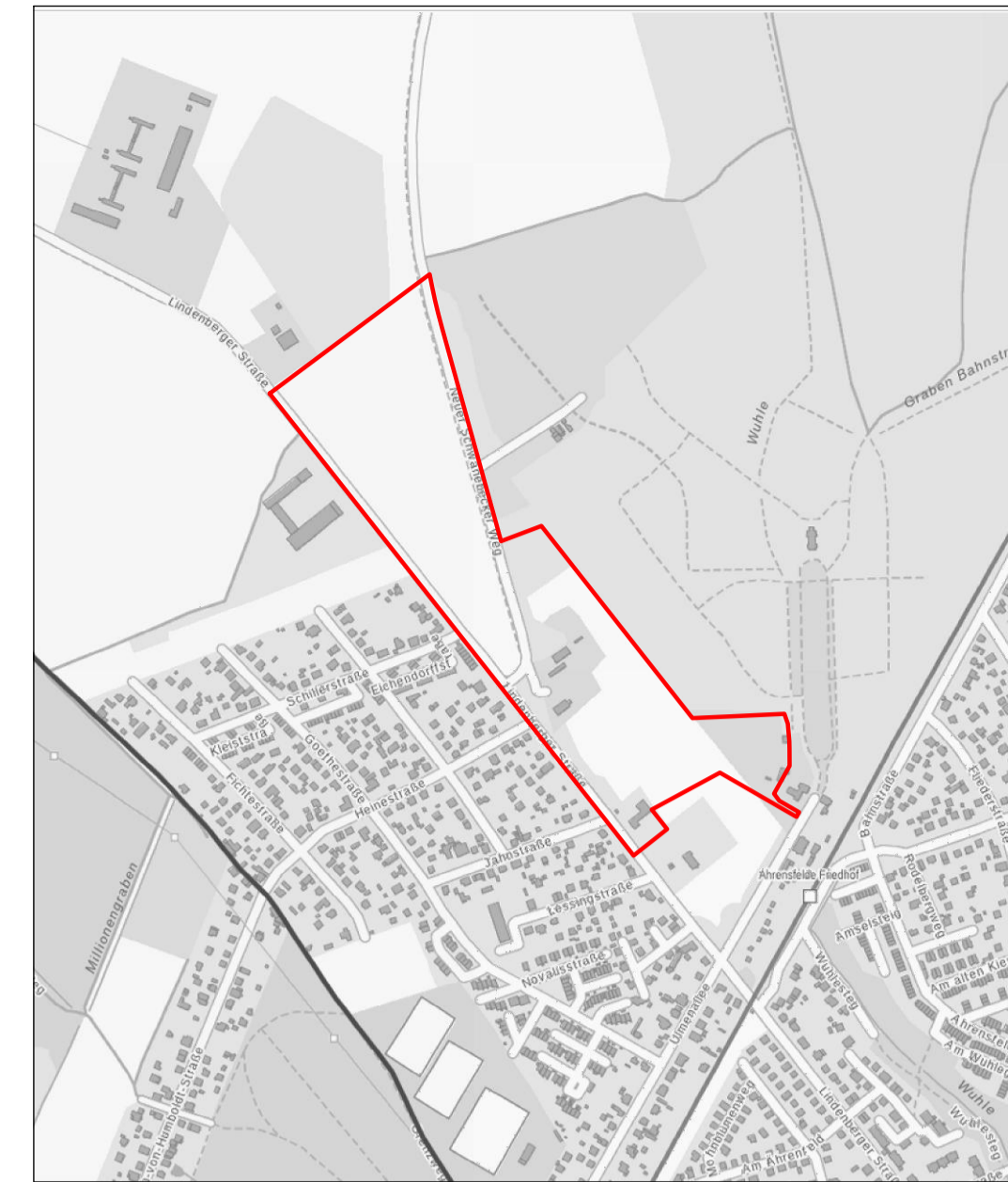
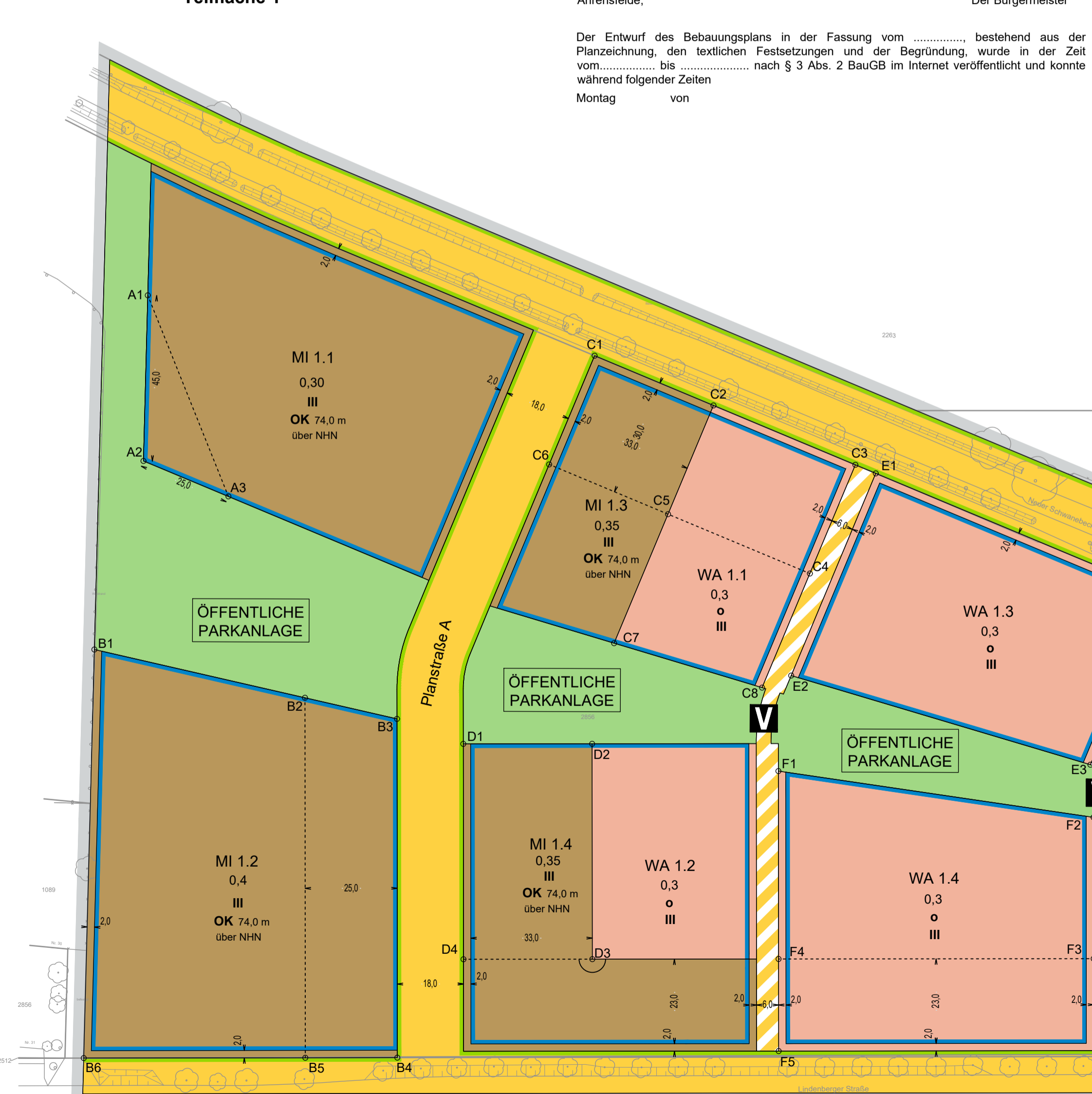


Übersichtskarte M 1 : 10 000



Die Gemeindevertretung Ahrensfelde hat in ihrer Sitzung am 16.01.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde ortsüblich bekannt gemacht.

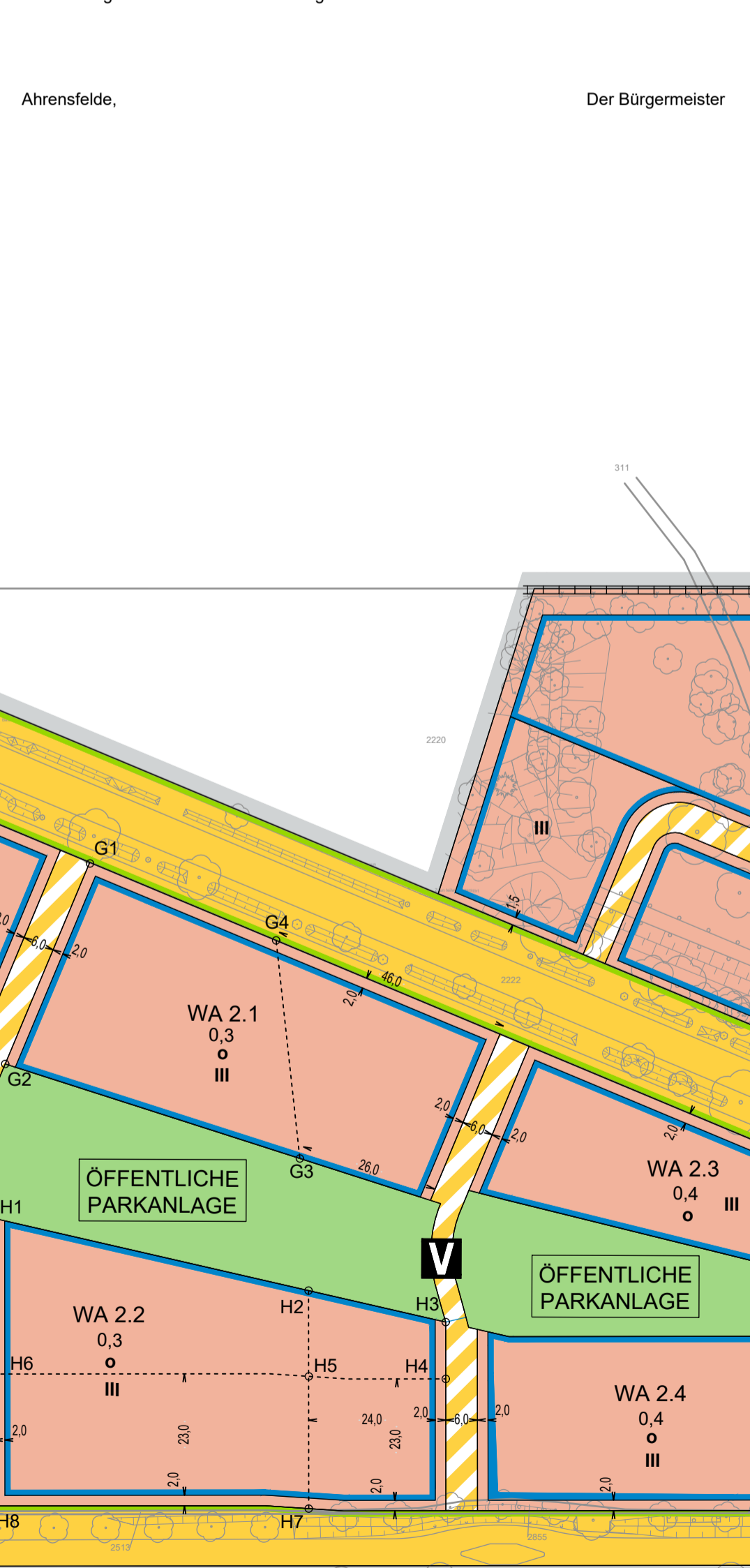
Planzeichnung (Teil A) Teilfläche 1



Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, wurde in der Zeit vom bis nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und konnte während folgender Zeiten Montag von Donnerstag von Freitag von im Rathaus der Gemeinde Ahrensfelde eingesehen werden.

Table with 2 columns: Day (Dienstag, Mittwoch, Donnerstag, Freitag) and Location (Ahrensfelde). It lists the names of the responsible officials for each day.

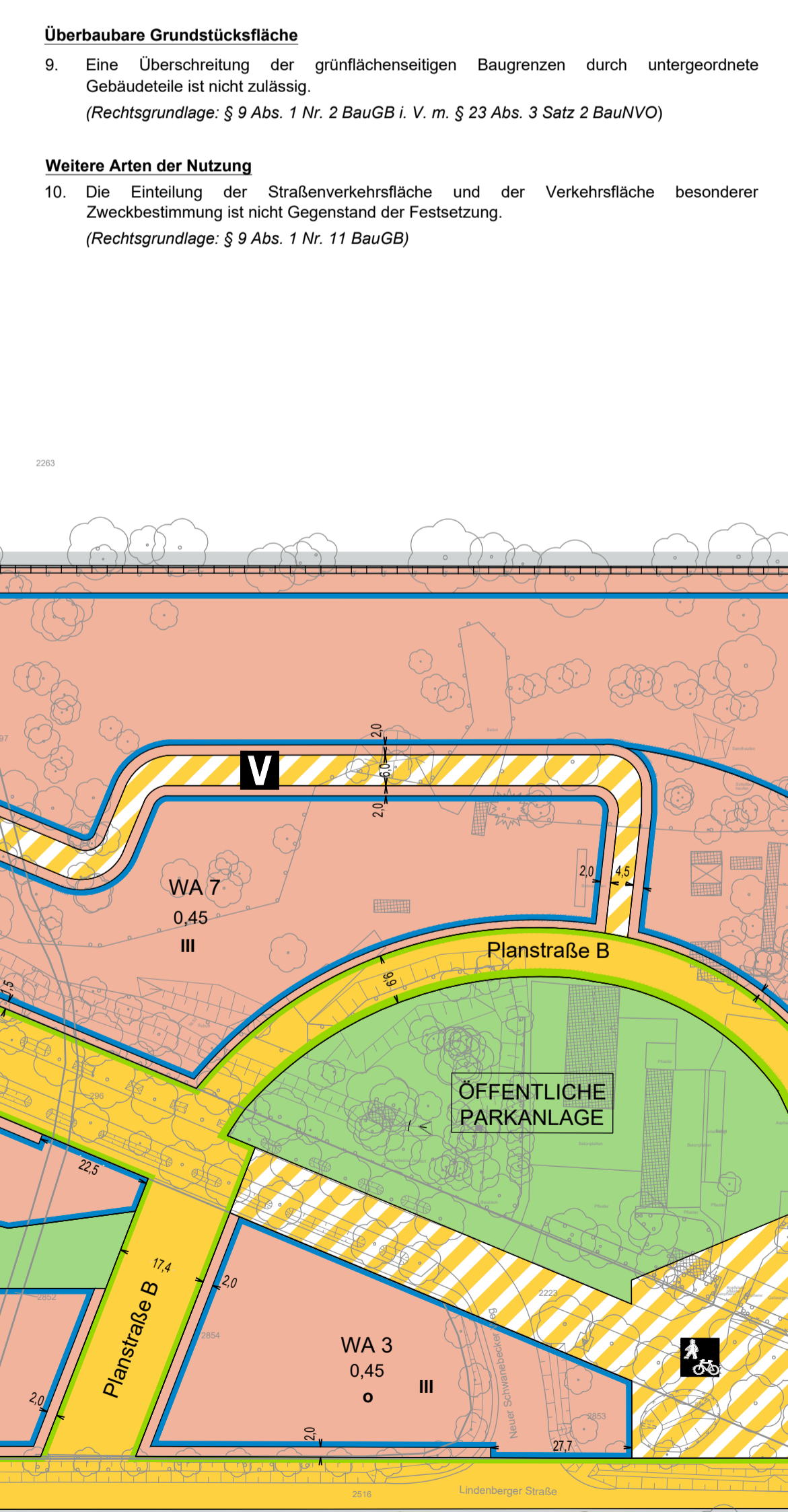
Planzeichnung (Teil A) Teilfläche 1



Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, wurde in der Zeit vom bis nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und konnte während folgender Zeiten Montag von Donnerstag von Freitag von im Rathaus der Gemeinde Ahrensfelde eingesehen werden.

Text (Teil B)
I Textliche Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung
1. In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der Bauutzungsverordnung nicht zulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

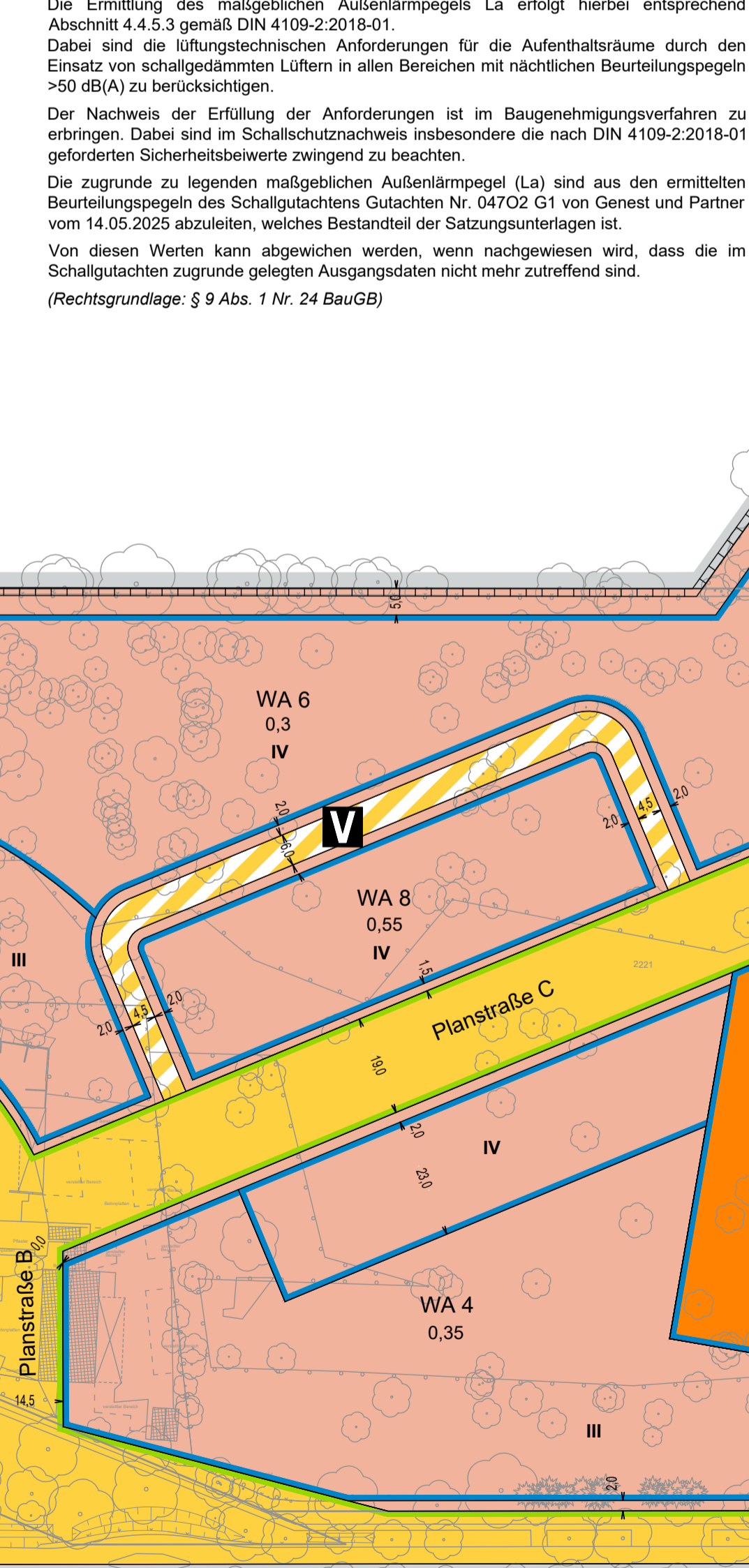
Planzeichnung (Teil A) Teilfläche 1



Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, wurde in der Zeit vom bis nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und konnte während folgender Zeiten Montag von Donnerstag von Freitag von im Rathaus der Gemeinde Ahrensfelde eingesehen werden.

Immissionsschutz
11. Zum Schutz vor Anlagenlärm des benachbarten Kraftwerks sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume im allgemeinen Wohngebiet WA 1 in der Teilfläche MI 1.1 mit zu den Linien C2-C7 und C7-C8 und in der in der Teilfläche WA 1.3 mit zu den Linien E1-E2 und E2-E3 sowie im allgemeinen Wohngebiet WA 2 in der Teilfläche WA 2.1 innerhalb der Fläche G1,G2,G3,G4,G1 mit zu den Linien G1-G2 und G2-G3 ausgerichteten offeneren Fenstern unzulässig. Es können auch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

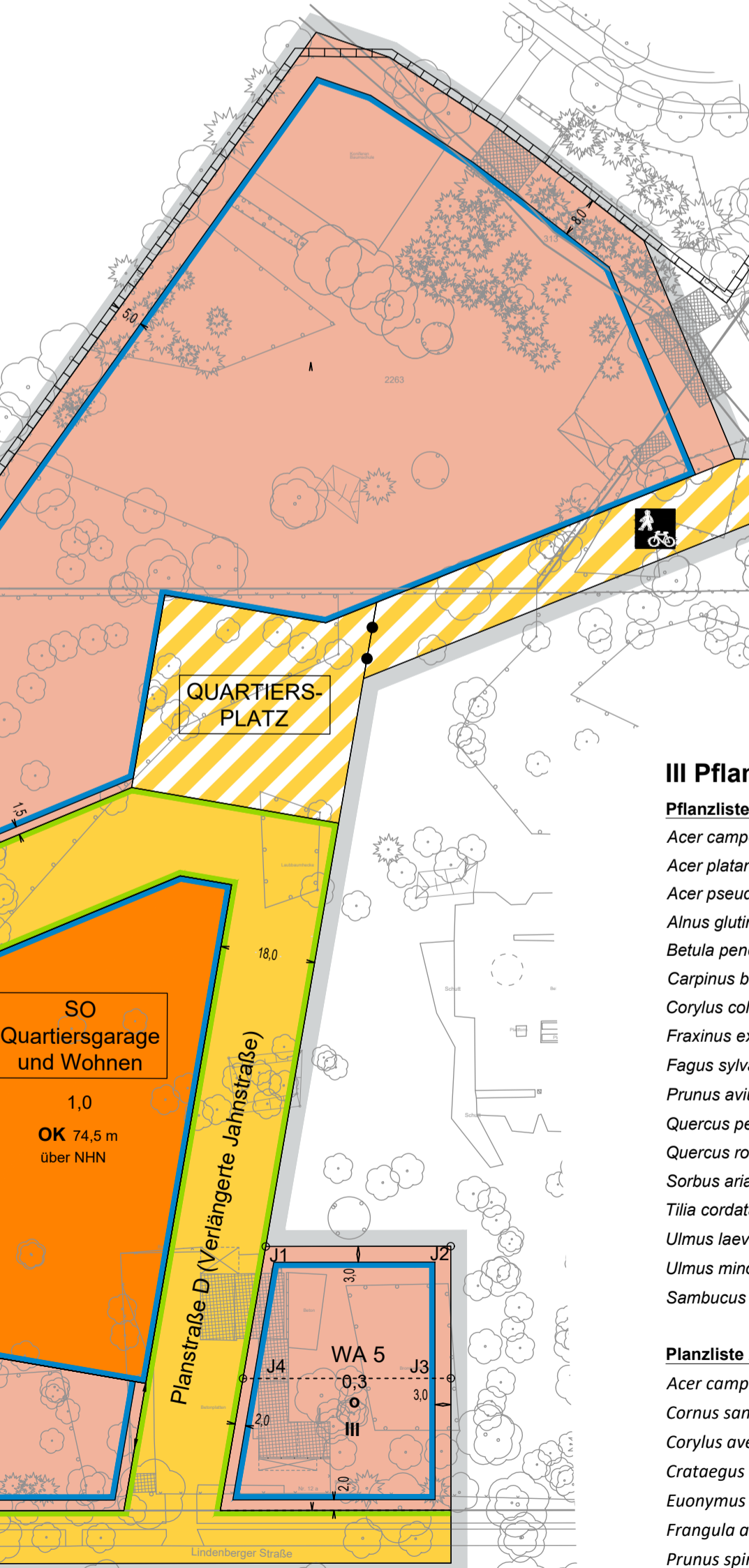
Planzeichnung (Teil A) Teilfläche 1



Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, wurde in der Zeit vom bis nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und konnte während folgender Zeiten Montag von Donnerstag von Freitag von im Rathaus der Gemeinde Ahrensfelde eingesehen werden.

15. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in dem Mischgebiet MI 1 in der Teilfläche MI 1.4, dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 in der Teilfläche MI 1.2, und in den allgemeinen Wohngebieten WA 2.2 sowie dem allgemeinen Wohngebiet WA 5 entlang der Lindenberger Straße in einer Tiefe von 25 m ab der Straßenbegrenzungslinie
- in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum,
- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume
mit jeweils mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein. Von der Regelung ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, gilt folgendes:
- in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum
- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume
durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

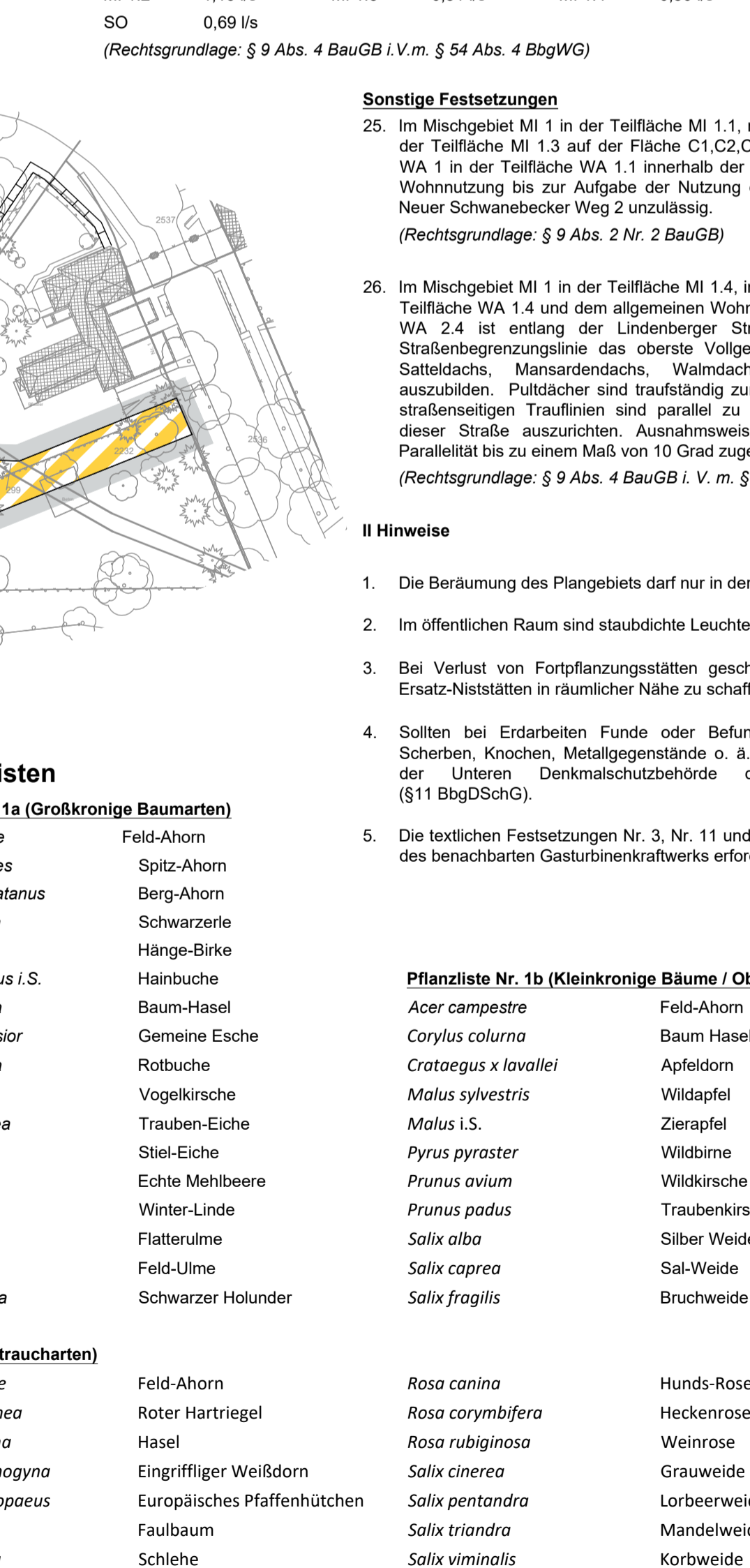
Planzeichnung (Teil A) Teilfläche 1



Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, wurde in der Zeit vom bis nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und konnte während folgender Zeiten Montag von Donnerstag von Freitag von im Rathaus der Gemeinde Ahrensfelde eingesehen werden.

16. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in dem Mischgebiet MI 1 in der Teilfläche MI 1.2, dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 in der Teilfläche MI 1.2, und in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 mindestens ein Aufenthaltsraum in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein. Von der Regelung ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, gilt folgendes:
- in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum
- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume
durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

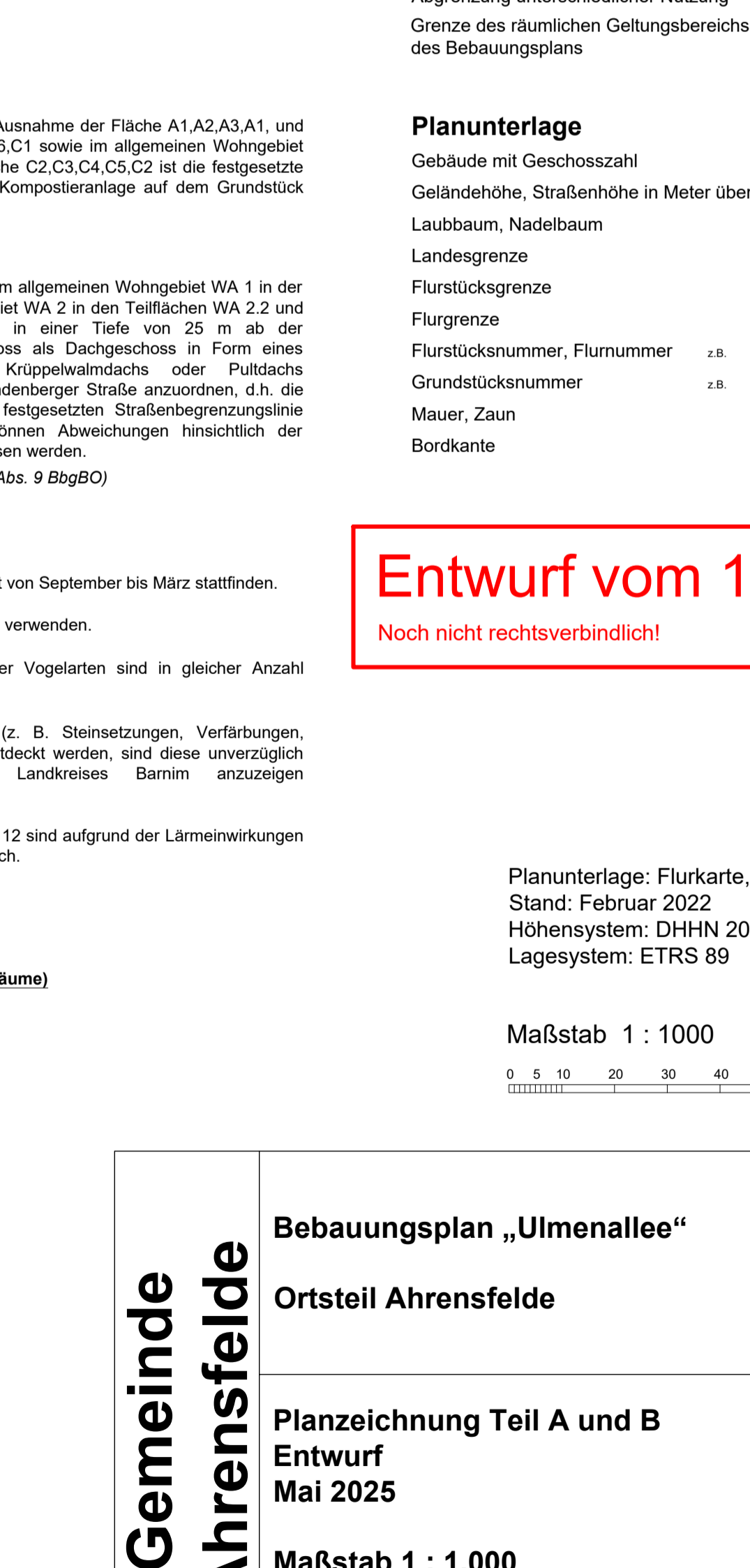
Planzeichnung (Teil A) Teilfläche 1



Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, wurde in der Zeit vom bis nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und konnte während folgender Zeiten Montag von Donnerstag von Freitag von im Rathaus der Gemeinde Ahrensfelde eingesehen werden.

17. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind jeweils in dem Mischgebiet MI 1 in der Teilfläche MI 1.4 innerhalb der Fläche D1,D2,D3,D4,D1, dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 in der Teilfläche WA 1.2 sowie in der Teilfläche WA 1.2 innerhalb der Fläche F1,F2,F3,F4,F1, dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 in der Teilfläche WA 2.2 innerhalb der Fläche H1,H2,H3,H4,H5,H6,H1 mit zu den Linien J1,J2,J3,J4 die festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen erst dann zulässig, wenn entlang der Lindenberger Straße in einer Tiefe von 25 m ab der Straßenbegrenzungslinie in jeweils demselben Baugelände oder des südlich angrenzenden Baugeländes eine durchgehende Bebauung mit einer Mindestanzahl von zwei Vollgeschossen errichtet ist oder öffentlich-rechtlich gesichert ist, sodass die durchgehende Bebauung spätestens bei Nutzungsaufnahme errichtet ist. Die durchgehende Bebauung darf alle 25 m Länge eine Öffnung von maximal 10 m aufweisen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Planzeichnung (Teil A) Teilfläche 1



Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, wurde in der Zeit vom bis nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und konnte während folgender Zeiten Montag von Donnerstag von Freitag von im Rathaus der Gemeinde Ahrensfelde eingesehen werden.

Gemeinde Ahrensfelde Bebauungsplan „Ulmallee“

Planzeichnung (Teil A) Planzeichenerklärung

Table defining symbols for 'Festsetzungen' (General residential, Mixed residential, etc.) and 'Art der baulichen Nutzung' (General residential, Mixed residential, etc.).

Table for 'Maß der baulichen Nutzung' showing 'Grundflächenzahl' (0.4) and 'Zahl der Vollgeschosse' (2.8).

Table for 'Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen' showing 'offene Bauweise' and 'Baugrenze'.

Table for 'Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte' showing 'Straßenverkehrsflächen', 'Straßenbegrenzungslinie', and 'Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung'.

Table for 'Grünfestsetzungen' showing 'Öffentliche Grünflächen' and 'Öffentliche Parkanlage'.

Table for 'Sonderliche Festsetzungen' showing 'Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung' and 'Grenze des räumlichen Geltungsbereichs'.

Table for 'Planunterlage' showing 'Gebäude mit Geschosshöhe', 'Geländehöhe', 'Laubbaum, Nadelbaum', etc.

Entwurf vom 16.05.2025
Noch nicht rechtsverbindlich!

Planunterlage: Flurkarte, ALK 1:1000
Stand: Februar 2022
Höhensystem: DHHN 1916
Lagesystem: ETRS 89

Maßstab 1 : 1000

Gemeinde Ahrensfelde
Bebauungsplan „Ulmallee“
Ortsteil Ahrensfelde

Planzeichnung Teil A und B
Entwurf
Mai 2025
Maßstab 1 : 1.000

BSM - Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH
Tel.: 030 896003-0
E-Mail: bsm@bsm-berlin.de
Website: www.bsm-berlin.de