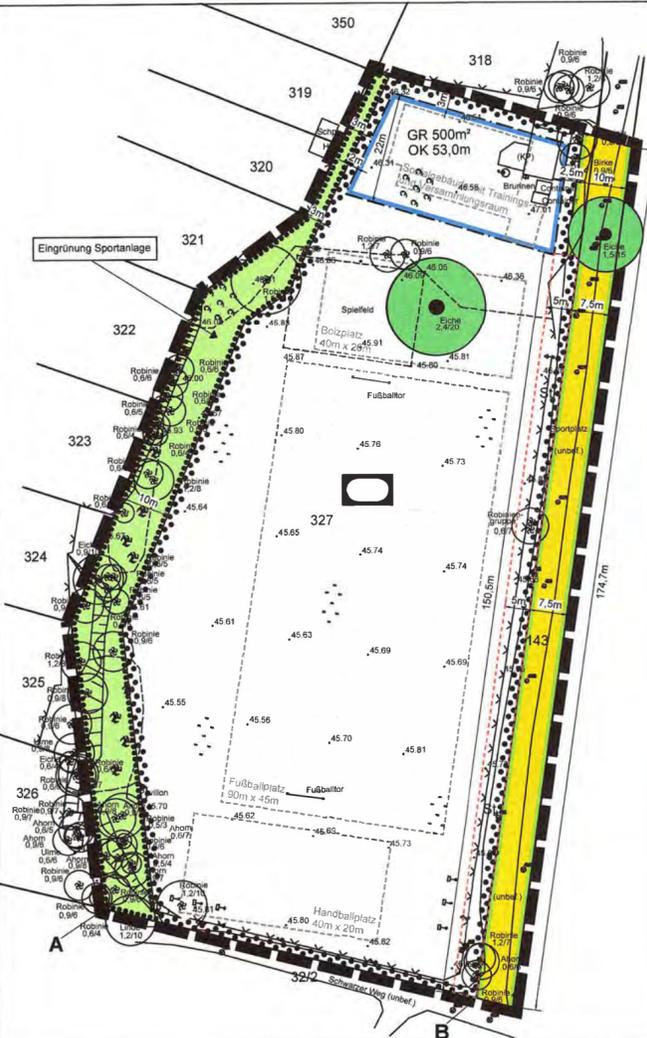


# BEBAUUNGSPLAN NR. 8 "Sportplatzgelände am Schwarzen Weg" Gemeinde Stahnsdorf/ OT Güterfelde



## Legende zur Planunterlage

- Grundstücks- oder Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- 314 Flurstücksnummer
- 46,05 Geländehöhe in m NHN im DHHN2016
- vorhandene bauliche Anlage
- ⊙ Baumart mit Angabe von Stamm- und Kronendurchmesser
- ⊙ Gebüsch
- ⊙ Brunnen
- Zaun
- Hecke
- Nutzungsartengrenze
- \* Laterne
- Poller
- ⊗ Kanalabdeckung

## Hinweis zur Planunterlage

Als Planunterlage dient der amtliche Lageplan vom 28.04.2017, angefertigt von der öffentlich bestellten Vermessungsingenieurin, Frau Dipl.-Ing. Jutta Marbach, Schopenhauerstraße 27, 14467 Potsdam mit Stand einer örtlichen Aufnahme vom 25.04.2017.

Amtliches Bezugssystem: ETRS89  
Höhensystem: DHHN2016

Maßstab 1 : 1.000



## Textliche Festsetzungen

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

- Die Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Sportplatz“ dient vorrangig der gemeinschaftlichen Nutzung zu sportlichen Zwecken. Zulässig sind:
  - Anlagen für sportliche Zwecke, insbesondere Anlagen zum Ballsport mit Ballfanganlagen in einer Höhe von maximal 6 Metern über Geländehöhe,
  - Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
  - ein Vereinsheim mit Trainings- und Sozialräumen sowie integrierter Schank- und Speisewirtschaft mit einer Grundfläche von bis zu 500 m²,
  - untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck "Sportanlage" nicht widersprechen.
- Auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Sportplatz“ darf die festgesetzte Grundfläche von 500 m² durch Nebenanlagen sowie Stellplätze und deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,15 überschritten werden. Die Höhe der baulichen Anlagen darf 53 m NHN im DHHN2016 nicht überschreiten; ausnahmsweise können Überschreitungen um bis zu 2,0 m für technische Aufbauten wie Schornsteine oder Lüftungsröhre zugelassen werden.
- In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eingrünung Sportanlage“ sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 30 m² zulässig, sofern sie in einem Abstand von mindestens 6 Metern von der westlichen Geltungsbereichsgrenze errichtet wurden.

### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Stellplätze und deren Zufahrten sowie Wege sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. Schotterrasen, Pflaster mit mehr als 30% Fugenteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

### Pflanz- und Erhaltungsgebote § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB

- Oberirdische private Stellplatzanlagen für mehr als 4 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 4 Pkw-Stellplätze mindestens ein Laubbaum der Mindestqualität 18/20 gemäß Pflanzliste Nr. 1 zu pflanzen.
- In der festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Vegetationsbestand zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist in einem Radius von maximal 5,0 m zum ursprünglichen Standort ein gleichartiger Ersatz (mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,3 m Höhe) gemäß Pflanzliste Nr. 1 zu pflanzen.

### Gestalterische Festsetzungen nach örtlichen Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO

- Als bauliche Einfriedungen sind nur offene Zäune, die auch als "Wildschutzzäune" ausgebildet werden können, mit einer Höhe von maximal 1,80m über dem Geländehöhe zulässig. Wilddichte Einfriedungen sind als Drahtgeflechtzaun mit einer Maschenbreite von 25 mm auszuführen. Sie sind zusätzlich 0,2 m unter Geländehöhe in die Erde einzugraben und dort fest zu verankern. Durchgehende Sockelmauern sind unzulässig. Ballfanganlagen sind nicht Bestandteil der Festsetzung.

### Sonstige Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

### Pflanzliste Nr. 1 „Laubbäume“

Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Tilia cordata	Winter-Linde
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Quercus petraea	Trauben-Eiche	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Carpinus betulus	Hainbuche	Quercus robur	Stiel-Eiche	Ulmus laevis	Flatterulme
Fagus sylvatica	Rot-Buche	Sorbus aucuparia	Eberesche		

## Hinweise

### Besonderer Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind artenschutzrechtlich relevante **Brutvogelvorkommen** 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 Gehölzrodungen, Gebäuderückbau und Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit der ermittelten Vogelarten **im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. bzw. 29. Februar** durchzuführen.
- Für den Verlust der Brutreviere der Höhlenbrüter Kleiber und Star sind als geeignete **Ersatzquartiere** Höhlenbrüterkästen an Bäumen in der nahen Umgebung zu befestigen. Dazu sind für den Kleiber 2 Kleiber - Nistkästen an Bäumen aufzuhängen. Für den Star sind 2 Starenhöhlen an Bäumen aufzuhängen. Die Anbringungshöhe beträgt mindestens 2,50 m. Die Nistkästen sind nach Osten auszurichten.
- Bei einem Verlust der Brutreviere von den Freibrütern Amsel, Buchfink, Grünfink, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube und Zaunkönig sind an den Rändern des Plangebiets oder dessen näherer Umgebung geeignete **Gehölzstrukturen mit Sträuchern und Bäumen** zu entwickeln.

Die konkreten Vorhabenflächen einschließlich der dort stehenden Bäume sind vor ihrer Beräumung beziehungsweise Beseitigung auf Veranlassung und Kosten des Verursachers durch eine fachkundige Person auf das aktuelle Vorkommen besonders und streng geschützter Arten sowie deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG überprüfen zu lassen. 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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf (BaumSchS) vom 01. Dezember 2011, bekanntgemacht im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf am 31.01.2012.

### Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung über die Stellplätze in der Gemeinde Stahnsdorf, einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf (Stellplatzsatzung) vom 09. März 2006, bekanntgemacht im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf am 28.04.2006.

## Verfahrensvermerke

### Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 25.04.2017 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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Potsdam 23.06.2020

Hersteller der Planunterlage

## Ausfertigung

Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am 23.06.2020 den Bebauungsplan Nr. 8 "Sportplatzgelände am Schwarzen Weg" gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Der Bebauungsplan Nr. 8 "Sportplatzgelände am Schwarzen Weg" wird hiermit ausfertigt.

Stahnsdorf, 20.07.2020



Bürgermeister

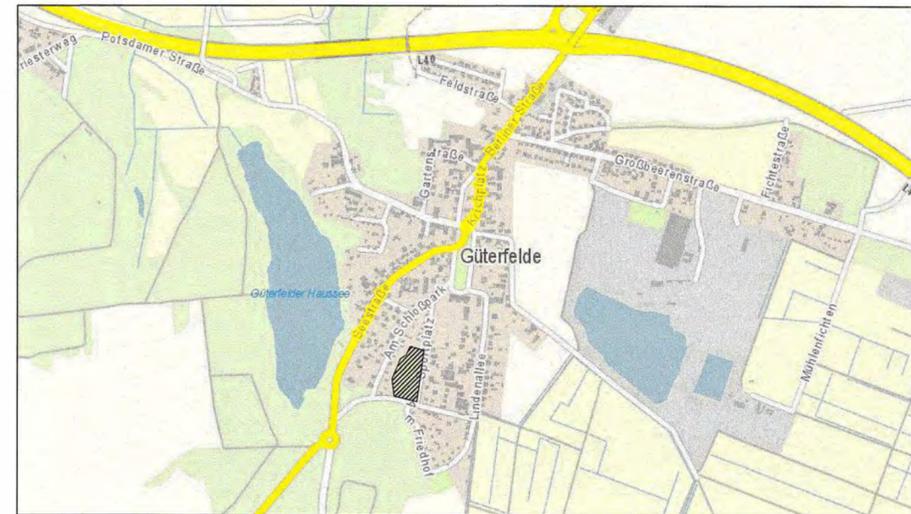
## Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 8 "Sportplatzgelände am Schwarzen Weg" 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 **von** 27.07.2020 **bis einschließlich zum** 27.07.2020 öffentlich 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Stahnsdorf, 28.07.2020



Bürgermeister



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

## Planzeichenerklärung

### Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

#### Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für Sport- und Spielanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Zweckbestimmung: öffentlicher Sportplatz

□ öffentlicher Sportplatz

#### Maß der baulichen Nutzung

GR 500m² Grundfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO

OK 53,0m Höhe baulicher Anlagen in m NHN im DHHN2016 als Höchstmaß gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

#### Verkehrsflächen

Offentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

#### Grünflächen

Offentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Zweckbestimmung: Eingrünung Sportanlage

#### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

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

#### Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für oberirdische private Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

#### Weitere Planzeichen

17,1m Bemaßung der Länge in Meter A Endpunkt einer Stecke

## 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])

## Gemeinde Stahnsdorf

Landkreis Potsdam-Mittelmark



## Bebauungsplan Nr. 8 "Sportplatzgelände am Schwarzen Weg"

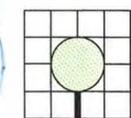
## Gemeinde Stahnsdorf/ OT Güterfelde

## Satzung

Stand: Januar 2020

Maßstab: 1:1.000 (im Original DIN A2)

## Dr. Szamatolski + Partner GbR



Landschaftsarchitektur, Stadtplanung  
Umweltplanung, Vergabemanagement  
BDLA, SRL, DGGL  
Brunnenstraße 181 10119 Berlin  
Tel.: 030 / 280 81 44 Fax: 030/283 27 67  
Email: Buero@SZPartner.de