

Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 23.02.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss ist am 30.03.2012 im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf ortsüblich bekannt gemacht worden.

Stahnsdorf, den 18.06.2013



V. Kempf
Albers
Bürgermeister

Die für die Raumordnung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 13.03.2012 beteiligt worden.

Stahnsdorf, den 18.06.2013



V. Kempf
Albers
Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 16.04.2012 bis einschließlich 04.05.2012 statt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf bekannt gemacht worden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 03.04.2012. Sie wurden zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert.

Stahnsdorf, den 18.06.2013



V. Kempf
Albers
Bürgermeister

Die Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Sitzung der Gemeindevertretung am 13.09.2012.

Stahnsdorf, den 18.06.2013



V. Kempf
Albers
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 13.09.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes, Stand Juli 2012 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 18.06.2013



V. Kempf
Albers
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, Stand Juli 2012 sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.10.2012 bis einschließlich 16.11.2012 in der Gemeinde Stahnsdorf 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 20.09.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stahnsdorf, den 18.06.2013



V. Kempf
Albers
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 28.02.2013 den geänderten Entwurf des Bebauungsplans, Stand Januar 2013 einschließlich Begründung gebilligt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde in gleicher Sitzung beschlossen.

Stahnsdorf, den 18.06.2013



V. Kempf
Albers
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans, Stand Januar 2013 sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.03.2013 bis einschließlich 08.04.2013 in der Gemeinde Stahnsdorf 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 von den Änderungen und Ergänzungen im Entwurf des Bebauungsplans berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 22.02.2013 beteiligt.

Stahnsdorf, den 18.06.2013



V. Kempf
Albers
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 13.06.2013 die Abwägung der vorgebrachten Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den Entwürfen des Bebauungsplans, Stand Juli 2013 und Stand Januar 2013 gebilligt und den Bebauungsplan, Stand April 2013 als Sitzung beschlossen. Die Begründung wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.

Stahnsdorf, den 18.06.2013



V. Kempf
Albers
Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Begründung, wird hiermit ausgeteilt.

Stahnsdorf, den 25.06.2013



V. Kempf
Albers
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der üblichen Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf Nr. 28 vom 23.06.2013 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erbschön von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Sitzung ist am 23.06.2013 in Kraft getreten.

Stahnsdorf, den 02.07.2013



V. Kempf
Albers
Bürgermeister

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 20.2.2013



B. Pöhl
ObVI

Teil B: Textliche Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO**
 - Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
- Mindestgrundstücksgrößen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB**
 - Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) müssen die Baugrundstücksgrößen für Einzelhäuser mindestens 480 m² betragen und für Doppelhaushälften mindestens 350 m² betragen. Für das WA* im Süden des Geltungsbereiches betragen für Baugrundstücke die Mindestgrößen für Einzelhäuser 460 m².
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO**
 - In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der privaten Verkehrsflächen sind mit Ausnahme von Einfriedungen und Müllboxen keine Garagen und Nebenanlagen zulässig. Zulässig sind Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen.
- Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO**
 - Höhenbezugspunkt für die Errichtung baulicher Anlagen sind Meter in NHN und für die Lärmschutzwand die in der Planzeichnung gesondert gekennzeichnete Höhe von 45,03 m ü. NHN.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
 - In den Wohngebäuden sind pro Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig.
- Geh-, Fahr- u. d. Leitungsrechte gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB**
 - Die mit GFL 1 und GFL 2 in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen werden mit Leitungsrechten zu Gunsten der jeweiligen Leitungsträger belastet.
- Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
 - In dem für die Anlage einer Lärmschutzwand gekennzeichneten Bereich in der Planzeichnung ist mit einer Länge von 92 Metern und mit einer Höhe von 48,03 m über NHN eine Lärmschutzwand zu errichten.
 - Es wird, in dem entsprechend in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich der Planzeichnung, zum passiven Schallschutz der Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 für schutzbedürftige Räume festgesetzt. Zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer sind in den Obergeschossen entsprechende, der L 40n abgewandte Grundrissorientierungen vorzunehmen oder schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen. Von der vorgenannten Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

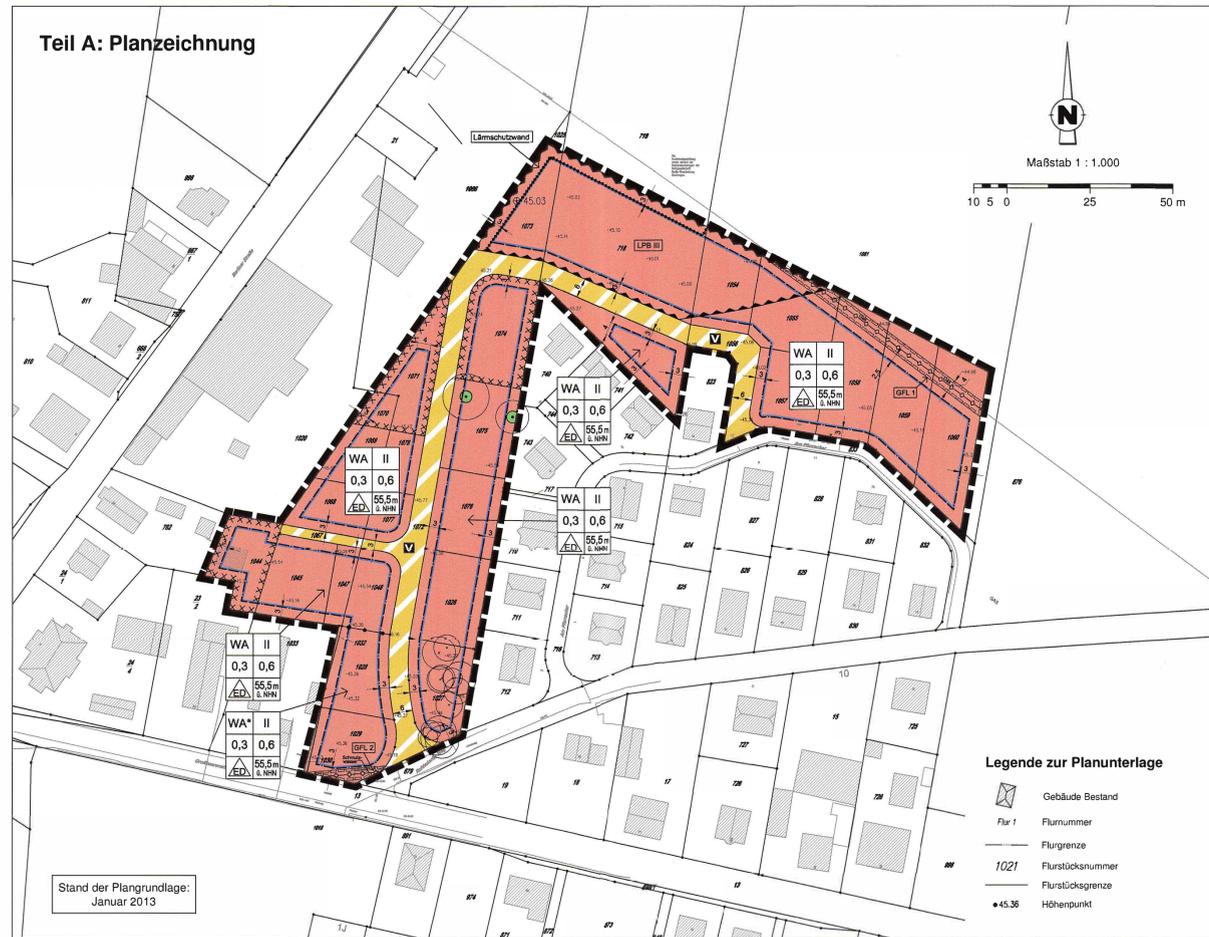
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

- Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen beruhen auf § 81 (1) der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 17. September 2008 (GVBl. I, S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I, S. 39) in Verbindung mit § 9 (4) BauGB.
- Als Fassadenmaterial für Hauptgebäude sind Verblender und Putz sowie Holz als untergeordnetes Fassadenelement zugelassen.
- Als Dachformen für die Hauptgebäude sind Sattel-, Zelt-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° zulässig. Die Dacheindeckung ist in roten bis rotbraunen oder in anthrazitfarbenen bis schwarzen Ziegeln, Dachsteinen oder Schiefer auszuführen.
- Anlagen für Solarthermie oder Photovoltaik sind abweichend von diesen gestalterischen Festsetzungen grundsätzlich zulässig.
- Einfriedungen zur Straßenseite sind bis maximal 1,20 m Höhe, als geschlossene Einfriedung bis maximal 0,80 Meter zulässig. Der Bezugspunkt für die Höhe ist die vor dem Grundstück liegende Verkehrsfläche.

Hinweise

- Schutz der Ferngasleitung im Norden des Geltungsbereiches**
Bei Baumplanungen ist ohne Sicherheitsmaßnahmen ein Abstand zu den Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante zu den Stammästen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Schlie Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitung mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung und zu pflanzendem Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.
Die Breite des Schutzstreifens beträgt 4,0 m. Im Schutzstreifen einer Leitung dürfen keine Gebäude oder bauliche Anlagen errichtet, die Geländehöhe nicht verändert oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden. Das Grundstück muss zur Überprüfung, Unterhaltung, Instandsetzung oder Änderung der Leitung jederzeit betreten werden können. Die Längsüberbauung der Gasleitung ist nicht gestattet. Eine querende Überbauung der Gasleitung durch eine Zaunanlage kann erlaubt werden, wenn die Sohle des Zaunfundamentes tiefer als die Rohrsohle der betroffenen Gasleitung liegt, damit die Standsicherheit des Zaunes beim Freischichten der Gasleitung nicht gefährdet wird. Weiterhin muss ein seitlicher Abstand der querenden Fundamente zur Gasleitung von 2,0 m eingehalten werden (Schutzstreifenabstand).
- Schutz der Schmutzwasserdruckleitung im Süden des Plangebietes**
Die Anlagen des WAZV dürfen nicht überbaut oder bepflanzt werden. Die bestehenden Leitungen müssen in frostfreien Verlegetiefen verbleiben (Trinkwasserleitungen mit einer Überdeckungshöhe von 1,50 m). Es ist darauf zu achten, dass ein Arbeits- und Schutzstreifen nach DIN 19630 zu den Leitungen vorhanden bleibt. Ebenso ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) einzuhalten.
- Bauzeitenregelung aus artenschutzrechtlichen Gründen**
Zur Vermeidung von Tötungen und Verletzungen von Vögeln und Fledermäusen sowie der Zerstörung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird eine Bauzeitenregelung erforderlich. Im Zeitraum von Anfang März bis Ende September sollen auf der Fläche keine Abbruch- oder Räumungsmaßnahmen, insbesondere keine Gehölzrutzungen durchgeführt werden.
- Schädliche Bodenveränderungen**
Bei den vorgenommenen Bodenuntersuchungen handelt es sich um punktuelle Beprobungen. Die Untersuchungsergebnisse gelten nur für die beprobten Bereiche.
Die Gemeinde Stahnsdorf hat in Bezug auf die vorgelundene Bodenverunreinigung mit dem Projektentwickler der Bauflächen einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen, in dem dieser sich verpflichtet, die Bodenverunreinigungen zu analysieren und je nach Ergebnis die Auffüllungsmaterialien den geltenden technischen Regelwerken entsprechend zu entsorgen bzw. zu verwerten.
- Bodendenkmale**
Im Bereich des Bebauungsplanes sind Bau- und Bodendenkmale nach bisherigem Erkenntnisstand nicht betroffen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass gem. § 11 Abs. 1 BbgDSchG die Entdeckung von Funden unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen ist.
Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Die Denkmalschutzbehörde kann die Frist um bis zu zwei Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert.

Teil A: Planzeichnung



Teil A: Planzeichnung

Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB

- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 0,3** Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- 0,6** Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- 55,5 m** Maximale Firsthöhe baulicher Anlagen in Metern über NHN

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

3. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- V** Private Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- 🌳** Erhaltung von Bäumen

5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

- Gas** unterirdisch
- Schmutzwasser** unterirdisch

Sonstige Planzeichen

- ▭** Geltungsbereich gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- GFL 1** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (z.B. GFL 1)
- ▭** Bereiche mit Regelungen zum Schutz der Obergeschosse von Hauptgebäuden vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- ◆◆◆** Abgrenzung des Bereiches für die Lärmschutzwand innerhalb des Lärmpegelbereiches III (LPB III), siehe textliche Festsetzung
- ⊙45.03** Höhenbezugspunkt für die Lärmschutzwand

Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

- ⊗** Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

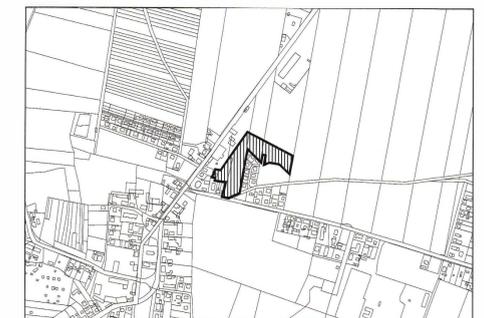
Darstellungen ohne Normcharakter

- ←** Gebietsbezeichnung
- ←** Zahl der Vollgeschosse
- ←** Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl)
- ←** Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl)
- ←** Bauweise
- ←** Höhe baulicher Anlagen

Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509);
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2008 (GVBl. I, S. 226), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I, S. 39)



Geltungsbereich des BP-Nr. 3



Gemeinde Stahnsdorf
Landkreis Potsdam-Mittelmark

Bebauungsplan Nr. 3
"Wohnbebauung am Gütergotzer Weg"
der Gemeinde Stahnsdorf
OT Güterfelde

Satzung
Stand: April 2013
Maßstab 1 : 1.000



PAN Planungsgesellschaft ARSU - NWP mbH
Benzstr. 7a, 14482 Potsdam
Tel: 0331/747130, Fax: 0331/7471320
e-mail: info@pan-planungsbuero.de
Internet: www.pan-planungsbuero.de