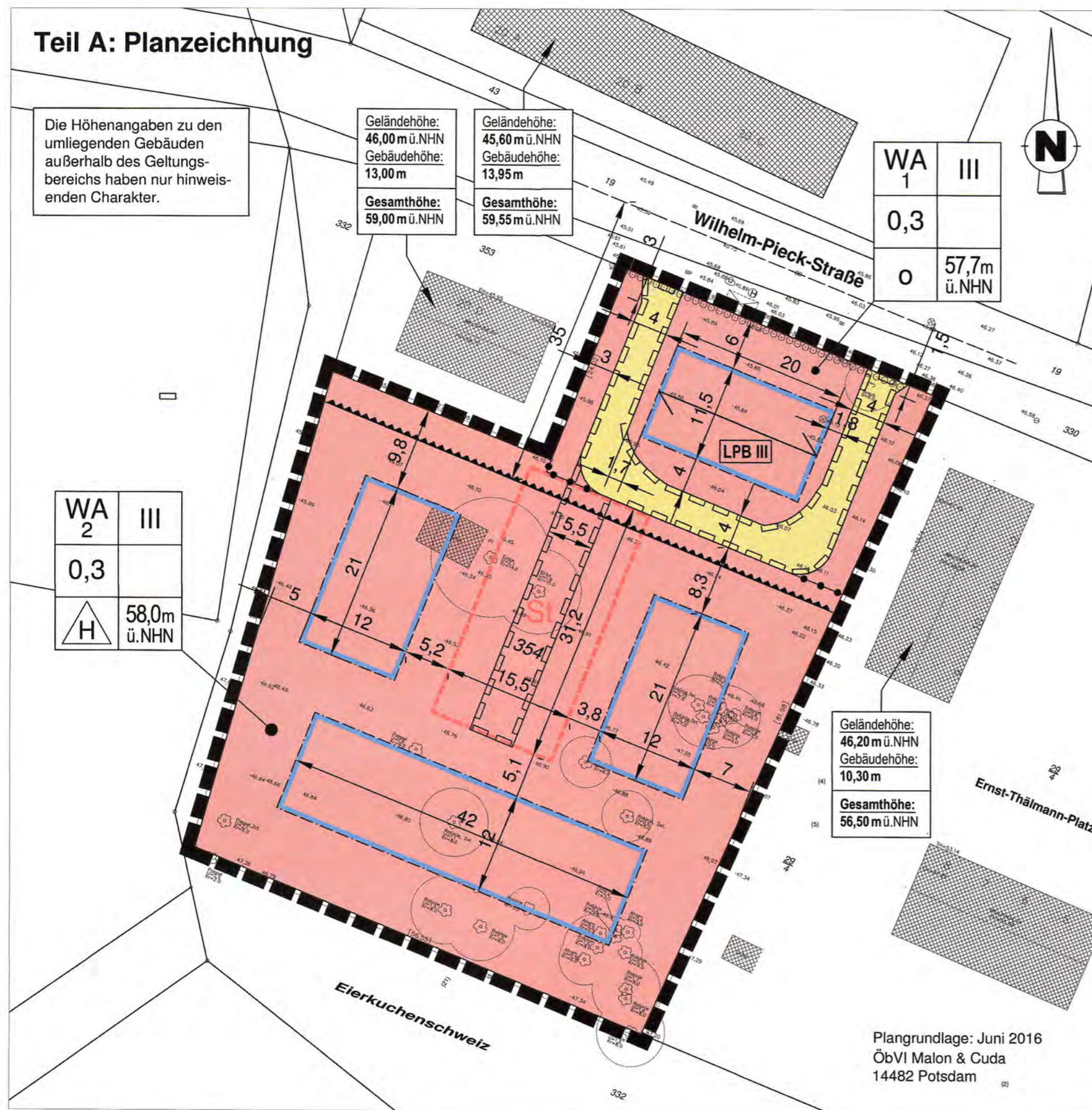


Teil A: Planzeichnung



Teil A: Planzeichnung

Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 0,3** Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- 57,7m** Maximale Höhe baulicher Anlagen in Meter über NHN

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- O** offene Bauweise
- Nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze

3. Verkehrsflächen

- Private Straßenverkehrsfläche

Sonstige Planzeichen

- Geltungsbereich gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- zulässige Firstrichtung
- Abgrenzung Lärmpegelbereich III (LPB III)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastete Fläche
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Darstellungen ohne Normcharakter

- Art der baulichen Nutzung
- Geschossigkeit
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Bauweise
- Max. Höhe Oberkante baul. Anlagen

Teil B: Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- I.1 Art der baulichen Nutzung** gem. § 9 [1] 1 BauGB
 - I.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 gemäß § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
- I.2 Maß der baulichen Nutzung** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 u. § 18 BauNVO
 - I.2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Höhenangaben beziehen sich auf die Oberkante bzw. den First des Gebäudes. Diese Höhe darf für Abluftanlagen um maximal 1,00 m überschritten werden.
- I.3 Bauweise** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO
 - I.3.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 ist nur die Errichtung von Hausgruppen zulässig.
- I.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 - I.4.1 Die im WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Medienträger zu belasten.
- I.5 Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 - I.5.1 Im Lärmpegelbereich III (LPG III) sind folgende passive Schallschutzmaßnahmen notwendig: Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume (einschließlich der Fenster, Rolllädenkästen, Lüfter und gegebenenfalls anderer Außenbauteile) von Wohnungen und Gebäuden im Lärmpegelbereich III, ein erforderliches resultierendes Luftschalldämm-Maß (gemäß der DIN 4109) von mindestens 35 dB(A) aufweisen. Abweichungen zu dieser Regelung können bei nachgewiesenem Schallschutz durch die (Eigen-)Abschirmung der Gebäude erfolgen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

- Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen beruhen auf § 87 Abs. 1–9 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl. I, Nr. 14), S. 1) in Verbindung mit § 9 (4) BauGB.
- II.1 Als Fassadenmaterial sind Verblender und Putz zugelassen sowie Holz als untergeordnetes Fassadenelement.
 - II.2 Als Dachformen für die Hauptgebäude sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 24 ° und 48 ° zulässig. Die Dachdeckung ist in roten bis rotbraunen oder in anthrazitfarbenen bis schwarzen Ziegeln, Betondachsteinen oder Schiefer auszuführen. Als Dachformen für die Hauptgebäude sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 24 ° und 48 ° zulässig. Die Dachdeckung ist in roten bis rotbraunen oder in anthrazitfarbenen bis schwarzen Ziegeln, Betondachsteinen oder Schiefer auszuführen. Anlagen für Solarthermie oder Photovoltaik sind abweichend von diesen gestalterischen Festsetzungen grundsätzlich zulässig.
 - II.3 Einfriedungen zur Straßenfront sind bis maximal 1,20 m Höhe, als geschlossene Einfriedung bis maximal 0,80 Meter zulässig. Der Höhenbezug für die Einfriedung ist die vorhandene natürliche Geländeöhe.

Hinweise

1. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf zu berücksichtigen
2. Sollte für die Versickerung des Niederschlagswassers eine wasserbauliche Anlage (z.B. Mulden, Rigolen) zusätzlich geplant werden, ist dies der unteren Wasserbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark mitzuteilen. Für die Versickerung des Niederschlagswassers bedarf es einer wasserrechtlichen Entscheidung. Hierfür sind alle relevanten Unterlagen der unteren Wasserbehörde vorzulegen. Die Unschädlichkeit für die Niederschlagsversickerung ist der unteren Wasserbehörde nachzuweisen.
3. Der gesamte Geltungsbereich befindet sich innerhalb des bekannten Bodendenkmals Nr. 30397 (Historischer Ortskern Sputendorf), welches gemäß §§ 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes Land Brandenburg (BbgDSchG - Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004, GVBl. Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) geschützt ist. Bodendenkmale sind zu erhalten, zu schützen und zu pflegen (§ 7 Abs. 1 BbgDSchG). Bei mit Erdgriffen verbundenen Baumaßnahmen entstehen Auswirkungen auf das Bodendenkmal, die dieses verändern. Für Veränderungen an Bodendenkmalen gilt eine Dokumentationspflicht (§ 9 Abs. 3 BbgDSchG), wobei auf eigene Kosten (§ 7 Abs. 3 BbgDSchG) eine wissenschaftliche Untersuchung, Ausgrabung und Bergung (einschließlich der hierbei erforderlichen Dokumentation) der im Boden verborgenen archäologischen Funde und Befunde im öffentlichen Interesse zu gewährleisten ist (§ 9 Abs. 4 BbgDSchG). Veränderungen an Bodendenkmalen bedürfen grundsätzlich einer Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß § 19 BbgDSchG.

Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 06.10.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss ist am 11.11.2016 im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf ortsüblich bekanntgemacht worden.

Stahnsdorf, den 07.06.2017



Albers
Albers
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat in gleicher Sitzung am 06.10.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes, Stand August 2016 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 07.06.2017



Albers
Albers
Bürgermeister

Die für die Raumordnung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 12.10.2016 beteiligt worden.

Stahnsdorf, den 07.06.2017



Albers
Albers
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, Stand August 2016 sowie die Begründung haben in der Zeit vom 21.11.2016 bis einschließlich 23.12.2016 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 09.11.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden

Stahnsdorf, den 07.06.2017



Albers
Albers
Bürgermeister

Aufgrund von Anregungen und Hinweisen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Entwurf des Bebauungsplanes, Stand August 2016 geändert. Der geänderte Entwurf, Stand Januar 2017 hat in der Zeit vom 08.02.2017 bis einschließlich 24.02.2017 in der Gemeinde Stahnsdorf während der Dienststunden öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist nur zu den Änderungen und Ergänzungen 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 09.02.2017 beteiligt.

Stahnsdorf, den 07.06.2017



Albers
Albers
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 01.06.2017 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 August 2016 und Stand Januar 2017 gebilligt. Der Bebauungsplan, Stand Mai 2017 wurde als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.

Stahnsdorf, den 07.06.2017



Albers
Albers
Bürgermeister

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

Stahnsdorf, den 14.06.2017



Albers
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 vom 30.06.17 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 Schadensersatzansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 30.06.2017 in Kraft getreten.

Stahnsdorf, den 03.07.2017



Albers
Albers
Bürgermeister

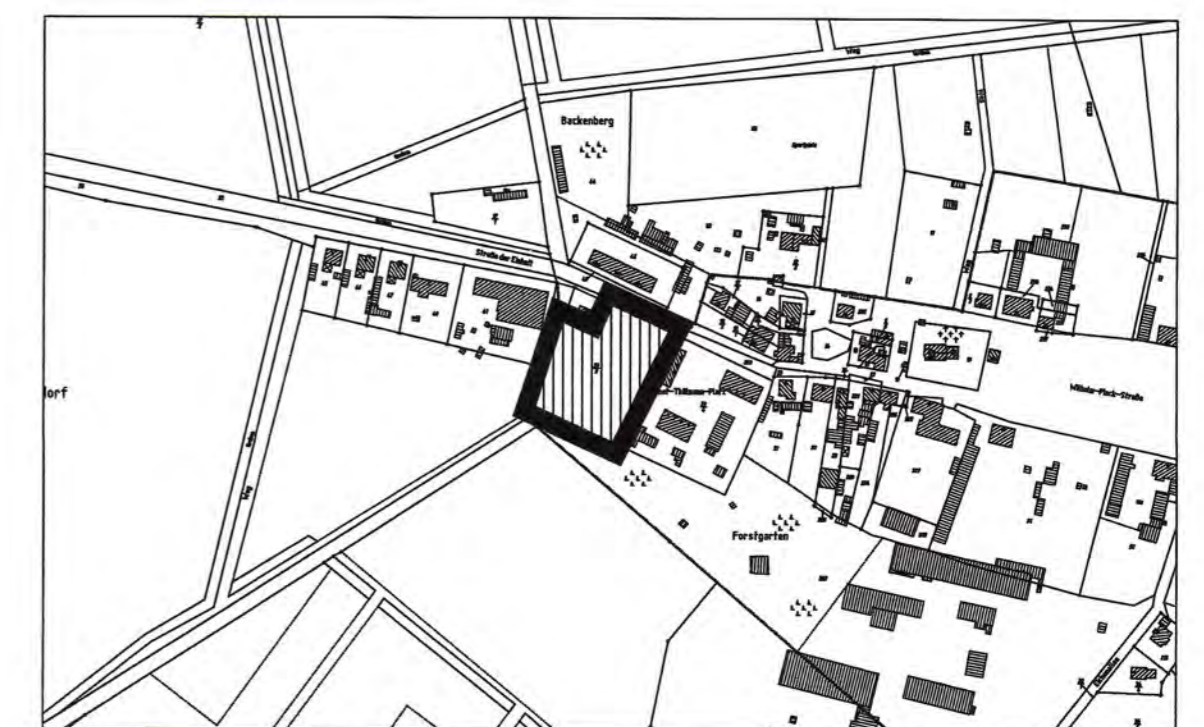
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen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

Potsdam, den 22.06.2017



ÖbVI
ÖbVI

Siegel



Übersichtsplan Maßstab 1 : 5.000

Geltungsbereich des BP-Nr. 5

Gemeinde Stahnsdorf
Landkreis Potsdam-Mittelmark

Bebauungsplan Nr. 5
„Wilhelm-Pieck-Straße 20e“
im Ortsteil Sputendorf

Satzung
Stand: Mai 2017
Maßstab 1 : 500



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