



### Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

WA	Allgemeines Wohngebiet
----	------------------------

Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Baugrenze
-----------

Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsfläche
private Straßenverkehrsfläche

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Umgrenzung der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Bereich für passive Schallschutzmaßnahmen

Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Umgrenzung der Fläche mit Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich
Fläche für Nebenanlagen hier: Stellplätze
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Abbruch von baulichen Anlagen

Planzeichen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze
1836 Flurstücksnummer
Gebäude Bestand
43.86 Höhenpunkt (DHHN92)

### Erklärung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO hier: allgemeines Wohngebiet	WA	II	max. zulässige Zahl der Vollgeschosse gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 20 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung GFZ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 19 BauNVO	0,2	0,4	Maß der baulichen Nutzung, GFZ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 20 BauNVO
Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO hier: offene Bauweise	O	E	Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO hier: nur Einzelhäuser zulässig
Eigentums-Fußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO	FH max. 9,0 m		Höhe baulicher Anlagen hier: Firsthöhe (FH) als Höchstmaß gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO EFH min. 46,00 / max. 47,20

**Rechtsgrundlagen**

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),
- die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanZV090) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58),
- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.8.2006 (GVBl. I S. 74),
- das Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 28.06.2006 (GVBl. I S. 74),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 886).

(A) Planzeichnung Maßstab 1:500  
(B) Textliche Festsetzungen

- I Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO**
  - Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.
  - Nicht zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.
  - Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes in dem allgemeinen Wohngebiet werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen), (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
  - Das allgemeine Wohngebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in folgende Teilbereiche gegliedert: WA 1 und WA 2.
- II Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB**  
In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.
- III Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO**
  - Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) und dem obersten Dachabschluss.
  - Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) ist gemäß den Einschrieben im Planleit (Nutzungsschablone) festgesetzt.
- IV Mindestmaß der Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB**  
Die Grundstücksgröße der Baugrundstücke darf 600 qm nicht unterschreiten.
- V Garagen und Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO**  
Garagen und Nebenanlagen, mit Ausnahme von Einfriedungen und Müllboxen, sind erst ab einem Mindestabstand von 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.
- VI Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO**  
Die zulässigen Einzelhäuser sind in einer Länge von jeweils bis zu max. 15 m zu errichten
- VII Gestalterische Festsetzungen gemäß § 61 BbgBO**
  - 1 Dachform**
    - Bei Hauptgebäuden sind nur Sattel-, Wal-, Krüppelwal- und Zeltächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 48° zulässig.
    - Für die Dachflächeneinkleidung der Hauptgebäude sind nur Dachziegel aus Ton, Naturschiefer oder Betonstein in rot bis rotbraun und anthrazitfarben zu verwenden.
  - 2 Fassaden**
    - Als Fassadenmaterialien sind bei Hauptgebäuden Putz und Klinker zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile oder zur Gliederung der Fassade können auch andere Materialien verwendet werden.
  - 3 Einfriedungen**  
Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Zäune und Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,20 m gemessen ab den in der Nutzungsschablone festgesetzten Geländehöhen (Einschrieben), errichtet werden.
- VIII Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
  - Zu den Sellen der mit "III" gekennzeichneten und zeichnerisch festgesetzten durchbrochenen Linien sind Kinder- und Schlafräume nicht zulässig. Kann die Anordnung von Kinder- und Schlafräumen an diesen Gebäudeselten nicht ausgeschlossen werden, sind deren Fenster mit schalldämmten Außenluft-Durchlasselementen auszustatten.
  - In der zeichnerisch festgesetzten und mit "A" gekennzeichneten Fläche ist eine Schallschutzwand in einer Höhe von 3,0 m zu errichten. Die Höhe der baulichen Anlage wird gemessen von dem eingemessenen Geländehöhen-Punkt: 46,57 (DHHN92). Es ist ein resultierendes Schalldämm-Maß von  $R_{w, res} = 20$  dB erforderlich.
- IX Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**  
Für die festgesetzte Stellplatzanlage sowie für Zufahrten und Stellplätze auf den Baugrundstücken sind luft- und wasserdurchlässige Beläge (Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen) zu verwenden.
- X Flächen mit Gebot für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
  - Pro Grundstück ist ein Baum gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen.
  - Innerhalb der festgesetzten und mit "a" gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind insgesamt neun Bäume der Art Vogel-Kirsche (*Prunus avium*) sowie pro 1 qm Fläche ist ein Strauch gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen. Die Errichtung von Wegen und Zufahrten ist zulässig.
  - Innerhalb der festgesetzten und mit "b" gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind insgesamt acht Feld-Ahorne (*Acer campestre*), acht Ebereschen (*Sorbus aucuparia*) sowie pro 1 qm Fläche ist ein Strauch gem. Pflanzliste 2 zu pflanzen.
  - Die Lärmschutzwand ist an ihrer westlichen Seite mit rankenden, schlingenden oder selbstklimmenden Pflanzen gemäß Pflanzliste 3 begrünen.
- XI Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB B**  
Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je 1 qm Fläche ein Strauch gem. Pflanzliste 2 zu pflanzen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten. Können einzelne Gehölze nicht erhalten werden, sind sie gemäß der Pflanzlisten 1 oder 2 zu ersetzen.

gehört z. Bescheid v. 19.01.2009, Az: 15108, i.V.m. dem Schreiben v. 19.03.2009  
i.A. Franke

- Pflanzliste 1**  
(*Acer campestre*) Feld-Ahorn, (*Malus domestica*) Kultur-Apfel, (*Prunus avium*) Vogel-Kirsche, (*Prunus cerasus*) Sauer-Kirsche, (*Prunus domestica*) Gewöhnliche Kultur-Pflaume, (*Pyrus communis*) Kultur-Birne, (*Sorbus aucuparia*) Eberesche
- Pflanzliste 2**  
(*Cornus mas*) Kornelkirsche, (*Cornus sanguinea*) Roter Hartriegel, (*Corylus avellana*) Gemeine Hasel, (*Philadelphus coronarius*) Großes Pflefenstrauch / Bauernjasmin, (*Rosa multiflora*) Büschel-Rose, (*Rosa rubiginosa*) Schottische Zaubrose, (*Syringa vulgaris*) Garten-Flieder
- Pflanzliste 3**  
(*Parthenocissus quinquefolia*) Fünfblättriger Wilder Wein, (*Parthenocissus tricuspidata*) Dreilappiger Wilder Wein, (*Hedera helix*) Gemeiner Efeu, (*Lonicera perlymenum*) Deutsches Geißblatt

**Hinweise**  
Bodendenkmale sind nicht bekannt. Sollten dennoch im Rahmen der Erd- und Bauarbeiten bodendenkmalrelevante Funde entdeckt werden, sind diese gemäß des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Museum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Museum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

**Kampfmittel**  
Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung ist daher nicht erforderlich. Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es verboten, diese zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung, die Fundstelle unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen. Beim Fund von Kampfmitteln sind Bauarbeiten an dieser Stelle sofort einzustellen. Die Kampfmittel sind in ihrer Lage nicht zu verändern und die nächste geeignete Polizeidienststelle bzw. das zuständige Ordnungsamt sind zu informieren.

**Stellplätze**  
Die Anzahl der Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück ist entsprechend der Satzung über die Stellplätze in der Gemeinde Stahnsdorf einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Spulendorf (Stellplatzsatzung) vom 09.03.2006 (bekannt gegeben im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf vom 28.04.2006, 5. Jahrgang, Nr. 4) herzustellen.

**Verfahrensvermerk:**  
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 25.03.2009 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss ist am 01.04.2009 im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf bekannt gemacht worden.  
Stahnsdorf, den 03.03.2009

Die für die Raumordnung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 27.03.2009 beteiligt worden.  
Stahnsdorf, den 03.03.2009

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 17.02.2009 bis 23.03.2009 statt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Stahnsdorf, den 03.03.2009

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 16.03.2009. Sie wurden zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert.  
Stahnsdorf, den 03.03.2009

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 17.02.2009 bis 23.03.2009 statt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Stahnsdorf, den 03.03.2009

Die Gemeindevertretung hat am 26.03.2009 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 25.03.2009 einschließlich Begründung gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beschlossen.  
Stahnsdorf, den 03.03.2009

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 25.03.2009 sowie die Begründung haben in der Zeit vom 17.02.2009 bis 23.03.2009 in der Gemeinde Stahnsdorf, Bauverwaltung während der Dienststunden öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.03.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Stahnsdorf, den 03.03.2009

Nach der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan in einem Teilbereich geändert. Da die Grundzüge der Planung durch diese Änderung nicht berührt sind, wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB mit Schreiben vom 16.03.2009 eine eingeschränkte Beteiligung durchgeführt.  
Stahnsdorf, den 03.03.2009

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 19.03.2009. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Stahnsdorf, den 03.03.2009

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 19.03.2009 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom 25.03.2009 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.  
Stahnsdorf, den 03.03.2009

Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 25.03.2009 wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom 28.04.2006 AZ: 15108 mit Maßgaben, Auflagen und Hinweisen genehmigt.  
Stahnsdorf, den 03.03.2009

Die Maßgabenerfüllung hat die Gemeindevertretung Stahnsdorf in ihrer Sitzung am 26.03.2009 die Satzung in der Fassung vom 25.03.2009 aufgehoben und die entsprechend den Maßgaben ergänzte Satzung in der Fassung vom 25.03.2009 beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.  
Stahnsdorf, den 03.03.2009

Die Maßgabenerfüllung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde am 19.05.2009 bestätigt.  
Stahnsdorf, den 23.03.2009

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung wird hiermit ausgefertigt.  
Stahnsdorf, den 30.03.2009

Die Erteilung der Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 26.03.2009 im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf 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. Die Satzung ist am 26.03.2009 in Kraft getreten.  
Stahnsdorf, den 04.03.2009

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 Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.  
Stahnsdorf, den 04.03.2009

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 Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.  
Stahnsdorf, den 04.03.2009

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 Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.  
Stahnsdorf, den 04.03.2009

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 Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.  
Stahnsdorf, den 04.03.2009

### Übersichtsplan

**Projekt**  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 "Sportplatz 20" Ortsteil Güterfelde - Gemeinde Stahnsdorf

**Auftraggeber**  
Anno Immobilien

**Stand**  
- Satzung -

**Maßstab 1:500**  
Stand: Januar 2009

**Bauleitplanung**  
Wiefereg & Partner

**Städtische 1**  
Stadtplanung

**14813 Teller**  
Sitzbau

**24.08.2008**  
Projekterstellung