

# Der Bebauungsplan Nr. 9.2 "Ahrensdorfer Heide", Satzung vom 12. Juli 2000, wird wie folgt geändert:

## A Textliche Festsetzungen

Es wird folgende textliche Festsetzung gestrichen:

~~1.6 Als Ausnahme kann bei der Herstellung eines gegenüber der unteren Vollgeschosse zurückgesetzten obersten Geschosses (Staffelgeschoss) anstatt eines Dachgeschosses, dessen Grundfläche weniger als zwei Drittel des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt, ein weiteres Vollgeschoss und eine Erhöhung der zulässigen Geschossfläche / festgesetzten Geschossflächenzahl in den mit WR2 bezeichneten Baugebieten um maximal 6%, in allen anderen Baugebieten um maximal 33% zugelassen werden.~~

Es wird folgende textliche Festsetzung eingefügt:

1.7 Im reinen Wohngebiet WR4neu ist abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn dieses über höchstens zwei Drittel seiner Grundfläche eine Höhe von 2,30 m erreicht und als Dachgeschoss ausgebildet wird. Die Geschossfläche des Dachgeschosses ist nicht auf die festgesetzte zulässige Geschossflächenzahl anzurechnen.

Anstatt eines Dachgeschosses kann ausnahmsweise abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein weiteres zurückgesetztes Vollgeschoss (Staffelgeschoss) und eine Erhöhung der festgesetzten Geschossflächenzahl um maximal 33% zugelassen werden.

## B Zeichnerische Festsetzungen

Aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung wird die Bezeichnung des WR2 im Änderungsbereich in WR4neu geändert.

## C Ergänzung Hinweis

### Aktuelle Bauordnung

Im reinen Wohngebiet WR4neu gilt die Vollgeschossdefinition gemäß § 2 Abs. 4 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 17. September 2008, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010.

### Grundwasserschutz

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 Änderungsbereich des Bebauungsplan Nr. 38 weiterhin rechtswirksame textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9.2 "Ahrensdorfer Heide":

- Art und Maß der baulichen Nutzung
  - Im reinen Wohngebiet sind die nach § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig. Anlagen für sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- In allen Baugebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die der Kleintierhaltung dienen, nicht zulässig.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
  - 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).
- Verkehrsräume
  - Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
  - Die im Plan mit einem 'L' (Leitungsrecht) bezeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).
- Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen
  - 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).
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - 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).
  - In allen Baugebieten ist eine Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde 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.

### Pflanzenlisten

Artenliste A, B, C und E: siehe Bebauungsplan Nr. 9.2 "Ahrensdorfer Heide".

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- 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 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl./08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl./10, Nr. 39)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. Teil I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. 7. 2011 (BGBl. I S. 1509).

## Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 "Waldsiedlung - Ludwigsallee / Sperberweg" wurde am 07.07.2015 in öffentlicher Sitzung der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Ludwigsfelde, 17.12.2015  
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



Der Bürgermeister  
(Unterschrift)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 25.08.2015 im Amtsblatt Nr. 31 der Stadt Ludwigsfelde. Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird.

Ludwigsfelde, 17.12.2015  
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



Der Bürgermeister  
(Unterschrift)

3. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 02.09.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ludwigsfelde, 17.12.2015  
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



Der Bürgermeister  
(Unterschrift)

4. Mit Schreiben vom 05.10.2015 wurden die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung der Brandenburgischen Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg mitgeteilt.

Ludwigsfelde, 17.12.2015  
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



Der Bürgermeister  
(Unterschrift)

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 06.08.2015, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, haben in der Zeit vom 07.10.2015 bis 09.11.2015 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 29.09.2015 im Amtsblatt Nr. 35 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ludwigsfelde, 17.12.2015  
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



Der Bürgermeister  
(Unterschrift)

6. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand 15. Oktober 2015 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Ludwigsfelde, 25. Nov. 2015 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



(Unterschrift)

7. Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am 15.12.2015 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ludwigsfelde, 17.12.2015  
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



Der Bürgermeister  
(Unterschrift)

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und der Begründung, wurde von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am 15.12.2015 i. d. F. vom 11.11.2015 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 15.12.2015 gebilligt.

Ludwigsfelde, 17.12.2015  
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



Der Bürgermeister  
(Unterschrift)

9. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

Ludwigsfelde, 18.12.2015  
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



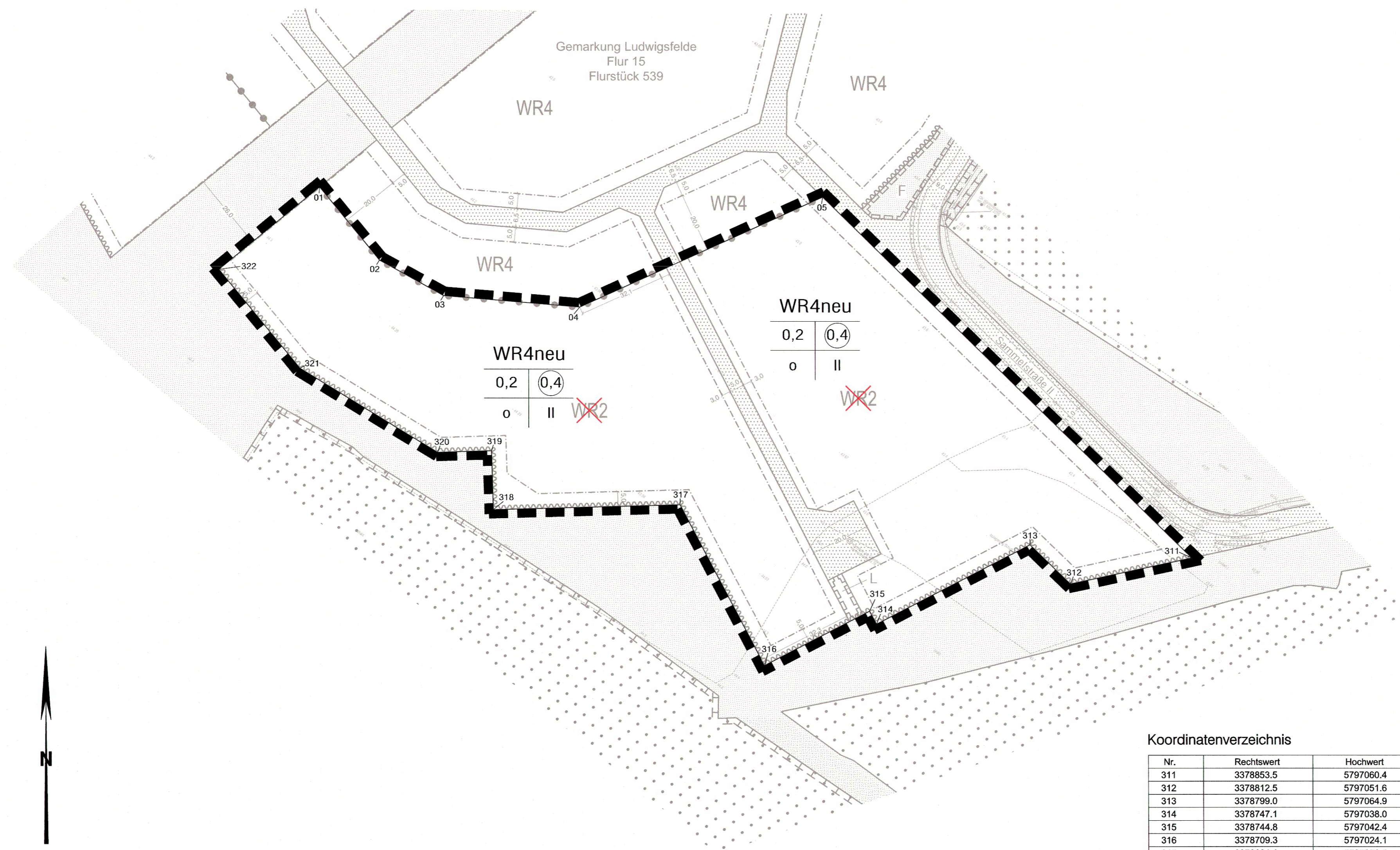
Der Bürgermeister  
(Unterschrift)

10. 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 22.12.2015 im Amtsblatt Nr. 46 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Satzung ist am 22.12.2015 in Kraft getreten.

Ludwigsfelde, 04.01.2016  
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



Der Bürgermeister  
(Unterschrift)



# Planzeichenerklärung

## Festsetzungen

## Maß der baulichen Nutzung und Gestaltungsbindungen

WR4neu	1	Grundflächenzahl (GRZ)
1	2	Geschossflächenzahl (GFZ)
3	4	Bauweise
	4	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

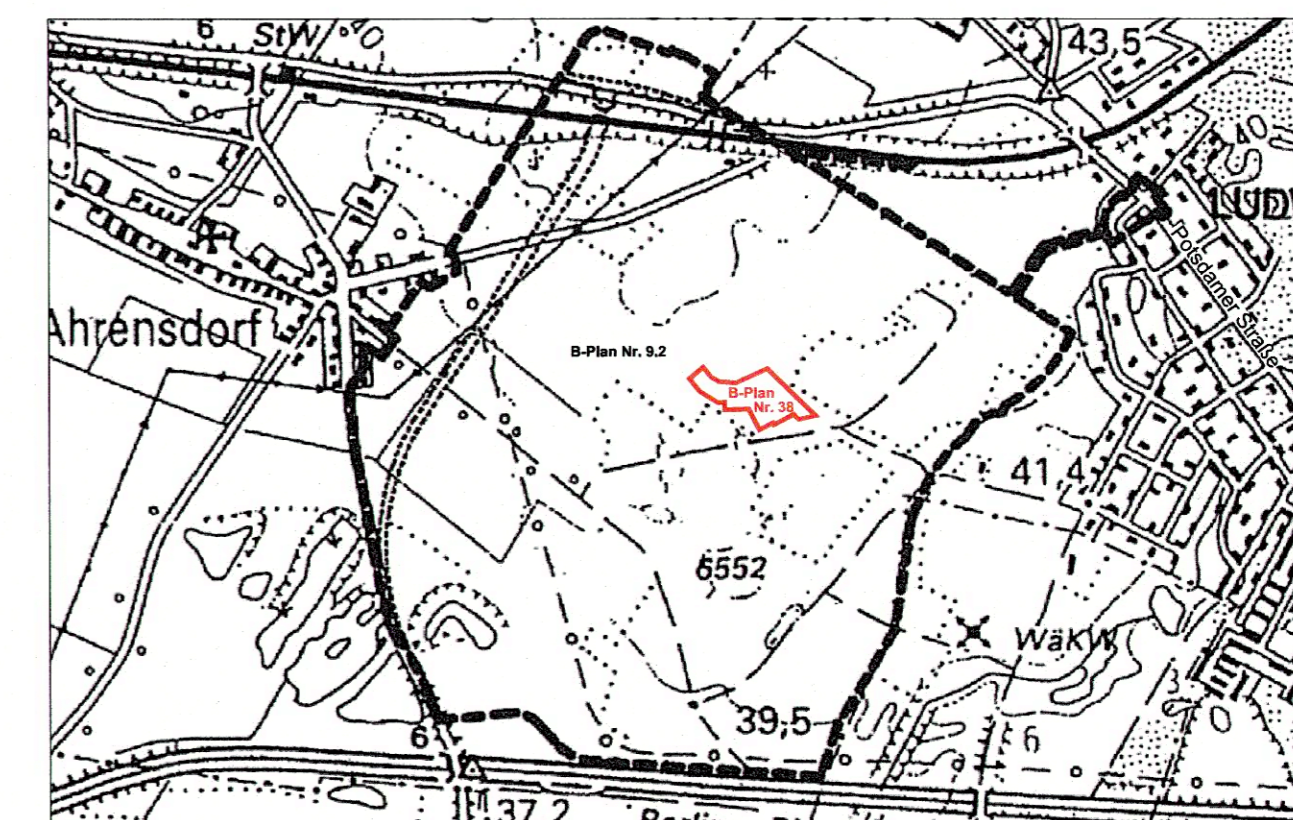
## Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 38
- 05 Koordinatenpunkt zur Vermaßung des Geltungsbereichs (siehe Koordinatenverzeichnis)
- Streichung zeichnerischer Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9.2

## Planunterlage: Bebauungsplan Nr. 9.2

WR	reines Wohngebiet	Baugrenze
Strassenverkehrsfläche	öffentliche Grünfläche	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Wald	Kennzeichnung der zur textlichen Festsetzung Nr. 6.3 gehörigen Baufeldgrenzen	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Abgrenzungen unterschiedlicher Maße baulicher Nutzungen innerhalb eines Baugebietes		

Den Festsetzungen des Bebauungsplanes liegt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 und die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. 7. 2011 zugrunde.



Übersichtskarte Maßstab im Original 1 : 10.000

## Stadt Ludwigsfelde

## Bebauungsplan Nr. 38

## "Waldsiedlung - Ludwigsallee / Sperberweg" (zur 2. Änderung des B-Plans Nr. 9.2)

Satzungsexemplar  
Stand: 10.11.2015

