

Bebauungsplan Nr. 42 „Ahrensdorfer Heide – Rousseau Park Süd“

Stand 25.10.2018 (Entwurf zur öffentlichen Auslegung)

Anlage 2 zur Beschlussvorlage Nr. 1.468

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 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.

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

- 2.1 Für die allgemeinen Wohngebiete WA werden folgende Maße der baulichen Nutzung festgesetzt:

0,3	0,7
a	II-III

- 2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nur um 10 vom Hundert überschritten werden.
- 2.3 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 1,0 m überschritten werden.

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

- 3.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA wird als abweichende Bauweise festgesetzt:
Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.
Es gilt folgende straßenseitige Längenbeschränkung für Gebäude:
- Einzelhaus: maximal 15,0 m
- Doppelhaushälfte: maximal 8,0 m (d.h. Doppelhaus 16,0 m).
- 3.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 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 überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

3.3 Entlang der Gräben ist in einem Abstand von 1 m zur Böschungsoberkante jegliche Bebauung und Nutzung unzulässig.

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

4.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA ist auf Baugrundstücken mit einer Grundstücksgröße unter 500 m² nur eine Wohnung je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte zulässig. Bei Grundstücksgrößen von 500 m² und mehr sind maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte zulässig.

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

5.1 Zum Schutz vor Lärm ist innerhalb der Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, hier: Lärmschutz, mit der Bezeichnung LS1 eine Lärmschutzwand, ein Lärmschutzwall oder eine Kombination aus beiden mit einer Höhe von insgesamt 4,0 m bezogen auf die Oberkante der Straßenoberfläche der Landesstraße L795 zu errichten.

Lärmschutzwälle sind zu begrünen. Die der Lärmquelle abgewandte Seite von Lärmschutzwällen ist mit einer Böschungsneigung nicht steiler als 1:2 auszuführen.

5.2 Zum Schutz vor Lärm ist innerhalb der Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, hier: Lärmschutz, mit den Bezeichnungen LS2, LS3, LS4 und LS5 eine Lärmschutzwand, ein Lärmschutzwall oder eine Kombination aus beiden mit folgenden Höhen zu errichten.

<u>Fläche</u>	<u>Höhe über DHHN2016</u>
LS2	41,3 m
LS3	43,5 m
LS4	44,0 m
LS5	44,5 m

Lärmschutzwälle sind zu begrünen. Die der Lärmquelle abgewandte Seite von Lärmschutzwällen ist mit einer Böschungsneigung nicht steiler als 1:2 auszuführen.

5.3 Zum Schutz vor Lärm müssen in den allgemeinen Wohngebieten WA2, WA3, WA4, WA5, WA6, WA7 und WA8 bei Wohnungen mindestens ein Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit notwendigen Fenstern in folgende Himmelsrichtungen ausgerichtet sein (Grundrissausrichtung).

<u>Baugebiet</u>	<u>Grundrissausrichtung nach</u>
WA2 / WA3	Süden, Südosten, Osten oder Nordosten
WA4	Osten, Nordosten, Norden oder Nordwesten
WA5 / WA6	Osten oder Nordosten
WA7 / WA8	Nordosten, Norden oder Nordwesten

- 5.4 Zum Schutz vor Lärm sind in den allgemeinen Wohngebieten WA2, WA3, WA4, WA5, WA6 und WA7 Schlafräume von Wohnungen, sofern sie nicht mit den notwendigen Fenstern in die Himmelsrichtung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5.3 ausgerichtet sind, mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen auszustatten. In dem allgemeinen Wohngebiet WA8 sind alle Schlafräume von Wohnungen 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 teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.
- 5.5 Zum Schutz vor Lärm müssen in den allgemeinen Wohngebieten WA3, WA6, WA7 und WA8 die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Schlafräumen von Wohnungen sowie Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten mindestens folgendes bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen:

<u>Baugebiet</u>	<u>$R'_{w,res}$</u>
WA3 / WA6 / WA7 / WA8	40 dB(A)

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

- 6.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA ist das dritte 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 über Fertigfußboden erreichen (Dachgeschoss). Das dritte Vollgeschoss kann auch 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. Die Dachflächen von Staffelgeschossen sind als Flachdächer auszubilden.
- 6.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA sind Dachflächen 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. Die Festsetzung gilt auch für Dachflächen von untergeordneten Dachaufbauten wie Gauben.

- 6.3 In den allgemeinen Wohngebieten sind auf mindestens 80 % der Außenwandflächen jeder einzelnen Fassade der Gebäude Farben zu verwenden, die nach dem Natural Color System (NCS) folgende Eigenschaften aufweisen (Fassadenfarben):
- 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 jeder einzelnen Fassade 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.

- 6.4 Zur Umsetzung der in den textlichen Festsetzungen Nr. 6.1 bis 6.3 genannten Regelungen kann auch ein anderes Farbsystem verwendet werden (z.B. RAL), wenn nachgewiesen wird, dass eine Vergleichbarkeit mit dem Natural Color System (NCS) gewährleistet ist.

- 6.5 In den allgemeinen Wohngebieten WA sind straßenseitige Einfriedungen gemäß § 61 Abs. 1 Nr. 7a BbgBO (d.h. Mauern, einschließlich Stützmauern, und Einfriedungen, einschließlich natürliche Einfriedungen wie Hecken) nur bis zu einer Höhe von 1,2 m über das Höheniveau der hergestellten angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

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

- 7.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

8. Geh- und Fahrrechte

- 8.1 Die Flächen A, D, E, F, L und M sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes „Nuthe-Nieplitz“ zu belasten.
- 8.2 Die Flächen B, F, G, H, K und L ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Trägers der Lärmschutzanlagen (hier: Stadt Ludwigsfelde) gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5.1 (d.h. Lärmschutzwand, des Lärmschutzwalls oder der Kombination aus beiden) zu belasten.

- 8.3 Die Flächen C, E, G und J sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, die Flächen D, H und M mit einem Geh- und Fahrrecht, die Fläche O mit einem Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Ferngasleitung zu belasten.
- 8.4 Die Flächen J, K, L und M sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Wasserleitung zwischen den Flächen für Abwasserbeseitigung zu belasten.
- 8.5 Die Fläche N ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Trägers der privaten Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Mu) zu belasten.
- 8.6 Die Fläche P ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Überlaufleitung (hier: Stadt Ludwigsfelde) zu belasten.
- 8.7 Die mit einem Geh-, Fahr- und / oder Leitungsrecht belasteten Flächen gemäß textlicher Festsetzungen Nr. 8.1 bis 8.6 sind von Bebauung freizuhalten. Einfriedungen sowie die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind unzulässig.

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, Zäune entlang der Umgrenzung der Grünfläche, befestigte Aufenthaltsflächen sowie Fuß- und Radwege zulässig.
- 9.2 Auf den öffentlichen Grünflächen sind auch Spielplätze sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig, soweit der Charakter einer Grünfläche erhalten bleibt. Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind nicht zulässig.
- 9.3 Auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Versickerungsmulde“ sind Gemeinschaftsanlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.

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

- 10.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 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. Pflanzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 10.2 und als zu erhalten festgesetzte Bäume sind anrechenbar.
- 10.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA sind nicht überdachte Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Dazu ist je 3 Stellplätze ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Eine Pflanzung in Gruppen ist zulässig. Die Größe der offen zu haltenden Pflanzfläche muss mindestens 8 m² bei Einzelbäumen betragen, bei Gruppenpflanzung mindestens 6,5 m² je Baum.

- 10.3 Auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind mindestens 50 Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.
Weiterhin sind mindestens 1.100 laufende Meter freiwachsende Hecke mit einer Mindestbreite von 1,8 m und 40 Sträucher mit einer Mindestgröße von 40 cm zu pflanzen.
Die übrigen Flächen sind gärtnerisch anzulegen. Dies gilt nicht für die in der textlichen Festsetzung Nr. 9.2 genannten Spielplätze und Nebenanlagen sowie für die in der öffentlichen Grünfläche festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung ZE gemäß textlicher Festsetzung Nr. 11.2.
- 10.4 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.
Die übrigen Flächen sind gärtnerisch anzulegen. Gilt nicht für die in der textlichen Festsetzung Nr. 9.1 genannten baulichen Anlagen.
- 10.5 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung „Hecke“ ist eine dichte Strauchpflanzung dreireihig mit einer Pflanzdichte von einem Strauch pro Quadratmeter in einer Mindestgröße von 150 cm anzulegen.
- 10.6 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung „Gehölze“ sind mindestens 70 Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.
- 10.7 Bei der Pflanzung von Gehölzen gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 10.1 bis 10.6 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. 2812 ff.) 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.
- 10.7 Die textliche Festsetzung Nr. 10.6 gilt nicht für die Pflanzung von Obstbäumen nach den Festsetzungen 10.1 und 10.4.

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 allgemeinen Wohngebieten WA ist eine Befestigung von Stellplätzen und ihren Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen, o.ä.) 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 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung ZE sind die Lebensräume der Zauneidechsen (Offenlandbiotope) zu erhalten. Innerhalb dieser Fläche sind bauliche Anlagen unzulässig.

Hinweise

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42 „Ahrensdorfer Heide – Rousseau Park Süd“ treten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1/9.2 „Ahrensdorfer Heide“ außer Kraft.

Innerhalb des B-Plangebietes Nr. 42 „Ahrensdorfer Heide – Rousseau Park Süd“ 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.

Die erhöhten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile der Wohnhäuser in den Baugebieten WA3, WA6, WA7 und WA8 gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5.4 sind im Baugenehmigungsverfahren durch einen entsprechenden Schallschutznachweis zu belegen.