



Übersichtsplans

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
 Das Gebiet ist entsprechend § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet zu nutzen. Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 (3) Pkt. 4 und 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)
 Die GRZ wird mit 0,3 und die GFZ wird mit 0,8 festgesetzt. Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO geregelte Überschreitung der GRZ wird ausgeschlossen.
 2.2 Die zulässige Firsthöhe (FH max.) beträgt 8,50 m über der mittleren vorhandenen Geländehöhe von 46,49 m über NN.
 2.3 Die zulässige Traufhöhe (TH max.) beträgt 5,00 m über der mittleren vorhandenen Geländehöhe von 46,49 m über NN.
 2.4 Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt II.
 2.5 Pro Wohngebäude sind maximal 2 WE zulässig.

3. Nebenanlagen

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und 2 sowie § 23 Abs. 5 BauNVO)
 3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Geräteschuppen, Überdachungen, Pergolen und Wasserbecken mit einer Grundfläche von höchstens 10 m² und Einfriedungen.

4. Garagen, Stellplätze und Carports

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
 4.1 Die Errichtung von Garagen und die Anlage von Stellplätzen sind im Ausnahmefall außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 4.2 Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie muss vor überdachten Stellplätzen und Garagen mindestens 5,00 m betragen. Die Zufahrt eines Baugrundstückes darf höchstens 3,00 m breit sein bei unverriegeltem Belag.

5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Bindung von Bepflanzungen
 (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
 5.1 Auf den Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Vorderfronten der Hauptgebäude ist ein klein- bis mittelkröniger Laubbaum (Pflanzliste 2) oder drei einheimische Sträucher (Pflanzliste 1) anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.
 5.2 Entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 80 und 81 ist ein einreihiger Pflanzstreifen aus Sträuchern anzulegen und auf Dauer zu erhalten (Pflanzliste 1, 1 Strauch / m²). Der Anteil der einheimischen Gehölze soll mindestens 30% betragen. Für die Errichtung einer Garage (max. 9m Länge) kann die Heckenbepflanzung ausnahmsweise unterbrochen werden. Der Ausgleich muss an einer anderen Stelle des Grundstücks erfolgen.
 5.3 Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 74 und 75 ist ein zweireihiger Pflanzstreifen aus Sträuchern anzulegen und auf Dauer zu erhalten (Pflanzliste 1, 1 Strauch / m²). Der Anteil einheimischer Gehölze soll mindestens 30% betragen. Für die Errichtung einer Garage (max. 9m Länge) kann die Heckenbepflanzung ausnahmsweise unterbrochen werden. Der Ausgleich muss an einer anderen Stelle des Grundstücks erfolgen.
 5.4 Im Zusammenhang mit einer Straßenerweiterung ("Schwarzer Weg") ist in der Erweiterungsfläche auf dem Flurstück 75 eine Baumreihe aus 4 Stck. Linden zu pflanzen (Winterlinde - Tilia cordata, StU 18/ 20cm).
 5.5 Grundstückszugewegungen und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (wassergebundene Decke).

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung
 (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

- 6. Zulässige Farbtöne**
 Für die Bestimmung zulässiger Farbtöne sind allein die durch die Nummern des Farbregisters RAL 840 HR bezeichneten Farbtöne maßgeblich, nicht jedoch die zur Bezeichnung verwendeten Nummern.
- 7. Fassaden**
 7.1 Für Sichtmauerwerk sind nur Materialien in gedeckten Farben folgender Farbtöne nach dem Farbregister RAL 840 HR und deren Zwischentöne in DIN-Formaten zulässig: von rotorange (2001) aus der Farbreihe orange über korallenrot (3016) aus der Farbreihe rot bis tomatenrot (3013) aus der Farbreihe rot
 7.2 Ausnahmen sind verputzte Außenwandflächen mit gedeckten Farben nach Abstimmung mit der Gemeinde. Gleiches gilt für die Holzverschalung von Giebeln.
 7.3 Sichtbeton darf nur für konstruktive und zugleich gliedernde Bauteile wie Pfeiler, Stützen, Balken und Stürze verwendet werden.
 7.4 Wird die Fassade in Sockel und Wandfläche gegliedert, ist der Sockel von der übrigen Fassadenfläche durch Farbton oder Material abzusetzen.
- 8. Dächer**
 8.1 Für Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer zulässig. Die auf einen gemeinsamen First zulaufenden Dachflächen müssen eine gleiche Neigung aufweisen.
 8.2 Es sind nur Dachnebenflächen zulässig, deren Grundflächen insgesamt nicht größer sind als die halbe Grundfläche der ihnen zugewandten Fläche des Hauptdaches und nur Dachaufbauten, deren Grundflächen insgesamt nicht größer sind als ein Drittel der Grundfläche der ihnen zugewandten Fläche des Hauptdaches. Der Abstand zwischen den Nebendächern bzw. Dachaufbauten und der Giebellinie von Satteldächern bzw. der Gratlinie von gewalmten Dächern muss mindestens 1,50 m betragen. Die Dachneigung von Nebendächern und Dachaufbauten muss mindestens 30° betragen.
 8.3 Als Material für die Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur Pfannen in gedeckten Farben folgender Farbtöne nach dem Farbregister RAL 840 HR und deren Zwischentöne zulässig: von rotorange (2001) aus der Farbreihe rot über korallenrot (3013) aus der Farbreihe rot tomatenrot (3013) aus der Farbreihe rot kupferrot (8004) aus der Farbreihe braun bis rotbraun (8012) aus der Farbreihe braun
 Als Material für die Dacheindeckungen für das Hauptgebäude auf dem Flurstück 74 der Flur 6 ist bei einer Dachneigung von 11° bis 22° auch die Bahneindeckung in Form von Dachpappe in Farbton grau nach dem Farbregister RAL in den Zwischentönen von eisengrau (RAL 7011), basaltgrau (RAL 7013) und schiefergrau (RAL 7015) zulässig.
 8.4 Als Materialien für die Dacheindeckung von Nebengebäuden, Dachaufbauten und untergeordneten Gebäudeteilen mit einer Grundfläche bis zu 25 m² sind außer Pfannen auch großformatige, glatte und patinierte Bleche zulässig.
- 9. Garagen**
 9.1 Für die Gestaltung von Garagen, die entweder mit dem Hauptgebäude baulich verbunden, einzeln oder in Gruppen angeordnet werden, gelten die Festsetzungen für Fassaden (7.0) und Dächer (8.0) mit Ausnahme der Festsetzung zum Flurstück 74 der Flur 6. Als Ausnahme sind Fertigteilgaragen mit Flachdach zulässig.
- 10. Einfriedungen**
 10.1 Im Wohngebiet werden entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen als Einfriedungen Holzzäune mit vertikaler Gliederung und "Jägerzäune" bis max. 1,20 m Höhe festgesetzt (bezogen auf die mittlere vorh. Geländehöhe von 46,49 m über NN).
 10.2 Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind lebende Hecken sowie Zäune bis 1,50 m Höhe (bezogen auf die mittlere vorh. Geländehöhe von 46,49 m über NN) in Kombination mit Hecken oder sonstigen Strauchpflanzungen zulässig.
- 11. Sonstige bauliche Anlagen**
 11.1 Überdachte Stellplätze sind an mindestens zwei Seiten durch Bekrankung einzugrünen. Für alle sichtbaren Teile der Überdachung von Stellplätzen, ausgenommen ihre Dacheindeckung und -entwässerung, ist nur in Holz in gedeckten Farben folgender Farbtöne nach dem Farbregister RAL 840 HR und deren Zwischentöne zulässig: von grünbraun (8000) aus der Farbreihe braun über sepiabraun (8014) aus der Farbreihe braun bis schwarzbraun (8022) aus der Farbreihe braun
- Pflanzlisten**
 Entsprechend den Pflanzfestsetzungen sind folgende Gehölzarten aus den Pflanzlisten 1 und 2 zu wählen:
 Pflanzliste 1: Heckenpflanzung, Sträucher Größe 40 - 60 cm
 Rosa Corymbifer Heckenrose
 Rosa canina Hundrose
 Cornus sanguinea Roter Hartriegel
 Corylus avellaner Haselnuss
 Prunus spinosa Schlehe
 Viburnumopulus Gewöhnlicher Schneeball
 Rubus fruticosus Wilsbrombeere
 Sambucus nigra Schwarzer Schneeball
 Syringa spec. Flieder
 Buddleia Sorten Schmetterlingsstrauch
 Ribes nigrum Schwarze Johannisbeere
 Forsythia intermedia Forsythie
 Pflanzliste 2: Bäume, Hochstamm, Stammumfang 14 - 16 cm
 Acer campestre Feldahorn
 Corylus colurna Baumhasel
 Sorbus aucuparia Vogelbeere
 Betula pendula Sandbirke
 Tilia cordata Winterlinde



Hinweise:

Im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Da bei den Arbeiten jedoch unvermutet bisher unbekannt Bodendenkmale entdeckt werden können, wird darauf hingewiesen, dass gem. BbgDSchG folgende Verpflichtungen bestehen: Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdeverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stei- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesmuseum für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

Kampfmittelbelastung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nach Aussage des Kampfmittelbeseitigungsdienstes eine konkrete Kampfmittelbelastung nicht bekannt. Eine gesonderte Minitionsfreiheitsbescheinigung ist daher nicht erforderlich. Sollten jedoch Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht Verpflichtung, diese Fundstelle gem. § 2 der Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweitung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. S. 466)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I/06 S. 74, 75)
- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. August 2004 (GVBl. I S. 350)
- Gesetz zur Neuregelung des Denkmalschutzes im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl. I Nr. 9, S.215 ff)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)

Planzeichen:

- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.1. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) WA
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 2.1. Geschößflächenzahl 0,8
 - 2.2. Grundflächenzahl 0,3
 - 2.3. Zahl der Vollgeschosse
 - als Höchstmaß II
 - 2.4. Höhe baulicher Anlagen
 - Traufhöhe 5,00m
 - Firsthöhe 8,50m
 - Dachneigung SD
 - Satteldach KWD
 - Krüppelwalmdach
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - 3.1.1. nur Einzelhäuser zulässig
 - 3.2. Baugrenze
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 4.1. Straßenbegrenzungslinie
 - Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
 - Anpflanzen von Sträuchern
 - Sonstige Planzeichen
 - 6.1. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 6.3. Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Gebäude- Bestand
- Nutzungsschablone:
 A- Art der baulichen Nutzung
 B- Zahl der Vollgeschosse
 C- Grundflächenzahl
 D- Geschößflächenzahl
 E- Bauweise
 F- Dachform

Informationsdarstellung rechtskräftiger B-Plan Nr. 11 "Am Sportplatz"

VERFAHRENSVERMERKE:

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 22.07.2007 die Einleitung des 1. Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan beschlossen. Der Beschluss ist am 22.07.2007 im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf Nr. 27/07, als öffentlich bekannt gemacht worden. Stahnsdorf, den 22.07.2007

Die für die Raumordnung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 14.07.07 beteiligt worden. Stahnsdorf, den 14.07.2007

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 07.07.2007 bis 22.07.2007 statt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ersichtlich bekannt gemacht worden. Stahnsdorf, den 07.07.2007

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 07.07.2007. Sie wurden zur Aufklärung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) aufgefordert. Stahnsdorf, den 07.07.2007

Die Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise aus der frühzeitlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Sitzung der Gemeindevertretung am 22.07.2007. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Stahnsdorf, den 22.07.2007

Die Gemeindevertretung hat am 22.07.2007 den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.07.2007, einschließlich Begründung gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beschlossen. Stahnsdorf, den 22.07.2007

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.07.2007 sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.07.2007 bis 22.07.2007 in der Gemeinde Stahnsdorf, Bauverwaltung, während der Dienststunden öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ersichtlich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.07.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Stahnsdorf, den 07.07.2007

Die Abwägung der vorgebrachten Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Sitzung der Gemeindevertretung am 22.07.2007. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Stahnsdorf, den 22.07.2007

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 22.07.07 den Bebauungsplan in der Fassung vom 22.07.2007 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit gleichem Beschluss gebilligt. Stahnsdorf, den 22.07.2007

Die Satzung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.07.2007 wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom 22.07.2007, AZ.: 14/07/07 mit Maßgaben, Auflegen und Hinweisen genehmigt. Stahnsdorf, den 22.07.2007

Die Maßgabenerfüllung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde am 22.07.2007 bestätigt. Stahnsdorf, den 22.07.2007

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wird hiermit aufgelegt. Stahnsdorf, den 22.07.2007

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan aus Dose während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 22.07.2007 im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf ersichtlich 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 die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 22.07.2007 in Kraft getreten. Stahnsdorf, den 22.07.2007

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übereinstimmung der neu zu bildenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich. Stahnsdorf, den 22.07.2007

1. ÄNDERUNG DES B-PLANES NR. 11 "AM SPORTPLATZ" DER GEMEINDE STAHNSDORF OT GÜTERFELDE

Gemeinde Stahnsdorf
 Annastr. 3
 14532 Stahnsdorf

SATZUNG

Maßstab: 1:500
 (im Original)

BEARBEITUNG: ARBEITSSTAND: März 2007
 geändert aufgrund der Genehmigung zur Auflegung vom 16.09.2007, AZ.: 14/07

BUND FÜR ARCHITEKTUR- UND UMWELTGESTALTUNG "FORM"
 Gartenheimweg 5 | Schornsteinfegergasse 5
 39110 MAGDEBURG | 14482 POITSDAM - BABELSBERG
 TEL: (0391) 734 843 0 | TELEFON: (0331) 74 08 367
 FAX: (0391) 734 843 1 | TELEFAX: (0331) 74 13 71



gehört z. Bestand v. 16.10.2007, AZ.: 14/07, i.V.m. d. Schreiben v. 16.01.2008 Franke

