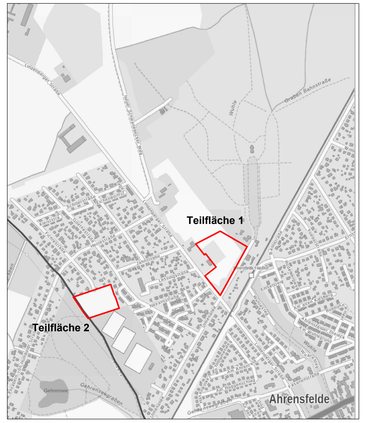
Übersichtskarte M 1 : 10 000



Text (Teil B)

I Textliche Festsetzungen

Weitere Arten der Nutzung

1. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schulsport" ist auch eine Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke zulässig.
   (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

2. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" sind Freiflächen, die dem Aufenthalt oder der Unterrichtung der Schüler dienen, in einem Abstand von 10 m zur Lindenberger Straße nicht zulässig.
   (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

3. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A1,A2,A3,A4 sowie A6,A7 und B1,B2 ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
   (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Immissionsschutz

4. Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (R'w,ges) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:
   R'w, ges = La – KRaumart
   mit La = maßgeblicher Außenlärmpegel
   mit KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
   = 35 dB für Büroräume und Ähnliches

   Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels La erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.
   Dabei sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln >50 dB(A) zu berücksichtigen.
   Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.
   Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (La) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens Gutachten Nr. 047O2 G2 von Genest und Partner vom 22.04.2024 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.
   Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.
   (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen auf der Fläche A2,A3,A4,A5,A2 der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schule" Fenster von Aufenthaltsräumen von der Lindenberger Straße abgewandt ausgerichtet sein.
   (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grünfestsetzungen

6. Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die bestehenden Großseggenbestände durch 1-2 malige Mahd im Jahr mit Abtransport zu sichern. Aufkommende Gehölze sind zu entfernen.
   (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7. Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit Sträuchern zu bepflanzen. Je 1,5 m² ist ein Strauch der Pflanzliste Nr. 2 mit einer Mindestpflanzgröße von 60 cm zu pflanzen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
   (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

8. Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" sind mindestens 1.500 m² mit Sträuchern zu bepflanzen. Je 1,5 m² ist ein Strauch der Pflanzliste Nr. 2 mit einer Mindestpflanzgröße von 60 cm zu pflanzen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Vorhandene Strauchflächen mit heimischen Gehölzen können angerechnet werden. Bäume innerhalb der Strauchpflanzungen sind zulässig.
   (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

9. Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schulsport" sind mindestens 2.500 m² mit Sträuchern zu bepflanzen. Je 1,5 m² ist ein Strauch der Pflanzliste Nr. 2 mit einer Mindestpflanzgröße von 60 cm zu pflanzen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Vorhandene Strauchflächen mit heimischen Gehölzen können mit Ausnahme der Pflanzungen auf der Fläche gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 7 angerechnet werden. Bäume innerhalb der Strauchpflanzungen sind zulässig.
   (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

10. Auf den Flächen für Gemeinbedarf sind mindestens 7.100 m² als krautreiche Wiesen auszubilden und zu pflegen.
    (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

11. Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" sind mindestens 34 und auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schulsport" sind mindestens 20 standortgerechte großkronige Laubbäume der Pflanzliste Nr. 1 mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
    (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

12. Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein standortgerechter, großkroniger Baum der Pflanzliste Nr. 1 mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dabei sind Baumscheiben mit einer Größe von mindestens 9,0 m² herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf. Eine Zusammenfassung zu Baumgruppen ist zulässig.
    (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 25 a) BauGB)

13. In der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schulsport" sind mindestens 20 % der Außenwandfläche mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen und bei Abgang nachzupflanzen. Je laufender Meter Wandfläche sind mindestens zwei Kletterpflanzen zu setzen.
    (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

14. Das innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule" anfallende Niederschlagswasser ist soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird zurückzuhalten, zu verdunsten oder zu versickern. Eine Einleitung des Niederschlagswassers in die Regenwasserkanalisation ist auf 3,22 l/s begrenzt.
    (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)

15. Das innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schulsport" anfallende Niederschlagswasser ist soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird zu verdunsten oder zu versickern.
    (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)

Sonstige Festsetzungen

16. Die Fläche a ist mit einem Fahrrecht zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes zu belasten.
    (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

17. Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schulsport" ist zwischen den Punkten B1,B2 und B3,B4 eine Fläche mit einer Breite von mindestens 3,0 m mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten.
    (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

II Hinweise

1. Die Beräumung des Plangebietes darf nur in der Zeit von September bis März stattfinden.
2. Im öffentlichen Raum sind staubdichte Leuchten zu verwenden.
3. Bei Verlust von Fortpflanzungsstätten geschützter Vogelarten sind in gleicher Anzahl Ersatz-Nistkästen in räumlicher Nähe zu schaffen.
4. Sollten bei Erdarbeiten Funde oder Befunde (z. B. Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände o. ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Barnim anzuzeigen

III Pflanzlisten

Pflanzliste Nr. 1 (Baumarten)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus i.S.	Hainbuche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix caprea	Sal-Weide
Salix fragilis	Bruchweide
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus laevis	Flatterulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

Pflanzliste Nr. 2 (Straucharten)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthatica	Kreuzdorn
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribis rubrum	Stachelbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix cinerea	Grauweide
Salix pentandra	Lorbeer Weide
Salix triandra	Mandelweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Verfahrensvermerke

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 03.02.2022 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Siegel

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 bekanntgemacht.

Ahrensfelde, Der Bürgermeister

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 15.06.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme, auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, aufgefordert.

Ahrensfelde, Der Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 19.04.2023 bis einschließlich 19.05.2023. Dazu wurden die Abgrenzung des Bebauungsplans und der Entwurf der Begründung vom 18.04.2023 im Rathaus der Gemeinde Ahrensfelde, Zimmer 108 im EG, Lindenberger Straße 1, Ortsteil Ahrensfelde, 16356 Ahrensfelde jeweils Montag und Mittwoch von 8:00 Uhr bis 14:30 Uhr, dienstags von 8:00 Uhr bis 12:00 und von 14:00 Uhr bis 18:30 Uhr, donnerstags von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 14:00 Uhr bis 16:30 Uhr sowie freitags von 8:30 Uhr bis 12:00 Uhr öffentlich ausgelegt.

Ahrensfelde, Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung Ahrensfelde hat am ..... in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Ahrensfelde, Der Bürgermeister

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Ahrensfelde, Der Bürgermeister

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
Dienstag von
Mittwoch von
Donnerstag von
Freitag von

im Rathaus der Gemeinde Ahrensfelde eingesehen werden. Eine zusätzliche Einsichtnahme in die Planunterlagen bestand nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Zeiten. Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... im Amtsblatt Nr. .... der Gemeinde Ahrensfelde ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ahrensfelde, Der Bürgermeister

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

Ahrensfelde, Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan Ahrensfelde „Gymnasium und Turnhalle", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, wurde am ..... von der Gemeindevertretung Ahrensfelde gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr. .....).

Ahrensfelde, Der Bürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Ahrensfelde, Der Bürgermeister

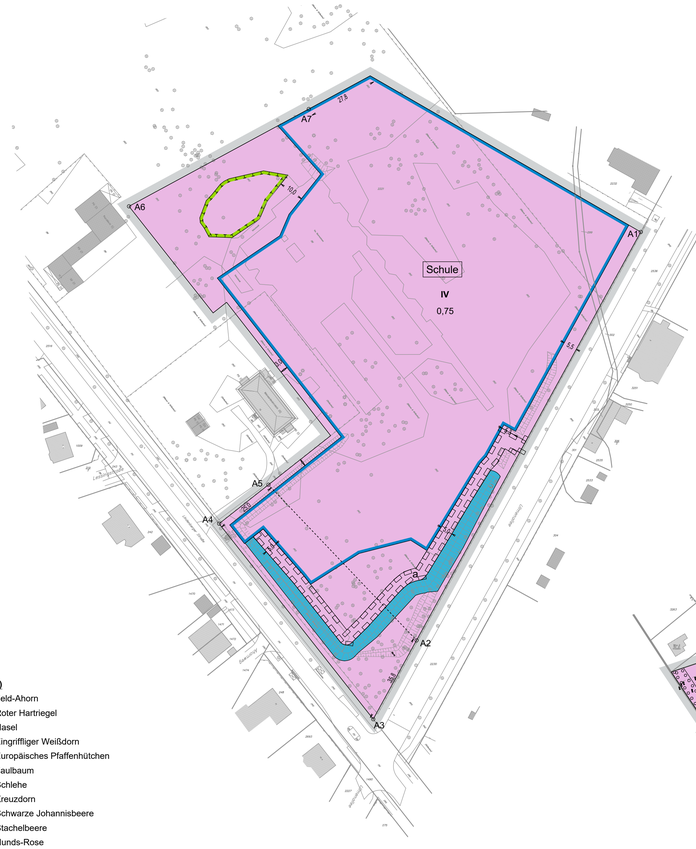
Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt Nr. ..... der Gemeinde Ahrensfelde ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Ahrensfelde, Der Bürgermeister

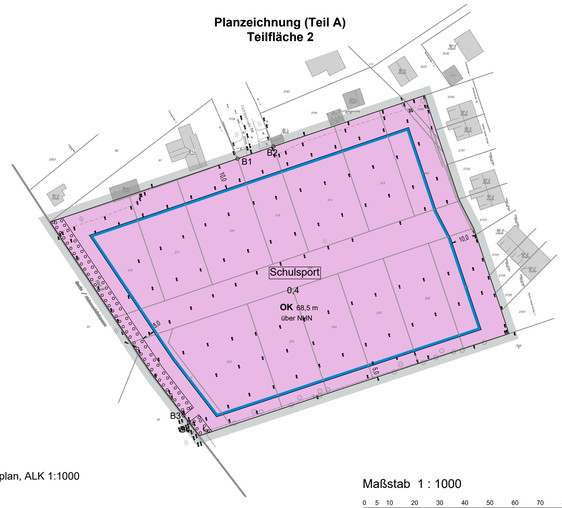
Die Satzung ist am . . in Kraft getreten.

Ahrensfelde, Der Bürgermeister

Planzeichnung (Teil A) Teilfläche 1



Planzeichnung (Teil A) Teilfläche 2



Planunterlage: Amtlicher Lageplan, ALK 1:1000
Stand: Februar 2023
Höhensystem: DHHN 2016
Lagesystem: ETRS 89

Maßstab 1 : 1000

0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

Gemeinde Ahrensfelde Bebauungsplan „Gymnasium und Turnhalle"

Planzeichnung (Teil A) Planzeichenerklärung

Festsetzungen

Fläche für den Gemeinbedarf (§ 6a BauNVO)
z.B. Schule

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl
als Höchstmaß z.B. 0,75

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
als Höchstmaß z.B. IV

Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
als Höchstmaß z.B. OK 67,5 m über NHN (Höhe über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)

Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Grünfestsetzungen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nachrichtliche Übernahme

Gewässer II. Ordnung

Planunterlage

Gebäude mit Geschosszahl
Geländehöhe, Straßenhöhe in Meter über NHN z.B. 35,4
Laubbaum, Nadelbaum
Landesgrenze
Flurstücksgrenze
Flurgrenze
Flurstücksnummer, Flurnummer z.B. Flur 13
Grundstücksnummer z.B. 101
Mauer, Zaun
Bordkante

Entwurf vom 16.05.2025
Noch nicht rechtsverbindlich!

Gemeinde Ahrensfelde

Bebauungsplan „Gymnasium und Turnhalle"

Ortsteil Ahrensfelde

Planzeichnung Teil A und B
Entwurf
Mai 2025

N

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