

## Verfahrensvermerke

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

Stahnsdorf, den 12.11.2014



Albers  
Bürgermeister

Die für die Raumordnung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 13.12.2011 beteiligt worden.

Stahnsdorf, den 12.11.2014



Albers  
Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 16.04.2012 bis einschließlich 05.05.2012 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 12.11.2014



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 25.04.2013.

Stahnsdorf, den 12.11.2014



Albers  
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 25.04.2013 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, Stand Februar 2013 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 12.11.2014



Albers  
Bürgermeister

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, Stand Februar 2013 sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10.06.2013 bis einschließlich 12.07.2013 in der Gemeinde Stahnsdorf während der Dienststunden öffentlich ausgelegt. 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 15.05.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stahnsdorf, den 12.11.2014



Albers  
Bürgermeister

Aufgrund von Anregungen und Hinweisen wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, Stand Februar 2013 geändert. Der geänderte Entwurf einschließlich Begründung, Stand Februar 2014 hat in der Zeit vom 10.03.2014 bis einschließlich 11.04.2014 in der Gemeinde Stahnsdorf während der Dienststunden öffentlich ausgelegt. 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 11.03.2014 beteiligt.

Stahnsdorf, den 12.11.2014



Albers  
Bürgermeister

Aufgrund von Änderungen, die sich bei der Erarbeitung des für das Vorhaben notwendigen Bauantrages ergaben, wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erneut geändert. Die von den Änderungen und Ergänzungen im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, Stand Juni 2014 berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 24.06.2014 beteiligt.

Stahnsdorf, den 12.11.2014



Albers  
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 06.11.2014 die Abwägung der vorgebrachten Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den Entwürfen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, Stand Februar 2013, Stand Februar 2014 und Stand Juni 2014 gebilligt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, Stand August 2014 wurde als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.

Stahnsdorf, den 12.11.2014



Albers  
Bürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, Vorhaben- und Erschließungsplan und Begründung, wird hiermit ausfertigt.

Stahnsdorf, den 20.11.2014



Albers  
Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen 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 vom 02.12.2014 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 02.12.2014 in Kraft getreten.

Stahnsdorf, den 02.12.2014



Albers  
Bürgermeister

Die vorliegende Planunterlagen 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 nachweisbar.

Stahnsdorf, den 02.12.2014



Albers  
Bürgermeister

## Teil A: Planzeichnung



### Legende zur Planunterlage

- Gebäude Bestand
- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze

## Teil B: Textliche Festsetzungen

### Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

Die planungsrechtlichen Festsetzungen beruhen auf § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I, S. 954), der Bauabstandsverordnung (BauABVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung-PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509).

#### 1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) 1 u. (4) BauGB i.V.m. § 11 BauNVO u. § 9 (1) 12 BauGB]

- Es wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Steinmetzbetrieb“ festgesetzt. Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird weiter differenziert in die Sonstigen Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 2\*.
- In dem Sonstigen Sondergebiet SO 1 ist ausschließlich zulässig:
    - Betriebsgebäude des Steinmetzbetriebes.
  - In dem Sonstigen Sondergebiet SO 2 sind ausschließlich zulässig:
    - Außenlagerflächen des Steinmetzbetriebes,
    - Regal zur Lagerung von Steinen.
  - In dem Sonstigen Sondergebiet SO 2\* ist ausschließlich zulässig:
    - ein Lagergebäude.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 19 BauNVO]

- In dem Sonstigen Sondergebiet SO 1 wird als Maß der baulichen Nutzung eine maximal zulässige Grundfläche von 77 m<sup>2</sup> festgesetzt und im Sondergebiet SO 2 eine maximal zulässige Grundfläche von 72 m<sup>2</sup> für das Regal zur Lagerung von Steinen. Im Sondergebiet SO 2\* ist eine maximal zulässige Grundfläche von 16 m<sup>2</sup> für das bestehende Lagergebäude zulässig.

#### 3. Höhe baulicher Anlagen [§ 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 u. 18 BauNVO]

- Die Oberkante der baulichen Anlage in dem Sondergebiet SO 1 wird mit maximal 50,0 m über NHN festgesetzt und die Oberkante des Regal zur Lagerung von Steinen in dem Sondergebiet SO 2 mit 47,0 m über NHN. Die Oberkante der bestehenden baulichen Anlage in dem Sondergebiet SO 2\* wird mit maximal 50,2 m über NHN festgesetzt.

#### 3.2. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung sind Meter über NHN.

#### 4. Verkehrsflächen [§ 9 (1) 11 BauGB]

- Außerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Ein- und Ausfahrbereiches sind keine Ein- und Ausfahrten in das Planungsgebiet zulässig.

#### 5. Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 (1) 25a BauGB]

- Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die dort befindlichen Bäume und Gehölze zu erhalten.

#### 6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 (1) 20 BauGB]

- Innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Fläche ist im Umfang von 100 m<sup>2</sup> eine geschlossene Gehölzplantung zu entwickeln. Hierfür sind je 50 m<sup>2</sup> Pflanzfläche zwei Bäume mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm sowie 20 Sträucher mit einer Höhe von 60 bis 80 cm gemäß Pflanzliste zu verwenden. Die Anpflanzungen sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

- 6.2 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 2 sind außer der in 2.1. festgesetzten maximalen Grundfläche und der Anlage einer abflusslosen Abwassersammelgrube keine weiteren Bodenbefestigungen zulässig.

#### 7. Durchführungsvertrag [§ 12 (3a) BauGB]

- 7.1 Gemäß § 12 (3a) BauGB wird unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

#### 8. Nachrichtliche Übernahme [§ 9 (6) BauGB]

- 8.1 Anbauverbot entlang von Landesstraßen gemäß § 24 BbgStrG  
Das an Landesstraßen außerhalb von geschlossenen Ortschaften bestehende Anbauverbot gemäß § 24 Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) wird nachrichtlich in der Planzeichnung gekennzeichnet. Entlang der Landesstraße sind in einer Tiefe von 20 Metern die Flächen von Hochbauten und baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten. Das Anbauverbot gilt gleichermaßen für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Werbeanlagen. Für die Errichtung von Werbeanlagen bis zu einer Entfernung von 40 m zur Landesstraße besteht eine Zustimmungsbedürftigkeit durch den Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg.

### Hinweis

**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.

### Pflanzlisten

#### Bäume

Berg-Ahorn  
Stiel-Eiche  
Spitz-Ahorn  
Winter-Linde  
Sommer-Linde  
Rotbuche  
Flatter-Ulme  
Gemeine Esche  
Berg-Ulme  
Trauben-Eiche  
Feld-Ulme  
Acer campestre  
Zitter-Pappel  
Hänge-Birke  
Hainbuche  
Gemeine Kiefer

Acer pseudoplatanus  
Quercus robur  
Acer platanoides  
Tilia cordata  
Tilia platyphyllos  
Fagus sylvatica  
Ulmus laevis  
Fraxinus excelsior  
Ulmus glabra  
Quercus petraea  
Ulmus minor  
Acer campestre  
Populus tremula  
Betula pendula  
Carpinus betulus  
Pinus sylvestris

#### Sträucher

Roter Hartriegel  
Haselnuss  
Gemeiner Spindelstrauch (Plattenhütchen)  
Gemeine Heckenkirsche  
Schlehe  
Purgier-Kreuzdorn  
Schwarze Johannisbeere  
Rote Johannisbeere  
Stachelbeere  
Hunds-Rose  
Hecken-Rose  
Wein-Rose  
Filz-Rose  
Kratzbeere  
Gewöhnliche Brombeere  
Echte Himbeere  
Schwarzer Holunder  
Gewöhnlicher Schneeball

Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Lonicera xylosteum  
Prunus spinosa  
Rhamnus catharticus  
Ribes nigrum  
Ribes rubrum  
Ribes uva-crispa  
Rosa canina agg.  
Rosa corymbifera  
Rosa rubiginosa  
Rosa tomentosa  
Rubus caesius  
Rubus fruticosus  
Rubus idaeus  
Sambucus nigra  
Viburnum opulus

## Teil A: Planzeichnung

### Zeichenerklärung

### Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- SO Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO, Zweckbestimmung: Steinmetzbetrieb
- GR 77 m<sup>2</sup> max. zulässige Grundfläche (GR) in m<sup>2</sup> gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- 77 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- 50,0 m ü. NHN Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über NHN

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

- Baugrenze gem. § 23 Abs. 1 BauNVO
- offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

#### 3. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- Einfahrtbereich

#### 5. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- private Grünflächen

#### 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

#### Sonstige Planzeichen

- Geltungsbereich gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

#### Nachrichtliche Übernahmen

- 20m-Anbauverbotszone (§ 24 Abs. 1 BbgStrG), die von Hochbauten und baulichen Anlagen jeder Art freizuhalten ist.

#### Darstellung ohne Normcharakter

- Gebietsbezeichnung
- Zahl der Vollgeschosse
- Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl)
- Bauweise
- Höhe baulicher Anlagen
- Sichtdreiecke



Übersichtsplan Maßstab 1 : 7.500

- Geltungsbereich des VBP-Nr. 4

### Gemeinde Stahnsdorf Landkreis Potsdam-Mittelmark

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4  
"Gewerbefläche Stahnsdorfer Damm"  
der Gemeinde Stahnsdorf

Satzung  
Stand: August 2014  
Maßstab 1 : 500



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