der Arten Sanddorn, Rose, Hasel und Weißdorn im Pflanzverband (2,0 m Reihenabstand, in der Reihe 1,0 m Abstand) zu pflanzen.

11.6 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung W3 sind zur Erstaufforstung entlang des Waldbestandes 575 Bäume der Art Hainbuche und 288 Bäume der Art Winterlinde als Baumreihen im Pflanzverband (2,0 m Reihenabstand, in der Reihe 0,8 m Abstand) zu pflanzen. Auf der Fläche zum angrenzenden WA 1.2 hin sind in reihenweiser Pflanzung 479 Sträucher der Arten Sanddorn, Rose, Hasel und Weißdorn im Pflanzverband (2,0 m Reihenabstand, in der Reihe 1,0 m Abstand) zu pflanzen.

11.7 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung W4 sind zur Erstaufforstung entlang des Waldbestandes 1.861 Bäume der Art Hainbuche und 931 Bäume der Art Winterlinde als Baumreihen im Pflanzverband (2,0 m Reihenabstand, in der Reihe 0,8 m Abstand) zu pflanzen. Auf der Fläche zur angrenzenden öffentlichen Grünfläche hin sind in reihenweiser Pflanzung 1.551 Sträucher der Arten Sanddorn, Rose, Hasel und Weißdorn im Pflanzverband (2,0 m Reihenabstand, in der Reihe 1,0 m Abstand) zu pflanzen.

Hinweise

Die DIN 4109 wird im Rathaus der Stadt Ludwigsfelde, Stabstelle Bauleitplanung zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Die Allee entlang des westlichen Abschnitts der Sammelstraße ist nach Maßgabe von § 17 BbgNatSchAG gesetzlich geschützt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1/9.2 „Ahrensdorfer Heide“ und des Änderungsbebauungsplans Nr. 38 "Waldsiedlung - Ludwigsallee/Sperberweg" außer Kraft.

Innerhalb 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. Diese Tiefenbegrenzung ist einzuhalten, d.h. geringere Tiefen sind zulässig, darüber hinaus nicht.

Im Verlauf der geplanten Sammelstraße verlaufen die Radwanderwege „Ernst-von-Stubenrauch-Weg (Bez. C)“ und „Teltow-Nuthetal-Route (Bez. Z)“ der Radrouten durch die Regionalparks.

Im Osten des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 35 „Ahrensdorfer Heide - Parksiedlung“ befindet sich unmittelbar an der Geltungsbereichsgrenze ein bestehender Bolzplatz mit den Nutzungszeiten an Werktagen von 10 bis 20 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen von 9 bis 13 Uhr und von 15 Uhr bis 20 Uhr. Von dem Bolzplatz sind Lärmemissionen zu den Nutzungszeiten zu erwarten.

Im Westen des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 35 „Ahrensdorfer Heide - Parksiedlung“ ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 / 9.2 „Ahrensdorfer Heide“ an der L 795 ein Bolzplatz festgesetzt. Von dem Bolzplatz sind Lärmemissionen zu erwarten.

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.132), 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 (GVBl. I Nr. 14).

- 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 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).