

7.6 Die mit M 2.4 bezeichnete Fläche (Ruderalflur) ist der Eigenentwicklung zu überlassen (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB).

7.7 Die mit M 2.6 bezeichnete Fläche ist in ihrer Ausprägung (Pionierflur) zu erhalten. Die Fläche ist von aufkommenden Gehölzen freizuhalten. (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB).

7.8 Die mit M 4.2 bezeichneten Flächen sind als Mischwald aufzuforsten. Innerhalb dieser Waldflächen sind auf einer oder mehreren Flächen, deren Mindestgröße insgesamt 1,5 ha nicht unterschreiten darf, extensiv genutzte Grünflächen mit einem Obstbaumhochstamm je 100 qm Fläche anzulegen (§9 Abs.1 Nr.20 und Nr.24 BauGB).

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

8.1 Zum Schutz der Bewohner der Baugebiete sind in den für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzten Flächen Lärmschutzwände und/oder Lärmschutzwälle zu errichten (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB). Die Höhe der Lärmschutzanlage (Lärmschutzwand bzw. Beugungskante Walkkrone) muß – bezogen auf die Höhe der Straßenoberfläche bzw. der Gleisanlage – auf der in der Planzeichnung eingetragenen Linie (definierter Abstand zur jeweiligen Lärmquelle) mindestens betragen:

- zwischen den Punkten A und B mindestens 4,0 m
- zwischen den Punkten B und C mindestens 2,0 m
- zwischen den Punkten D und E mindestens 6,0 m
- zwischen den Punkten F und G mindestens 2,5 m
- zwischen den Punkten H und J mindestens 7,5 m
- zwischen den Punkten J und K mindestens 10,0 m
- zwischen den Punkten K und L mindestens 11,5 m
- zwischen den Punkten L und M mindestens 11,0 m
- zwischen den Punkten M und N mindestens 8,5 m
- zwischen den Punkten N und O abfallend von 5,0 m auf OK Gelände

Lärmschutzwälle sind zu begrünen. Die der Lärmquelle abgewandte Seite von Lärmschutzwällen ist, sofern innerhalb der für diese festgesetzten Flächen möglich, mit einer Böschungsneigung nicht steiler als 1:2 auszuführen.

Außerkräfttreten bisheriger Vorschriften

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in §9 Abs.1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art betreffen, außer Kraft. In den mit 'A' (Aufhebung) gekennzeichneten Flächen werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 der Gemeinde Ahrensdorf vom 10.9.1992 ersatzlos aufgehoben.

Hinweise

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Wasserschutzzone III. Die daraus resultierenden Restriktionen sind mit der zuständigen Wasserwirtschaftsbehörde zu klären.

Für die Alleen entlang der Großbeerener Straße und der Landstraße Siethen-Ahrensdorf gelten die Schutzbestimmungen des §31 BbgNatSchG (s.textl. Festsetzung Nr.7.3).

Die im Uferbereich des Baggersees vorhandenen Röhrichtbestände sind geschützte Biotop gemäß §32 BbgNatSchG (s.textl. Festsetzung Nr.7.4).

Im Planbereich befinden sich geschützte Bodendenkmale, die gemäß §12 Abs.1 und 2 BbgDSchG zu erhalten sind. Veränderungen und Maßnahmen im Bereich der gekennzeichneten Bodendenkmale bedürfen der Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde. Im übrigen gelten die Regelungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG).

Das Plangebiet befindet sich auf einer ehemaligen Kriegsstätte im Sinne der ordnungsbehördlichen Verordnung zum Schutz von Kriegsstätten vom 16.09.1993 i.Verb.m. der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Bestimmung eines räumlich umgrenzten Gebietes im Landkreis Teltow-Fläming zur Kriegsstätte (Amtsblatt für den Landkreis Teltow-Fläming vom 21.06.1994).

Die Errichtung von Anlagen, die mit dem Betrieb einer Feuerstätte im Wald oder in einem Abstand von weniger als 100 m vom Wald verbunden sind, bedarf einer Genehmigung gemäß §26 Abs.5 Landeswaldgesetz Brandenburg.

Pflanzenlisten

Artenliste A: Bäume

Eberesche	Sorbus aucuparia
Espe	Populus tremula
Hainbuche	Carpinus betulus
Hängebirke	Betula pendula
Mehlbeere	Sorbus aria
Silberweide (in Sorten)	Salix alba
Traubeneiche	Quercus petraea
Walnuß	Juglans regia

Artenliste B: Alleebäume

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Roßkastanie	Aesculus hippocastanum
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

Artenliste C: Obstbäume

(jeweils als Hochstämme bodenständiger Sorten)	
Apfel	Malus domestica
Birne	Pyrus malus
Pflaume/Zwetschge	Prunus domestica
Sauerkirsche	Prunus cerasus
Vogelkirsche	Prunus avium

Artenliste E: Sträucher und Feldgehölze

Faulbaum	Frangula alnus
Feldahorn	Acer campestre
Flieder	Syringa vulgaris
Hasel	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Heckenrose	Rosa corymbifera
Johannisbeere	Ribes rubra
Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster	Ligustrum vulgare
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schwarzdorn/Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Stachelbeere	Ribes uva-crispata
Zweigfingiger Weißdorn	Crataegus laevigata

weiteres Vollgeschoß und eine Erhöhung der zulässigen Geschoßfläche/festgesetzten Geschoßflächenzahl in den mit WR2 bezeichneten Baugebieten um maximal 66%, in allen anderen Baugebieten um maximal 33% zugelassen werden.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

2.1 Auf der mit der Zweckbestimmung 'Sportanlage' festgesetzten Fläche für Sport- und Spielanlagen wird die Bauweise abweichend von §22 Abs.1 BauNVO als offene Bauweise im Sinne von §22 Abs.2 BauNVO festgesetzt, wobei die Gebäudelänge jedoch mehr als 50m betragen darf (§22 Abs.4 BauNVO).

2.2 In dem Baugebiet WR4a wird eine abweichende Bauweise dahingehend festgesetzt, daß offene Bauweise zulässig ist mit der Maßgabe, daß bei einer Grundstücksbreite von gleich oder größer als 12,0 m an eine der seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf.

2.3 In allen Baugebieten sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs.1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdeckte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§23 Abs.5 BauNVO).

3. Verkehrsflächen

3.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

4. Öffentliche Grünflächen

4.1 In den als öffentliche Grünfläche festgesetzten Flächen ist die Anlage von Kinderspielplätzen und Radwegen allgemein zulässig. Ebenfalls zulässig sind die Herstellung von Anlagen zur Oberflächenentwässerung sowie Nebenanlagen im Sinne von §14 Abs.2 BauNVO, soweit der Charakter einer Grünfläche erhalten bleibt. Bolzplätze sind nur innerhalb der im Plan gekennzeichneten Bereiche zulässig (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB).

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

5.1 Die im Plan mit 'L' (Leitungsrecht) bezeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB).

5.2 Innerhalb der im Plan mit 'F' bezeichneten Flächen sind Flächen in einer Breite von nicht mehr als 5 m mit einem Fahrrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB).

6. Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen

6.1 An den Sammelstraßen I und III in den anbaufreien Bereichen ebenso wie an der Planstraße A sind beidseitig, an der Sammelstraße II einseitig je lfd. 100 m mindestens sieben, an allen anderen Straßen einseitig je lfd. 100 m mindestens fünf Bäume in dreimal verpflanzter Qualität jeweils ein und derselben Art gemäß Artenliste B zu pflanzen. Die Größe der Baumscheiben muß mindestens 4 qm betragen. Wendeanlagen sind mit jeweils mindestens vier Bäumen zu bepflanzen (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB).

6.2 Bei Sammelstellplatzanlagen ist je vier Stellplätze ein Baum in dreimal verpflanzter Qualität gemäß Artenliste B anzupflanzen (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB).

6.3 Je 400 qm Baugrundstücksfläche ist mindestens ein Baum gemäß Artenliste B zu pflanzen und zu erhalten. An den im Plan gekennzeichneten Außengrenzen der Siedlungsflächen zum Freiraum sind die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke in mindestens 5 m Tiefe von der Grenze zu begrünen. Ausnahmsweise zulässig ist eine Bepflanzung mit Gehölzen der Artenliste A, C und E (§9 Abs.1 Nr. 25 BauGB).

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7.1 Das auf den Dachflächen der Baugebiete anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern, auf denen es anfällt. Gemeinschaftliche Entwässerungseinrichtungen sind ausnahmsweise zulässig. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren bleiben von der Festsetzung unberührt (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB).

7.2 In allen Baugebieten ist eine Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB). Diese Festsetzung gilt nicht für Zufahrten, über die mehr als zwei Grundstücke erschlossen werden.

7.3 Die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB).

7.4 Die in den mit M 2.2 bezeichneten Flächen befindlichen Vegetationsbestände im Uferbereich des Baggersees sind zu erhalten und der Eigenentwicklung zu überlassen (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB).

7.5 Die in den mit M 2.3 bezeichneten Flächen befindlichen ehemaligen Entwässerungsgräben sind zu erhalten (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB).

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Im reinen Wohngebiet sind die nach §3 Abs.3 Nr.2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig. Anlagen für sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig (§1 Abs.6 BauNVO).

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach §4 Abs.3 Nr.3-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig. Anlagen für sportliche Zwecke (§4 Abs.2 Nr.3) sind nur ausnahmsweise zulässig (§1 Abs.5, 6 BauNVO).

1.3 Im Kerngebiet sind Wohnungen nach §7 Abs.2 Nr.7 BauNVO oberhalb des ersten Vollgeschosses (Erdgeschoß) allgemein zulässig. Nicht zulässig sind Vergnügungstätten (§7 Abs.2 Nr.2 BauNVO) sowie Tankstellen aller Art (§7 Abs.2 Nr.5 und Abs.3 Nr.1 BauNVO). Im Kerngebiet MK1 sind Handelsbetriebe im Sinne von §11 Abs.3 BauNVO (§7 Abs.2 Nr.2 BauNVO) nicht zulässig (§1 Abs.9 BauNVO).

1.4 In allen Baugebieten sind Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs.1 BauNVO, die der Kleintierhaltung dienen, nicht zulässig.

1.5 Im Kerngebiet MK2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden (§19 Abs.4 Satz 3 BauNVO).

1.6 Als Ausnahme kann bei der Herstellung eines gegenüber den unteren Vollgeschossen zurückgesetzten obersten Geschosses (Staffelgeschoss) anstatt eines Dachgeschosses, dessen Grundfläche weniger als zwei Drittel des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt, ein