

**Teil A: Planzeichnung**



**Planunterlagen**

Grundstücksgrenze	Flurstücksnummer z.B. 165	Gemarkungsgebiet Ludwigsfelde	Grünland	Laub/Nadelbaum	Höhenpunkte in Meter über NHN im DHHN2016 z.B. 43,98
Flurstücksgrenze	Flurnummer z.B. Flur 14	Böschung	Mischwald	Anlagen Datenbestand	

**Teil B: Textliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schulsportanlage" sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Außensportanlagen für die schulische Nutzung zulässig.
  - Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule & soziale Zwecke" und "Schulsportanlage" sind auch außerschulische Nutzungen der Gebäude und der Sportanlagen für sonstige Bildungs-, soziale und sportliche Zwecke zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Die in der Planzeichnung für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schule & soziale Zwecke" festgesetzte maximale zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) hat als Bezugspunkt die Höhenlage der vorhandenen Straße "Zur Ahrensdorfer Heide" in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Verkehrsfläche dieser Straße. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln.
  - Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Höchstmaße der OK ist durch gebäudetechnische Anlagen (z.B. Photovoltaikanlagen, Aufzugsschächten, etc.) bis zu 2,5 m ausnahmsweise zulässig.
  - Innerhalb der auf der Planzeichnung festgelegten Flächen für den Gemeinbedarf (beide) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
  - Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
  - Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
  - Auf der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe der Oberkante von mindestens 5 m zu errichten. Bezugspunkt für die Höhe der Lärmschutzwand ist der festgesetzte Höhenpunkt (Höhenlage: 44,6m über DHHN) innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung  $DL_n$  von mindestens 15 dB aufweisen und ist in Richtung Außensportanlagen schallsorbierend auszuführen.
  - Zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung vor Sportlärm müssen die Außenbauteile der Sporthalle ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maße von  $R_{w,ges} \geq 38$  dB aufweisen.
- Klarstellende Festsetzung zum Außer-Kraft-Treten der bisherigen Festsetzungen**
  - Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft (Bebauungsplan 1/9.2 "Ahrensdorfer Heide" in Kraft getreten am 12.07.2000).

**Hinweise**

- Abstandsflächen**  
Die Abstandsflächen nach der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes gültigen Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) sind einzuhalten.
- Bauzeitenbeschränkung (Artenschutz)**  
Die Baufeldreimachung ist nicht im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September durchzuführen, um Verluste im Zuge der Beseitigung von (potenziellen) Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu vermeiden.
- Alleen (Schutz nach § 17 BbgNatSchAG)**  
Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche erstreckt sich eine Allee aus Winterlinden. Diese sind nach dem Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG - geschützt. Alleien dürfen nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Von den Verboten kann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn sie aus zwingenden Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich ist und keine anderen Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit erfolgreich durchgeführt werden konnten.
- Außenbauteile der Sporthalle (gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß)**  
Bei der Nutzung einer Beschallungsanlage ist diese mittels eines Schalldämmbegrenzers einzupegeln. Sind höhere Beschallungspegel als der in dieser Untersuchung angegebene Mindestversorgungspegel  $L_{AV,min} = 83,2$  dB gem. VDI 3770 gewünscht, so ist das o.g. erforderliche Schalldämm-Maß entsprechend zu erhöhen. Bei geöffneten oder teilgeöffneten Fenstern:  
- Ist die Sportanlage weiterhin zulässig und ist die Nutzung einer Beschallungsanlage nicht zulässig
- Trinkwasserleitung**  
Aus der Weserstraße kommt für eine Trinkwasserversorgungsleitung über das Flurstück Nr. 165, Flur 14, Gemarkung Ludwigsfelde bis hin zum Nottweg. Aufgrund der unbekanntem Lage muss innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung "Grünverbindung" mit der Trinkwasserversorgungsleitung gerechnet werden.
- Stellplatzsatzung**  
In der Stadt Ludwigsfelde existiert eine Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung).
- Ausgleichsmaßnahmen**  
**Entwicklung einer naturnahen Grünfläche**  
Die öffentliche Grünfläche "Grünverbindung" ist gemäß dem Bestand als extensiv gepflegte Grasflur mit 25 % Gehölzanteil zu entwickeln. Entlang der Ostgrenze der Flächen des Gemeinbedarfs (beide) sind heimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen. Die Arten welche zu pflanzen sind, können nachfolgend entnommen werden:  
Hartiegel *Crataegus monnogyne* Hundsrose *Rosa canina*  
Vogel-Kirsche *Prunus avium* Besenginster *Sarothamnus scoparius*
- Die Breite der Pflanzfläche beträgt mind. 5 m. Eine Einsaat der derzeitigen Ackerfläche ist zu unterlassen, vielmehr ist die auf der derzeit brachliegenden Fläche vorhandene Vegetationen als Ausgangspunkt der Entwicklung zu nutzen.
- Entwicklung eines Waldsaumes**  
Innerhalb der südlich festgesetzten Fläche für Wald soll vor dem bestehenden Kiefernforst auf der Ackerfläche ein Waldsaum durch Pflanzung von Laubgehölzen entwickelt werden. Dies soll unter anderem ein Teilausgleich für den Eingriff sicherstellen. Dabei sollen heimische und standortgerechte Gehölze gepflanzt werden. Folgende Arten sind zu verwenden:  
Hartiegel *Crataegus monnogyne* Hundsrose *Rosa canina*  
Vogel-Kirsche *Prunus avium*
- Schallschutz**  
Die außerschulische Nutzung der Außensportanlagen ist zu folgenden Zeiten zulässig:  
- An Werktagen von 8 bis 22 Uhr -  
- An Sonn- und Feiertagen von 9 bis 22 Uhr -
- Die außerschulische Nutzung der Sporthalle ist zu folgenden Zeiten zulässig:  
- An Werktagen von 6 bis 22 Uhr -  
- An Sonn- und Feiertagen von 7 bis 22 Uhr -
- Artenschutz**  
Die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 47 „Ahrensdorfer Heide Gemeinbedarfsfläche“ veranlasste faunistische Erfassung im Sommer 2021 konnte auf der Planfläche keine Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse identifizieren, das Baufeld weist allerdings geeignete Lebensräume auf. Aus diesem Grund ist vor Beginn der Bauarbeiten eine nochmalige Untersuchung auf das Vorhandensein von Zauneidechsen durchzuführen.

**Katastervermerk**

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 24.08.2024 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 der Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Siegel: *[Signature]*  
(öffentlich bestelltes Vermessungsbüro)

**Verfahren**

**Aufstellungsbeschluss**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 31.08.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.10.2021 im Amtsblatt Nr. 35 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht.

Stadt Ludwigsfelde, den 13.11.2024  
Siegel: *[Signature]*  
Bürgermeister

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange**  
Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.04.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, aufgefordert.

Stadt Ludwigsfelde, den 13.11.2024  
Siegel: *[Signature]*  
Bürgermeister

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**  
Die Öffentlichkeit wurde durch eine öffentliche Informationsveranstaltung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 21.03.2023 frühzeitig beteiligt. Der Termin der Informationsveranstaltung wurde am 15.03.2023 im Amtsblatt Nr. 12 der Stadt Ludwigsfelde bekannt gemacht.

Stadt Ludwigsfelde, den 13.11.2024  
Siegel: *[Signature]*  
Bürgermeister

**Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB Öffentliche Auslegung**  
Der Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom 11.01.2024, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, hat in der Zeit vom 24.01.2024 bis 28.02.2024 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  
Freitag von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr  
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Eine zusätzliche Einsichtnahme in die Planunterlagen 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 16.01.2024 im Amtsblatt Nr. 2 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht worden.

Stadt Ludwigsfelde, den 13.11.2024  
Siegel: *[Signature]*  
Bürgermeister

**Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**  
Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 24.01.2024. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange konnten bis einschließlich 25.02.2024 ihre Stellungnahme an die Stadt Ludwigsfelde einreichen.

Stadt Ludwigsfelde, den 13.11.2024  
Siegel: *[Signature]*  
Bürgermeister

**Ergänzende Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 (2) BauGB Öffentliche Auslegung**  
Der geänderte und ergänzte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.06.2024 bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, hat in der Zeit vom 28.08.2024 bis 11.09.2024 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  
Freitag von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr  
nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Eine zusätzliche Einsichtnahme in die Planunterlagen 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 20.08.2024 im Amtsblatt Nr. 34 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht worden.

Stadt Ludwigsfelde, den 13.11.2024  
Siegel: *[Signature]*  
Bürgermeister

**Ergänzende Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**  
Die ergänzende Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 28.08.2024. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange konnten bis einschließlich 11.09.2024 ihre Stellungnahme an die Stadt Ludwigsfelde einreichen.

Stadt Ludwigsfelde, den 13.11.2024  
Siegel: *[Signature]*  
Bürgermeister

**Abwägungsbeschluss**  
Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wurden von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am 12.11.2024 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Ludwigsfelde, den 13.11.2024  
Siegel: *[Signature]*  
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und der Begründung, wurde von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am 12.11.2024 i. d. F. vom 12.11.2024 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 12.11.2024 gebilligt.

Stadt Ludwigsfelde, den 13.11.2024  
Siegel: *[Signature]*  
Bürgermeister

**Ausfertigungsvermerk**  
Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am 13.11.2024 ausfertigt.

Stadt Ludwigsfelde, den 13.11.2024  
Siegel: *[Signature]*  
Bürgermeister

**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 13.11.2024 im Amtsblatt Nr. 32 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 Schadensansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Stadt Ludwigsfelde, den 20.11.2024  
Siegel: *[Signature]*  
Bürgermeister

**Rechtskraft**  
Die Satzung ist am 13.11.2024 in Kraft getreten.

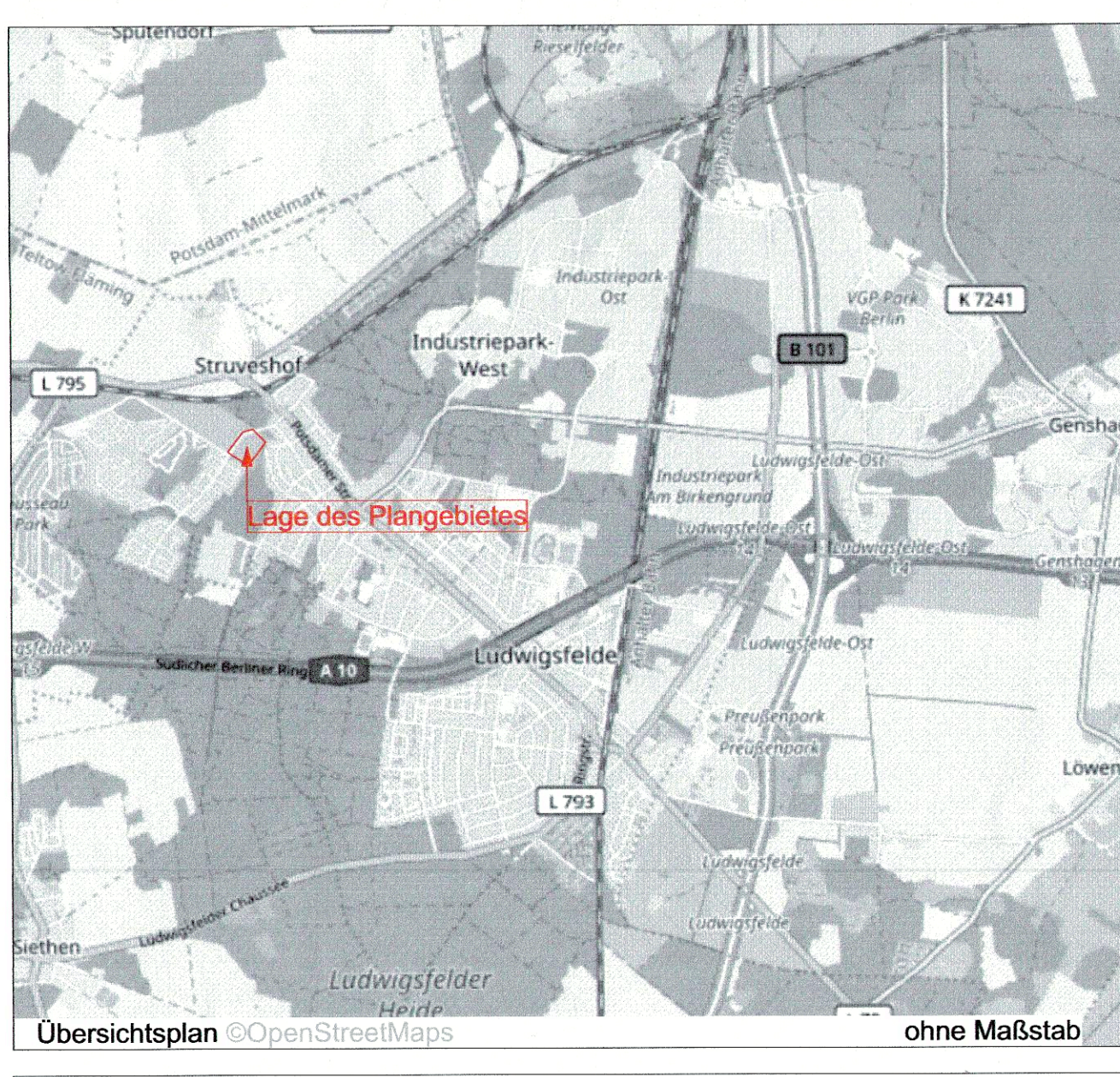
Stadt Ludwigsfelde, den 20.11.2024  
Siegel: *[Signature]*  
Bürgermeister

**Planzeichenerklärung Festsetzungen durch Planzeichen**

- Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**  
Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) mit Zweckbestimmung: z.B. Schule & soziale Zwecke
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
OK: max.20m Höhe der Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)  
z.B. 44,7 Höhenlagen (Bezugspunkt zur Höhe der Oberkante baulicher Anlagen)  
IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
Baulinie (§ 23 BauNVO)  
Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**  
Fläche für Wald (nachrichtliche Übernahme)
- Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**  
öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: z.B. Gewässerschutz- und Unterhaltungstreifen
- Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen: Lärmschutzwand
- Sonstige Planzeichen**  
Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes 1/9.2 "Ahrensdorfer Heide" in Kraft getreten am 12.07.2000 (nachrichtliche Übernahme)  
Abgrenzung der Art der Nutzung  
z.B. 34m Bemaßung in Meter (informativ)

**informative Planzeichen (kein Normcharakter)**

- Einzeichnung der Wegeführung innerhalb der öffentlichen Grünflächen und darüber hinaus



Übersichtsplan OpenStreetMaps ohne Maßstab

**Stadt Ludwigsfelde**  
Flurstücke 123, 126, 128, 165, 201, 202 und 203 der Flur 14 in der Gemarkung Ludwigsfelde

**Bebauungsplan Nr. 47**  
„Ahrensdorfer Heide - Gemeinbedarfsfläche“  
Satzung

Maßstab 1:1.000 (im Original DIN A0)  
0 25 50 100  
20. September 2024

IDAS Planungsgesellschaft mbH  
Goethestr. 18 • 14943 Luckenwalde  
Tel: 03371-68 957 0  
Fax: 03371-68 957 29  
e-mail: idasgmbh@gmx.de