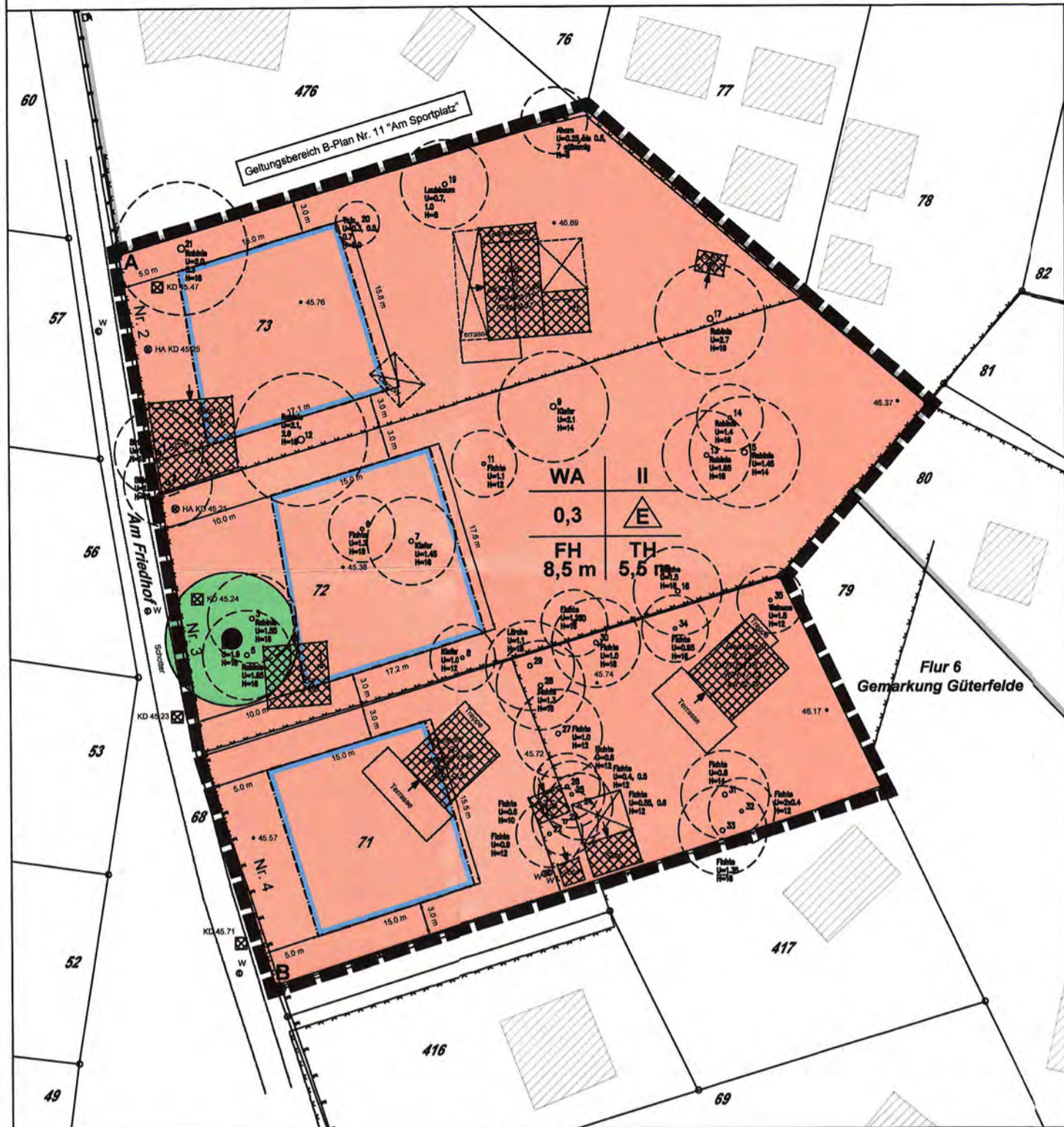


BEBAUUNGSPLAN NR. 9 "Am Friedhof" Gemeinde Stahnsdorf, OT Güterfelde



Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

- Im allgemeinen Wohngebiet WA sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO
 - Als Höhenbezugspunkt für die im allgemeinen Wohngebiet WA festgesetzten maximal zulässigen Firsthöhen (FH) und Traufhöhen (TH) gilt die Höhe des Kanaldeckels im Bereich des Grundstücks „Am Friedhof Nr. 4“ mit der Bezugshöhe von 45,71 m über NHN im Höhenbezugssystem DHHN 2016.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 Abs. 1 BauNVO
 - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen des allgemeinen Wohngebietes WA sind überdachte Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO sowie § 23 Abs. 5 BauNVO
 - Im allgemeinen Wohngebiet WA sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
- Sonstige Festsetzungen**
- Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Hinweise

Besonderer Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von **Brutvögeln** der europäischen Vogelarten und von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (**Fledermäuse**) bekannt. Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Mit Umsetzung der Planung sind zur **Abwendung der Verbotstatbestände** des § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit den Bestimmungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG die nachfolgend benannten Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich:

- Um eine Tötung von Tieren oder die Zerstörung von Entwicklungsformen zu vermeiden sind Gehölz- und Strauchrodungen sowie Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit der ermittelten Vogelarten sowie außerhalb der Sommerquartierszeit der Fledermäuse im Zeitraum vom **1. Oktober bis zum 28. bzw. 29. Februar** durchzuführen.
- Zur Vermeidung des Tötungsverbots sind bekannte und weitere potentielle Quartierstandorte von Fledermäusen (Bäume) erneut vor Beginn der Fällungsmaßnahmen von einem Artenschutzgutachter auf anwesende Fledermäuse zu prüfen.
- Bei einer Beseitigung von Höhlenbäumen (potentielle Nistplatzstandorte) sowie von Brutrevieren der Höhlen- und Nischenbrüter *Blaumeise*, *Kohlmeise* und *Star* sind geeignete **Ersatzquartiere** an benachbarten Bäumen im Plangebiet oder in der nahen Umgebung zu befestigen. Dazu sind für den Verlust eines jeden Brutreviers von *Blau- und Kohlmeise* jeweils 2 Höhlenbrüterkästen mit einem Fluglochdurchmesser von 32 mm (*Kohlmeise*) bzw. 26 mm (*Blaumeise*) zu verwenden. Für den *Star* sind je Brutrevier 2 Starenhöhlen aufzuhängen. Die Anbringungshöhe beträgt mindestens 3 m. Die Nistkästen sind nach Osten oder Norden auszurichten.
- Bei einem Verlust potentieller Quartierstandorte von Fledermäusen sind im Plangebiet geeignete **Ersatzquartiere** zu schaffen. Je Verlust eines potentiellen Quartierstandortes sind am verbleibenden Baumbestand mindestens 2 Fledermauskästen (Spalten und Höhlenkästen) anzubringen. Die Anbringungshöhe beträgt mindestens 4 m. Die Fledermauskästen sind nach Osten oder Süden auszurichten. Bei den Anbringungsstellen ist auf einen freien Einflugbereich unterhalb der Fledermauskästen zu achten.

Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen oder Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten der europäisch geschützten Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Baumaßnahmen unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam - Mittelmark zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich weitere Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Ausnahmen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) erforderlich werden.

Baumschutzsatzung

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans gelten in dessen räumlichen Geltungsbereich die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf (BaumSchS). Die Beseitigung eines geschützten Baumes bedarf der vorherigen Genehmigung der Gemeinde. Anträge auf Genehmigung sind schriftlich unter Angabe von Anschrift, Flurstück, Lageskizze und den Gründen an die Gemeindeverwaltung zu richten. Mit der Genehmigung zur Beseitigung eines geschützten Baumes ist die Bepflanzung von Ersatzpflanzen oder die Festsetzung einer Ersatzzahlung verbunden.

Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Bestimmungen der Satzung über die Stellplätze in der Gemeinde Stahnsdorf einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf (Stellplatzsatzung).

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39])

Kataster- und Verfahrensvermerke

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 24.5.2019 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Dipl.-Ing. Bernd Mengelkamp

Öffentl. best. Verm.-Ingenieur

Annastraße 4

14532 Stahnsdorf

Tel.: (0 33 29) 6 37 80

Fax: (0 33 29) 63 78 30

Hersteller der Planunterlage

Stahnsdorf, den 05.05.2020

Legende zur Planunterlage

- Grundstücks- oder Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
- Flurstücknummer
- Geländehöhe in m NHN im DHHN2016
- vorhandene bauliche Anlage
- Baum (lfd. Nr.), mit Angabe von Art, Stammumfang und Höhe
- Zaun
- Nutzungsartengrenze
- oberirdische Hauptversorgungsleitung (Elektro) mit Mast-Standort
- Kanalabdeckung
- vorhandene bauliche Anlage (Ergänzung)

Hinweis zur Planunterlage

Als Planunterlage dient der Bestandsplan vom 24.05.2019, erstellt vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Bernd Mengelkamp, Annastraße 4 in 14532 Stahnsdorf auf Grundlage von örtlichen Aufnahmen vom 13.05.2019.

Amthliches Bezugssystem: ETRS89

Höhensystem: DHHN2016

Zur verbesserten Übersicht wurde der Bestandsplan mit dem Gebäudebestand gemäß Daten des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems ALKIS des Landes Brandenburg ergänzt. Der nachträglich ergänzte Gebäudebestand dient lediglich der verbesserten Übersicht und ist kein Bestandteil der Planunterlage (Bestandsplan vom 24.04.2019).

Maßstab: 1 : 500 (im Original)

0 20 40m

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

z.B. GRZ 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO

z.B. II Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO

z.B. FH 8,5 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (Firsthöhe) in m über Höhenbezugspunkt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

z.B. TH 5,5 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (Traufhöhe) in m über Höhenbezugspunkt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

nur Einzelhäuser zulässig gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß
Grundflächenzahl	Bauweise
Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen als Höchstmaß	Traufhöhe (TH) baulicher Anlagen als Höchstmaß

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Weitere Planzeichen

z.B. A Kennzeichnung von Eckpunkten einer Strecke

Räumlicher Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

Bemaßung der Länge in Meter

Ausfertigung

Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am 28.04.2020 den Bebauungsplan Nr. 9 "Am Friedhof" gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Der Bebauungsplan Nr. 9 "Am Friedhof" wird hiermit ausgefertigt.

06.05.2020



Albers (Bürgermeister)

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 9 "Am Friedhof" sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist vom 22.05.2020 bis einschließlich zum 26.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln bei der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erförschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

23.05.2020



Albers (Bürgermeister)



Übersichtslageplan o. M. (Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB, 2017, GB-W 19/17)

Gemeinde Stahnsdorf

Landkreis Potsdam-Mittelmark



Bebauungsplan Nr. 9

"Am Friedhof"

OT Güterfelde

Satzung

Stand: Februar 2020

Maßstab: 1 : 500 (im Original DIN A2)

Planverfasser:
Dr. Szamatolski + Partner GbR

Landschaftsarchitektur, Stadtplanung
Umweltplanung, Vergabemanagement
BDLA, SRL, DGGI
Brunnenstraße 181 10119 Berlin
Tel.: 030 / 280 81 44 Fax: 030/283 27 67
Email: buero@szp-partner.de