



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 3 Zehntes Euro-Einführungsgesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3782)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1989 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Brandenburgische Bauordnung vom 16.07.2003 (GVBl. I S. 210)

Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 **Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO

1.1 Das Gebiet ist entsprechend § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet zu nutzen. Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen § 4 (3) Pkt. 4 und 5 BauNVO.

2.0 **Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO

2.1 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 HN.

2.3 Die zulässige Traufhöhe (TH max) beträgt 5,00 m über der mittleren vorhandenen Geländehöhe von 46,49 m über HN.

2.4 Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt II.

2.5 **Ausnahmen von den Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) können im Einzelfall von der festgesetzten Grundflächenzahl (GFZ) sowie Geschosflächenzahl (GFZ)-Ausnahmen zugelassen werden, wenn die festgesetzte Traufhöhe nicht überschritten wird (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 6 BauNVO).

2.6 Pro Grundstück ist ein Hauptgebäude mit maximal 2 WE zulässig.

3.0 **Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO).

4.0 **Garagen, Stellplätze und Carports**
§ 9 Abs. 1 BauGB

4.1 Die Errichtung von Garagen und die Anlage von Stellplätzen ist im Ausnahmefall außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und 2 und § 23 Abs. 5 BauNVO).

4.2 Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie muß vor überdachten Stellplätzen und Garagen mindestens 5,0 m betragen. Die Zufahrt eines Baugrundstückes darf höchstens 3,0 m breit sein bei unverriegeltem Beleg (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO).

5.0 **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
Bindung für Bepflanzungen
§ 9 (1) BauGB

5.1 Auf der mit A gekennzeichneten Fläche im rückwärtigen Teil der Gärten ist eine Streuobstwiese anzulegen (Pflanzliste 1, Pflanzdichte 1 Baum / 10 m²).

5.2 Auf den Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Vorderfronten der Hauptgebäude ist ein klein- bis mittelgroßer Laubbäum (Pflanzliste 3, Hochstamm, Stammumfang 14/16 cm) oder drei einheimische Sträucher (Pflanzliste 2) anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.

5.3 Die verbleibende nicht überbaubare bzw. nicht überbaute Grundstücksfläche ist zu ca. 20% zu begrünen.

5.4 Entlang der Grundstücksgrenzen ist ein 2 m breiter Pflanzstreifen (1 m Breite pro Grundstück) aus Einzelsträuchern und Strauchgruppen anzulegen und auf Dauer zu erhalten (Pflanzliste 2, 1 Strauch / m²). Der Anteil einheimischer Gehölze soll mindestens 30 % betragen.

5.5 Im Zusammenhang mit einer Straßenerweiterung ist in der Erweiterungsfläche eine Baumreihe aus 17 Stk. Linden zu pflanzen (Winterlinde - Tilia cordata, STU 18/20 cm)

5.6 Grundstückszuwegungen und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, z. B. Mineraltrageloch mit Splittauflage (wassergebundene Decke) Rasengittersteinbelag, Fugenpflaster, Schotterrasen o.ä.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung
§ 8 BbgBO i.V.m. § 81 BbgBO

6.0 **Zulässige Farböne**
Für die Bestimmung zulässiger Farböne sind allein die durch die Nummern des Farbregisters RAL 840 HR bezeichneten Farböne maßgeblich, nicht jedoch die zur Bezeichnung verwendeten Nummern.

7.0 **Fassaden**

7.1 Für Sichtmauerwerk sind nur Materialien in gedeckten Farben folgender Farböne (nach dem Farbregister RAL 840 HR und deren Zwischenstufen) in DIN-Formaten zulässig:

von rotorange (2001)	aus der Farbreihe orange (3016)	aus der Farbreihe orange (3016)
über korallenrot (3018)	bis tonatenerot (3013)	aus der Farbreihe rot (3013)

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.

8.0 **Dächer**

8.1 Für Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 38° bis 45°. Die auf einen gemeinsamen First zulaufenden Dachflächen müssen eine gleiche Neigung aufweisen.

8.2 Es sind nur Dachneigungen zulässig, deren Grundflächen insgesamt nicht größer sind als die halbe Grundfläche der ihnen zugewandte 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 Nebendächern bzw. Dachaufbauten und der Giebelinie von Sattel- und Pultdächern bzw. der Gratlinie von gewalnten Dächern muß mindestens 1,50 m betragen. Die Dachneigung von Nebendächern und Dachaufbauten muß mindestens 30° betragen.

8.3 Als Material für die Dachneigungen der Hauptgebäude sind nur Pfannen in gedeckten Farben folgender Farböne nach dem Farbregister RAL 840 HR und deren Zwischenstufen zulässig:

von rotorange (2001)	aus der Farbreihe rot (3016)
über korallenrot (3018)	aus der Farbreihe rot (3013)
bis kupferrot (8004)	aus der Farbreihe braun (8012)
rotbraun (8012)	aus der Farbreihe braun (8012)

8.4 Als Materialien für die Dachneigung von Nebengebäuden, Dachaufbauten und untergeordneten Gebäudeteilen mit einer Grundfläche bis zu 25 m² sind außer Pfannen auch großformatige, glatte und patinierte Bleche zulässig.

9.0 **Garagen**

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). Als Ausnahme sind Fertigelgaragen mit Flachdach zulässig.

10.0 **Einfriedigungen**
Im Wohngebiet werden entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen als Einfriedigungen Holzzäune mit vertikaler Gliederung und „längere“ bis max. 1,20 m Höhe festgesetzt (bezogen auf die mittlere vorh. Geländehöhe von 46,49 m über HN).

10.1 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 HN) in Kombination mit Hecken oder sonstigen Strauchpflanzungen zulässig.

11.0 **Sonstige baulichen Anlagen**

11.1 Überdachte Stellplätze sind an mindestens zwei Seiten durch Berankung einzugrünert. Für alle sichtbaren Teile der Überdachung von Stellplätzen, ausgenommen ihre Dachneigung und -entwässerung ist nur Holz in gedeckten Farben folgender Farböne nach dem Farbregister RAL 840 HR und deren Zwischenstufen zulässig:

von grünbraun (8000)	aus der Farbreihe braun (8014)
über sepia Braun (8014)	aus der Farbreihe braun (8022)
bis schwarzbraun (8022)	aus der Farbreihe braun (8022)

12.0 **Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

12.1 Die Flächen zwischen Straßenverkehrsfläche und den Vorderfronten der Gebäude sind mit Gehölzen gemäß Pflanzliste 2 zu bepflanzen.

Pflanzlisten

Entsprechend den Pflanzfestsetzungen sind folgende Gehölzarten zu wählen:

Pflanzliste 1 Streuobstwiese
Hochstamm, Stammumfang 10 cm

- Malus domestica Apfel
- z.B. „Jacob Label“, „Kaiser Wilhelm“, „Landsberger Renette“
- Prunus communis Kirche
- z.B. „Kassins Früher“, „Wardersche Braune“
- Prunus domestica Pflaume
- Pyrus communis Birne
- z.B. Gellerts Butterbirne, „Marianenbirne“

Pflanzliste 2 Heckenpflanzung
Sträucher Größe 40-60 cm

Rosa corymbifera Heckenrose	Rosa canina Hundrose
Cornus sanguinea Roter Hartriegel	Corylus avellana Haselnuss
Prunus spinosa Schlehe	Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball
Rubus fruticosus Wildrombabeere	Sambucus nigra Schwarzer Schneeball
Syringa spec. Flieder	Buddleia Sorten Schmetterlingsstrauch
Ribes nigrum Schwarze Johannesbeere	Forsythia intermedia Forsythie

Pflanzliste 3
Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm

Acer campestre Feldahorn	Corylus colurna Baumhasel
Sorbus aucuparia Vogelbeere	Betula pendula Sandbirke
Betula pendula Sandbirke	Tilia cordata Winterlinde

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs.1 BauGB
§ 1 Abs.2 BauGB

(WA) Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 BauGB
§ 16 BauNVO

0,3 Grundflächenzahl

0,8 Geschosflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse

8,50 m maximale Firsthöhe

5,00 m maximale Traufhöhe

38° - 45° Dachneigung
SD Satteldach
KWD Krüppelwalmdach

maximal 2WE pro Grundstück

Bauweise, Baulinien, Bauereizen
§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB

--- Baugrenze

○ offene Bauweise

△/▽ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Sonstige Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

--- Grundstücksgrenzen

--- vorh. Geländehöhe (HN)

Wohngebäude

Wochenendhäuser, Nebengebäude

● zu erhaltende Bäume

○ zu pflanzende Bäume

○○○○○○ zu pflanzende Sträucher

--- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung

--- Fläche, die von einer Bebauung freizuhalten ist zum Zweck einer möglichen Straßenerweiterung

--- Straßenbegrenzungslinie

Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 11.05.04 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Stahnsdorf, 11.05.04

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 Abs. 1, Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
Stahnsdorf, 11.05.04

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 11.05.04 die Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes einschließlich Begründung gebilligt und zur Auslegung beschlossen.
Stahnsdorf, 11.05.04

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 21.07.2004 durchgeführt worden.
Stahnsdorf, 11.05.04

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 11.05.04 den 3. Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung beschlossen.
Stahnsdorf, 11.05.04

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.05.04 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Stahnsdorf, 11.05.04

Der 3. Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung hat in der Zeit vom 11.05.04 bis 11.07.04 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 11.05.04 örtlich bekanntgemacht worden.
Stahnsdorf, 11.05.04

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11.05.04 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Stahnsdorf, 11.05.04

Der 3. Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung wurde am 11.05.04 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung gebilligt.
Stahnsdorf, 11.05.04

Der Antrag auf Genehmigung des Bebauungsplanes durch die höhere Verwaltungsbehörde wurde zurückgezogen. Der Planentwurf wurde entsprechend Prüfwerk der Genehmigungsbehörde geändert.
Stahnsdorf, 11.05.04

Die von der Planänderung betroffenen Bürger wurden mit Schreiben vom 11.05.04 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Stahnsdorf, 11.05.04

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der betroffenen Bürger am 11.05.04 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Stahnsdorf, 11.05.04

Vorsitzende der Gemeindevertretung

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung wurde am 11.05.04 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung gebilligt.
Stahnsdorf, 11.05.04

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und der Begründung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 11.07.2004 mit Maßgaben und Hinweisen erteilt. (AZ: 02/04)
Stahnsdorf, 30.08.04

Die Maßgaben wurden durch satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 11.08.2004 erfüllt, die Hinweise sind beachtet.
Stahnsdorf, 30.08.04

Die Erfüllung der Maßgaben wurden mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde am 06.09.2004 bestätigt. (AZ: 021/04)
Stahnsdorf, 23.09.04

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wird hiermit ausgefertigt.
Stahnsdorf, 23.09.04

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stellungnahme der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 11.05.04 örtlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 11.05.04 in Kraft getreten.
Stahnsdorf, 02.10.2004

Gehört zum Bestand vom 09.07.2006 und zum Schreiben vom 06.09.2006.
i.A. Stöckh

Katastervermerk

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

Rebam, den 11.09.02

Bebauungsplan Nr. 11 „Am Sportplatz“
Gemeinde Stahnsdorf/ OT Güterfelde

geändert entsprechend Prüfbericht der Genehmigungsbehörde Oktober 2002

M 1:500 Stand: Oktober 2003