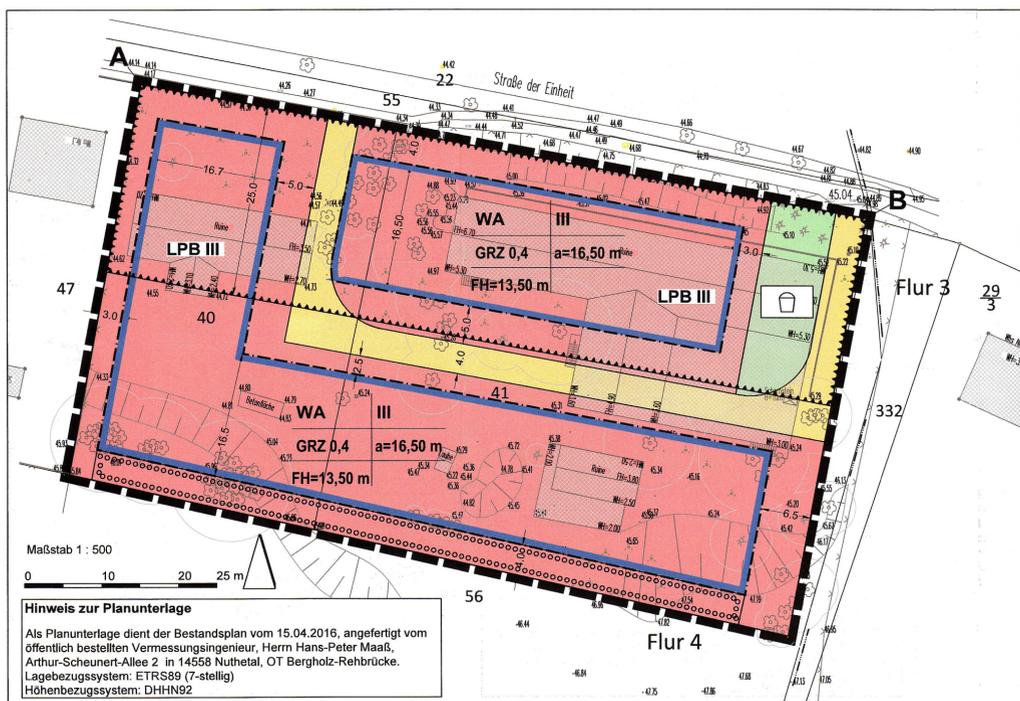


# BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "GRUNDSTÜCKE STRASSE DER EINHEIT 1-2"

## Legende zur Planunterlage

- Flurstücksgrenze 41
- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Grenzpunkt, vermarktet
- Zaun
- Telefonzelle
- Feuermelder
- Polizeiurschule, Unfallmelder
- Verkehrsschild
- Haltestelle
- Amplanlage
- Umformer
- Schaltkasten
- Mast (Holz)
- (Eisenbeton)
- Laterne
- Kabelschacht
- Böschung
- Mauer
- Zaun
- Hydrant oberirdisch
- Hydrant unterirdisch
- Schieber (Gas)
- (Wasser)
- Schacht
- Einsteigsschacht
- Hausanschlusschacht (Abwasser)
- Gebüsch
- Hecke
- Laubbaum
- Nadelbaum
- Gebäude
- Firsthöhe in m FH=3,80
- Wandhöhe in m WH=2,50
- Geschosse II
- Geländehöhe in m NHN im DHHN92
- (ausgewählt)



**Hinweis zur Planunterlage**  
 Als Planunterlage dient der Bestandsplan vom 15.04.2016, angefertigt vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur, Herrn Hans-Peter Maas, Arthur-Scheunert-Allee 2 in 14558 Nuthetal, OT Bergholz-Rehbrücke. Lagebezugssystem: ETRS89 (7-stellig) Höhenbezugssystem: DHHN92

## Planzeichenerklärung

### Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

**WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 BauNVO

z.B. III Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß gemäß § 16 BauNVO

**FH=13,50 m** Firsthöhe als Höchstmaß in m über Höhenpunkt 45,04 in der angrenzenden Straßenfläche, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
Firsthöhe	

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

z.B. a=16,50 m abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO, maximale Länge des Gebäudes

Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

**Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

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

**Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

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

Zweckbestimmung: Spielplatz

**Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

**Sonstige Festsetzungen**

Umgrenzung von Flächen mit besonderen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

**LPB III** Lärmpegelbereich III (35 m ab Fahrbahnhälfte)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

**Sonstige Planzeichen**

A-B Kennzeichnung einer Strecke (Straßenbegrenzungslinie)

## Hinweise

### Besonderer Artenschutz

Zur Vermeidung von Tötungen von Gehölz- und Gebäudebrütern oder der Zerstörung von Entwicklungsformen sind Baumfällungen und Gebäuderückbau im Gebiet nur außerhalb der Brutzeit der ermittelten Vogelarten im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen.

Mit Abriss der im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen Gebäude sind für die Rauchschwalbe und den Hausrotschwanz geeignete Ersatzquartiere zu schaffen. Für die Rauchschwalbe ist ein passender Innenraum (mindestens 15 m<sup>2</sup>) z.B. Stallgebäude für eine Besiedlung im nahen Umfeld zugänglich zu machen. Die Öffnung des Gebäudes für die Rauchschwalben muss im Zeitraum von April bis Oktober gewährleistet sein. Zur Erleichterung der An siedlung werden 10 Nistschalen aus Holzbeton mit einem Abstand von etwa 10 cm unterhalb der Decke angebracht. Zwischen den einzelnen Nistschalen muss ein Mindestabstand von 1 m eingehalten werden.

Für den Hausrotschwanz sind als Kompensation für den Verlust der Lebensstätte 2 Nischenbrüterkästen an Gebäuden mit einem Mindestabstand von 10 m anzubringen. Die Anbringeshöhe beträgt mindestens 2,50 m. Die Einflügelöffnungen sind nach Osten auszurichten.

Zur Kompensation für den Verlust von Brutrevieren der Höhlen- und Nischenbrüter Blaumeise, Kohlmeise und Gartenbaumläufer sind geeignete Ersatzquartiere an Bäumen zu befestigen. Für Blau- und Kohlmeise sind jeweils 2 Höhlenbrüterkästen mit einem Fluglochdurchmesser von 32 mm (Kohlmeise) bzw. 26 mm (Blaumeise) zu verwenden. Für den Gartenbaumläufer sind 2 Baumläuferschalen an Bäumen aufzuhängen. Die Anbringeshöhe beträgt mindestens 2,50 m. Die Nistkästen sind nach Osten auszurichten.

Um eine Tötung von Tieren oder die Zerstörung von Entwicklungsformen zu vermeiden, ist der Gebäudeabriss außerhalb der Sommerquartierszeit der Fledermäuse im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 31. März durchzuführen. Da Fledermäuse ober- und unterirdische Gebäudestrukturen auch im Winterhalbjahr als Quartierstandort nutzen, sind sämtliche potenzielle Quartierstandorte vor Beginn der Rückbaumaßnahmen auf anwesende Fledermäuse zu prüfen.

### Sonstige geschützte Arten

Vor Baufeldfreimachung sind die Hügelnester der im Plangebiet vorkommenden roten Waldameisen an einen geeigneten Standort umzusiedeln. Die Umsiedlung hat fachgerecht unter Leitung einer dafür ausgebildeten Person zu erfolgen. Eine Ausnahmegenehmigung wird dann nicht erforderlich.

### Kampfmittelbelastung

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat in seiner Stellungnahme vom 23.11.2016, welche im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegeben wurde, der Gemeinde mitgeteilt, dass bei konkreten Bauvorhaben die Notwendigkeit einer Munitionsfreigabebescheinigung bezubringen ist. Die Entscheidung trifft die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde.

### Gemeindliche Satzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf vom 1. Dezember 2011, bekanntgemacht im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf Nr. 1, Jahrgang Nr. 1 vom 31. Januar 2012.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung über die Stellplätze in der Gemeinde Stahnsdorf einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf vom 09.03.2006, bekanntgemacht im Amtsblatt 5. Jahrgang Nr. 4 vom 28.04.2006.

## Kataster- und Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 02.06.2016 die Aufstellung für den Bebauungsplan beschlossen. Der Beschluss ist am 30.06.2016 im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf ortsüblich bekanntgemacht worden.

Stahnsdorf, den 21.04.2017



Albers  
Bürgermeister

Die für die Raumordnung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 14.11.2016 beteiligt worden.

Stahnsdorf, den 21.04.2017



Albers  
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 06.10.2016 den Entwurf des Bebauungsplans, Stand: Aug. 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 21.04.2017



Albers  
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans, Stand: Aug. 2016, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12.11.2016 bis einschließlich 13.11.2016 in der Gemeindeverwaltung Stahnsdorf, Erdgeschoss Raum E 07 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 14.11.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stahnsdorf, den 21.04.2017



Albers  
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans, Stand: Aug. 2016, wurde nach dem Verfahren § 4 (2) BauGB ergriffen. Der Entwurf, Stand: 02.06.2016, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12.11.2016 bis einschließlich 13.11.2016 in der Gemeinde Stahnsdorf, Kommunale Planung und Entwicklung, während der Dienststunden öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist nur zu den Änderungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden. Auf die Unterbleibung einer Umweltprüfung wurde hingewiesen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.01.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stahnsdorf, den 21.04.2017



Albers  
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 04.04.2017 die Abwägung der vorgebrachten Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung 02.06.2016 gebilligt und den Bebauungsplan, Stand: Jan. 2017, als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.

Stahnsdorf, den 21.04.2017



Albers  
Bürgermeister

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

Stahnsdorf, den 25.04.2017



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. 07 vom 18.04.2017 bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln 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 18.04.2017 in Kraft getreten.

Stahnsdorf, den 02.05.2017



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 Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.

N. Kretschmer, den 18.04.2017

Siegel



ÖbVI

## Rechtsgrundlagen

• Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

• Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

• Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I/13 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)

• Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19.05.2016 (GVBl. I, Nr. 14)

• Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf (BaumSchS) in der jeweils gültigen Fassung

• Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13 [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16 [Nr. 5])

• Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), in Kraft getreten 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I, S. 2258)

## Textliche Festsetzungen

**TF Nr. 1**  
 Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

**TF Nr. 2**  
 Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig und nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

**TF Nr. 3**  
 Im allgemeinen Wohngebiet ist eine ausnahmsweise zulässige Nebenanlage zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und Wärme, (Blockheizkraftwerk) zulässig

Rechtsgrundlage: § 14 Abs. 2 BauNVO

**TF Nr. 4**  
 Im allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude höchstens 5 Wohnungen zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

**TF Nr. 5**  
 Im allgemeinen Wohngebiet ist die Errichtung von Garagen einschließlich offener Garagen (Carports) unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 6 BauNVO

**TF Nr. 6**  
 Im allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 14 Abs. 1 BauNVO

**TF Nr. 7**  
 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A-B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**TF Nr. 8**  
 Im Lärmpegelbereich III sind folgende passive Schallschutzmaßnahmen notwendig:  
 - Fenster von Schlafräumen sind durch grundrissgestaltende Maßnahmen in den lüftungsgewandten Fassaden zu realisieren;  
 - 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.

Die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sind umzusetzen, solange kein Nachweis erbracht wird, dass die Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich sind.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

**TF Nr. 9**  
 Die Befestigung von Stellplätzen ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

**TF Nr. 10**  
 Im allgemeinen Wohngebiet ist pro 150 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzliste Bäume zu pflanzen und zu erhalten. Stehendgelassene Laubbäume sind anzurechnen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

**TF Nr. 11**  
 Auf den festgesetzten Flächen mit Anpflanzgeboten ist eine lockere Heckenpflanzung aus Laubgehölzen der Pflanzliste Heckenpflanzung in Gruppen anzulegen. Je 3 Quadratmeter ist mindestens ein Strauch der Mindestqualität 80/100 zu pflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

### Pflanzliste „Heckenpflanzung“

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffiger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Crataegus-Hybrid	Weißdorn
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Malus sylvestris	Wild-Äpfel
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schwarzdorn, Schlehe
Pyrus pyrastra	Wild-Birne
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa canina agg.	Artengruppe Hunds-Rose
Rosa corymbifera agg.	Artengruppe Hecken-Rose
Rosa inodora	Geruchlose Rose
Rosa rubiginosa agg.	Artengruppe Wein-Rose
Rosa tomentosa	Artengruppe Filz-Rose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

### Pflanzliste „Laubbäume“

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

Übersichtsplan Maßstab 1 : 10.000

Gemeinde Stahnsdorf  
 Landkreis Potsdam-Mittelmark  
**Bebauungsplanes Nr. 4**  
**„Grundstücke Straße der Einheit 1-2“**  
**der Gemeinde Stahnsdorf OT Sputendorf**

## Satzung

Stand: Januar 2017

Maßstab: 1 : 500

Dr. Szamatolski + Partner GbR  
 Landschaftsarchitektur, Stadtplanung  
 Umweltmanagement, Tourismusentwicklung  
 BDLA, SRL, DGGI  
 Brunnenstraße 18 | 10118 Berlin  
 Tel. 030 7 260 81 4 | Fax 030 260 27 67  
 Email: buro@szamatolski.de