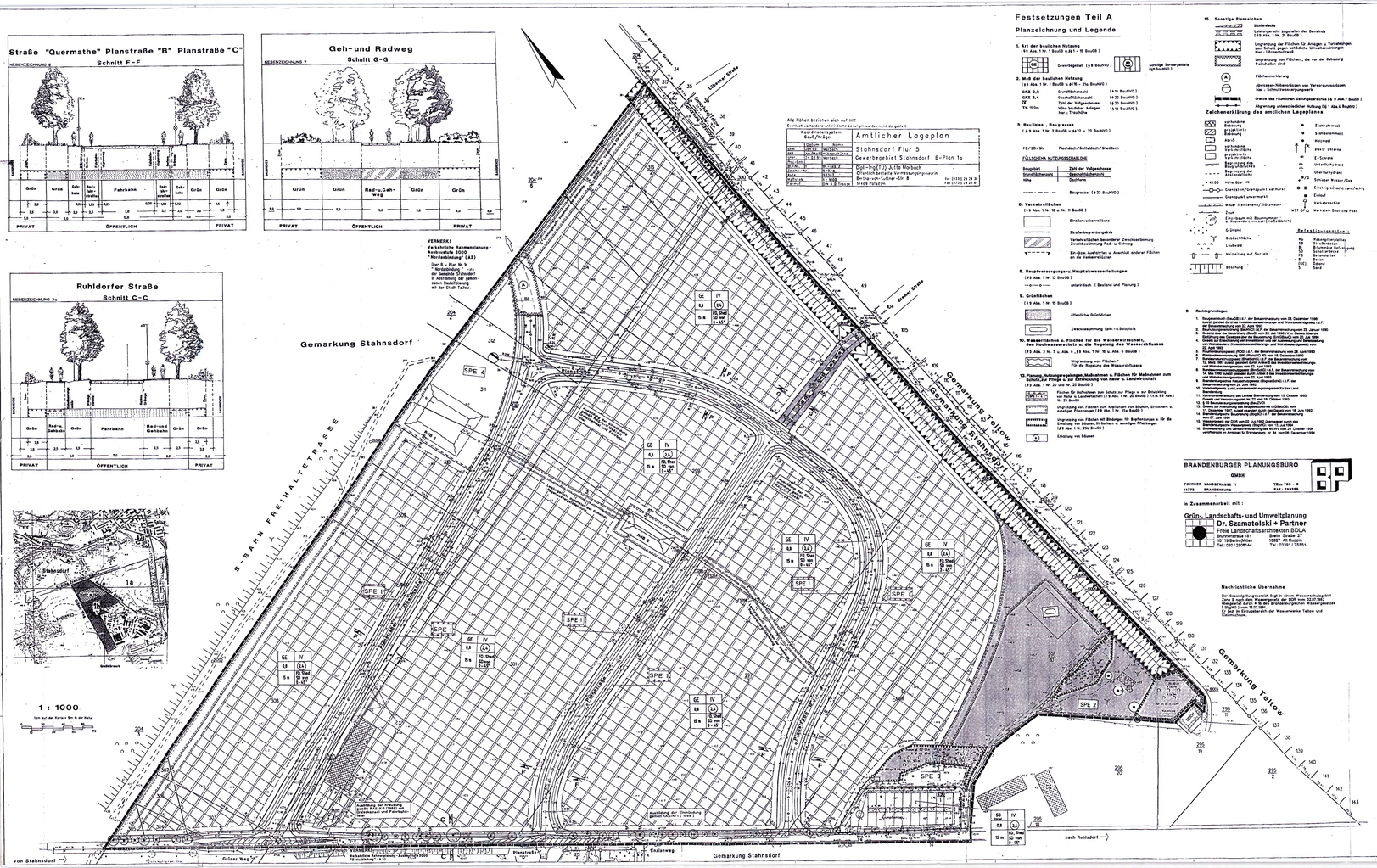

Festsetzungen Teil A

Planzeichnung und Legende

1. Art der baulichen Nutzung
(§§ Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.v.M.n. § 6 BauNVO)

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Sonstige Sondergebiete (gG BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§§ Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.v.M.n. § 16 - 21a BauNVO)

GRZ 0,8	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
GFZ 2,4	Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)
ZE	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
TH 10,0m	Höhe baulicher Anlagen hier: Firsthöhe (§ 18 BauNVO)

3. Bauweise, Baugrenze
(§ § Abs. 1 Nr. 2 BauGB u.§§ 22 u. 23 BauNVO)

FD/SD/Sh Flachdach/Satteldach/Shedbach

FÜLLSCHEMA NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Höhe	Dachform

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

6. Verkehrsflächen
(§§ Abs. 1 Nr. 11 u. Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Rad- u. Gehweg

Ein- bzw. Ausfahrten u. Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

8. Hauptversorgungs- u. Hauptabwasserleitungen
(§§ Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

unterirdisch (Bestand und Planung)

9. Grünflächen
(§§ Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Park- u. Ballspielplatz

10. Wasserflächen u. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz u. die Regelung des Wasserabflusses
(§§ Abs. 2 Nr. 7 u. Abs. 4 i.V.m. Nr. 10 u. Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen / für die Regelung des Wasserabflusses

13. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen u. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft
(§§ Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung (§ § Abs. 1 Nr. 20 BauGB) (i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Pflanzungen (§ § Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen u. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Pflanzungen (§ § Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Erhaltung von Bäumen

15. Sonstige Planzeichen

Sichtdreieck
(Freihaltung der Sichtfelder für Gemeinde (§§ Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Anlagen u. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (i.Verbindung mit Nr. 6)

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Flächenhinweis

Abwasser-Nebenanlagen wie Versorgungsanlagen hier: Schmutzwasserpumpwerk

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ § Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Zeichenerklärung des amtlichen Lageplanes

vorhandene Grundstücksgrenze
geplantes Gebäude
vorhandene Gebäude mit Angabe der Geschoßzahl
vorhandene Straßenbegrenzungslinie
Bordstein
Begrenzung des Straßenkörpers
Begrenzung der Fahrbahnfläche
+ 41.00 Höhe über NN
Grundwasserflurabstand
Grundwasser unverändert
Wasserbaustelle/Stützmauer
Zaun
Einzelbaum mit Baumnummer
z. B. Eichenlichtmoos(Neckera pennata)
Grünland
Gebüschhecke
Laubwald
Ein- bzw. Ausfahrten in Anschluß an die Verkehrsflächen
Heckenpflanzung auf Sockelmauer
Böschung
Stahlmast
Stahlbetonmast
Holzmast
Erdkabel
Freileitung
Ex-Schacht
Unterflurhydrant
Oberflurhydrant
Schieber Wasser/Gas
Einmündung/Anschlußstelle
Einlauf
Verkehrsschild
WST BP 25 Wertstein Deutsche Post

Befestigungsarten

RS	Rasengittersteine
Pf	Pflaster, Betonsteine
B	Bituminöse Befestigung
SS	Schotterdecke
Sp	Spurbahnen
Bo	Boden
GRS	Gehwegplatten
S	Sand

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.F. der Bekanntmachung vom 28. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2253) zuletzt durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (i.F. d. Bekanntmachung vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
4. Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i.F. der Bekanntmachung vom 25. April 1992 (GVBl. I S. 126)
5. Gesetz über die Enteignung von Grundeigentum (Enteignungsgesetz - EG) i.F. der Bekanntmachung vom 27. Februar 1874 (GS. S. 23), zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
6. Verordnung über die Ausarbeitung von Bebauungsplänen und Grünordnungsplänen (Bebauungsplanverordnung - BPlanVO) i.F. der Bekanntmachung vom 27. Januar 1977 (BGBl. I S. 80), zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
7. Brandenburgische Landesbauordnung (BbgBauO) i.F. der Bekanntmachung vom 25. April 1994 (GVBl. I S. 126)
8. Verordnung über die Ausarbeitung von Bebauungsplänen und Grünordnungsplänen (BPlanVO) i.F. der Bekanntmachung vom 27. Januar 1977 (BGBl. I S. 80), zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
9. Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) i.F. der Bekanntmachung vom 25. April 1992 (GVBl. I S. 167)
10. Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan für das Land Brandenburg
11. Gemeinsamer Erlaß des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr und des Ministers für Landwirtschaft, Umwelt und Raumordnung vom 1. Oktober 1993 (ABl. S. 1158)
12. Gemeinsamer Erlaß des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr und des Ministers für Landwirtschaft, Umwelt und Raumordnung zur Aufstellung der Bauleitpläne (MUNR/ZAR) vom 15. Oktober 1993 (ABl. S. 1158)
13. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne (MUNR/ZAR) vom 15. Oktober 1993 (ABl. S. 1158)
14. Richtlinien für die Ausführung von Bauleitplänen (MUNR/ZAR) vom 15. Juni 1992 (ABl. S. 1158)
15. Erlaß des MUNR vom 20. Juli 1992 (Gemeinsam durch die Ministerien des Innern und MUNR)
16. Bekanntmachung vom 20. Juli 1992 (Gemeinsam durch die Ministerien des Innern und MUNR)
17. Bekanntmachung und Landschaftsplanung des MNWV vom 24. Oktober 1994 veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg, Nr. 39, vom 28. September 1994

BRANDENBURGER PLANUNGSBÜRO
GMBH
POHNDER LANDSTRASSE 11
14772 BRANDENBURG
TEL.: 783 - 0
FAX.: 783355

In Zusammenarbeit mit :

Grün-, Landschafts- und Umweltplanung
Dr. Szamatolski + Partner
Freie Landschaftsarchitekten BDLA
Blumenstraße 181
14193 Berlin-Grunewald
Tel. 030/7529144
Breite Straße 27
14532 Kleinmachnow
Tel.: 03327/70551

Nachrichtliche Übernahme

Der Gewässerplanungsbereich liegt in einem Wasserschutzgebiet
Zone III, Gebiet zum Schutz des Wassers für die Stadt Berlin
(Bergbaubedingt) und in dem festgesetzten gesetzlichen Wasserpreßraum
(BbgWG i. vom 13.01.1994).
Es ist die Stellungnahme der Wasserwerke Teltow und Stahnsdorf einzuholen.

2. Wohnbauflächen
(§ § Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

3. Gemischte Bauflächen
(§ § Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

3.1 Gewerbegebiete
(§ 9 Abs. 1 BauNVO)

Nr. 8 GE - Gewerbegebiet gemäß § 9 Bau.NVO

Nr. 10 - Gewerbegebiet gemäß § 9 (Bauhof), Sperrgebiet Sonder- gebiet mit der Zweckbestimmung "Hotel"

3.2 Ausschluß besonderer Arten von allgemeinen zulässigen Nutzungen im GE (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Von den Nutzungen im Sinne von § 9 Abs. 2 und nicht zulässig:

Nr. 4 - Anlagen für sportliche Zwecke

3.3 Unzulässigkeit von Nutzungen im GE
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von § 9 Abs. 3 BauNVO

Nr. 2 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

sind nicht zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ § Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 - 21 a BauNVO)

3.2.1 Höhe der baulichen Anlagen im GE und im GG "Hotel"
(§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit Abs. 15,0 m Traufhöhe festgesetzt. Die Traufhöhe ist die Schnittkante Fassade bis Dachhaut.

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf nur Bauteilen untergeordneter Bedeutung überschritten werden.

3.4 Weitere Festsetzungen

3.4.1 Überbaubare Grundstücksfläche im GE und GG "Hotel"
(§ § Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO durch die Festsetzung der Baugrenze festgesetzt.
Die Baugrenze ist im Bebauungsplan mit der Signatur gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

3.4.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen im GE und GG "Hotel"
(§ § Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen.

3.4.3 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

3.4.3.1 Die Flächen "A" im Schnitt "Trasse für die "Nordanbindung" der vorhandenen Straßenbahn sind von der Bebauung freizuhalten.

3.4.4 Versorgungsleitungen
(§ § Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Anschlußpunkte von Flächen für den Ruhendenden Verkehr mit den vorhandenen/geplanten Zweckbestimmung ist nicht zulässig.

3.4.4.1 Die Anschlußpunkte von Flächen mit der Zweckbestimmung Zweckbestimmung Rad- und Gehweg zwischen dem Lärmschutzdeich (Anbindung Beleuchtungsmast) und dem "Trassen Teltow" ist nicht zulässig.

3.4.5 Führung von Versorgungsleitungen und -anlagen
(§ § Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Führung der Versorgungsanlagen und -anlagen wird in der Weise festgesetzt, daß sie innerhalb der Grenzen des Gebietes (§ § Abs. 1 Nr. 13 BauGB) liegt.

3.4.6 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
(§ § Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Für die Regelung des Wasserabflusses werden zwei Anlagen von Regenrückhaltebecken (RHB 1 und RHB 2) festgesetzt.

3.4.7 Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleinkläranlagen
(§ § Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Anlagen dienen Tiere (z.B. Kröten, Kleinkäfer und Tauben, Gefiederte Zaunpfähle kurze Kopfen, Schnecken und Eidechsen, Unbepflanzte Wasserbecken nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

3.4.8 Flächen für Lärmschutz
(§ § Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmschutz zugunsten der Gemeinde wird im Bereich zwischen

- der Gebietsfläche allgemeiner Zweckbestimmung Planstraße "B" und
- der Planstraße "C"

und der Gebietsfläche/Bereich 1 und der Verkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmung Planstraße Quermathe" und

- der Neubrandenbrandt Fläche "A" (angepaßte FS 3.4.3.2) und dem Lärmschutzdeich (vgl. FS 3.5.2)

festgesetzt.

3.5 Immissionsschutz

3.5.1 Verkehrslärmschutzmaßnahmen, Verkehrslärmberechnung für Lärmeinwirkungen durch
(§ § Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

In Ortsgutachtenach den Bebauungsplanes ist vor der Verwendung von Stoßgas bzw. Erdgas und regenerativer Stoffe zu Beurteilen festgesetzt.

Die Verwendung von anderen Brennstoffen ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß die Immissionsgrenzwerte der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) eingehalten sind bzw. zum Einsatzgebiet des angewandten Brennstoffes gesicherte Werte eingehalten werden.

3.5.2 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ § Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.5.2.1 Zum Schutz für die Bereiche der Lücke im Lärmschutzdeich vorhandene Teltower Verbindung (Ausgang Lärm sollen an der Ost Seite und Bebauungen im zweiten Planbereich "B" und angrenzenden "Hauptgebiet" entsprechen Grundstücke Bebauung von Hoge Hindernis.

- Gebäudestellung entlang zum Rad- und Gehweg
- Die Gebäude sind mit geschlossenen entsprechen Ausbauten und ohne Öffnungen auszuführen.
- die Anordnung von Ausnahmeöffnungen von technischen Anlagen sowie Lüftungen und Abgasschacht sind zum Rad- und Gehweg zu richten.

3.6 Grünordnungsplan

Zur Verwirklichung der Ziele und zur Bewältigung der Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist der Grünordnungsplan des Bebauungsplanes Nr. 1 a der Gemeinde Stahnsdorf festgesetzt. Es sind die folgenden Festsetzungen und Empfehlungen zu Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen des Grünordnungsplanes festgesetzt bzw. empfohlen.

3.6.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § § BNatN 1 Nr. 3 BauGB

3.6.1.1 In Gewerbegebiet ist eine Bebauung von Wegen und Bestätten nur in weiser- und luftdurchlässiger Ausführung zulässig, die Wasser und Luftdurchlässigkeit ist durch Verwendung von Rasengittersteinen, Schotterrasen, Fugenpflaster, Kiesbelägen oder Belägen mit offenen Fugen zu gewährleisten.

3.6.1.2 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist - soweit es nicht für Brauchwasserzwecke und Bewässerungszwecken Verwendung finden soll - in Versickerungsmulden - auf dem Grundstück über Oberboden zu versickern.

3.6.1.3 Die Bodenaufträge und unter Verwendung wasserdurchlässiger Materialien (Kiesbetten, Kiesfilter, Kiesfilter, Kiesfilter, Kiesfilter, Kiesfilter, Kiesfilter, Kiesfilter, Kiesfilter, Kies- und Lufdurchlässigkeit des Bodens sowie natürlichen Gelände, wie Bodenstruktur, Fugenrauigkeit, Kalkhaltigkeit und Bodenfeuchtigkeit, Bodenbewuchs, Bodenbewuchs, Bodenbewuchs