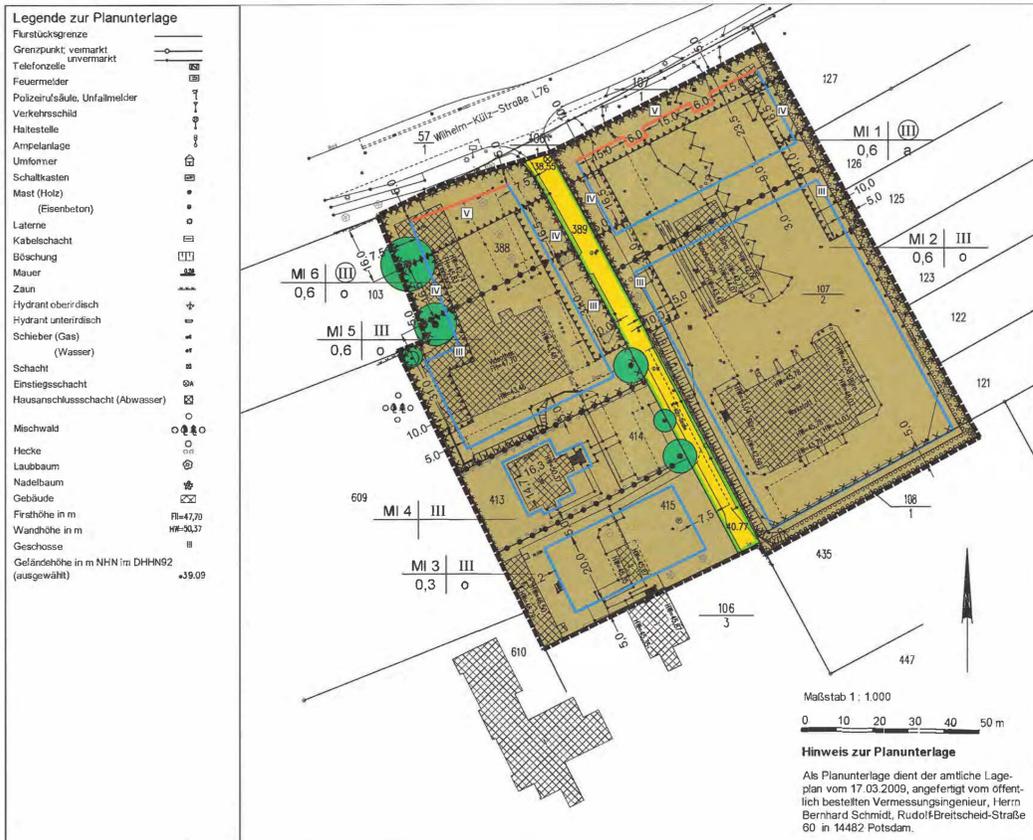


# BEBAUUNGSPLAN NR. 10 "GRUNDSTÜCKE WILHELM-KÜLZ-STRASSE 118, 118A, 118B UND 120"



## Planzeichenerklärung

**Festsetzungen**  
**Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

- MI Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
- a. 0,6 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 BauNVO
- b. III Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß gemäß § 16 BauNVO
- a. b. III Zahl der zulässigen Vollgeschosse, zwingend gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO

**Füllschema der Nutzungsschablone:**

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise

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

- Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- a Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO
- Baulinie gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO
- Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

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

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

- Umgrenzungen der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB
- Bindungen für die Erhaltung von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB
- Sonstige Festsetzungen
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

- Kennzeichnungen**
- Umgrenzungen der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erhebliche mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

## Pflanzenliste „Heckenpflanzung“

Carpinus betulus	Hainbuche	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Cornus sanguinea	Roter Haintriegel	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Corylus avellana	Gemeine Hasel	Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Zweigflügel Weißdorn	Fagus sylvatica	Rot-Buche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Crataegus-Hybriden	Weißdorn	Quercus petraea	Trauben-Eiche
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen	Quercus robur	Stiel-Eiche
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Malus sylvestris	Wild-Äpfel	Tilia cordata	Winter-Inde
Prunus cerasifera	Kirschbaum		
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche		
Prunus spinosa	Schwarzdorn, Schlehe		
Pyrus pyrastris	Wild-Birne		
Rhamnus cathartica	Purpier-Kreuzdorn		
Rosa canina	Hunds-Rose		
Rosa canina agg.	Artengruppe Hunds-Rose		
Rosa corymbifera	Artengruppe Hecken-Rose		
Rosa indota	Geruchlose Rose		
Rosa rubiginosa agg.	Artengruppe Wein-Rose		
Rosa tomentosa	Artengruppe Filz-Rose		
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball		

## Hinweise

**Besonderer Artenschutz**  
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen insbesondere der Gebäude bewohnenden europäischen Vogelarten und Fledermausarten nicht auszuschließen. Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Sollten im Vorfeld von Abwas- und Sanierungsmaßnahmen oder Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dieser besonders 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 zuständigen Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Befreiungen von den Verboten des besonderen Artenschutzes erforderlich werden.

## Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Ergebnis der Prüfung durch das Brandenburgische Landesmuseum für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum als Denkmalfachbehörde sind im Plangebiet bisher keine Bodendenkmale bekannt. Sollten bei Erdarbeiten bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl. Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.).

## 6. Pflanz- und Erhaltungsbindungen

- Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.  
**Rechtsgrundlage:** § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- Auf der im Plan festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern ist eine „Heckenpflanzung als Sichtschutz mit Sträuchern der Pflanzenliste „Heckenpflanzung“ anzulegen. Mindestqualität der Pflanzen: Sträucher, 2 x verpflanzt, mit Ballen / im Container, 60 - 100 cm Pflanzhöhe; mindestens 55 Pflanzen je angefangene 100 m<sup>2</sup> der Fläche mit Anpflanzgebot.  
**Rechtsgrundlage:** § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- Oberrandliche Stellplatzanlagen für mehr als vier Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je 4 Stellplätze mindestens ein Laubbäumchen mit „Laubbäumchen“ mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.  
**Rechtsgrundlage:** § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

## Kataster- und Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 04.02.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss ist am 28.06.2011 im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Stahnsdorf, den 28.06.2011

Die für die Raumordnung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 05.09.2010 beteiligt worden.  
 Stahnsdorf, den 28.06.2011

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 28.06.2010 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 am 28.06.2010 bekannt gemacht worden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 04.06.2010. Sie wurden zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert.  
 Stahnsdorf, den 28.06.2011

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 28.06.2011.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung Febr. 2010, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.06.2010 bis 04.09.2010 in der Gemeinde Stahnsdorf, Fachbereich Bau während der Dienststunden öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich am 28.06.2010 im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.06.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Stahnsdorf, den 28.06.2011

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung Febr. 2010, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.06.2010 bis 04.09.2010 in der Gemeinde Stahnsdorf, Fachbereich Bau während der Dienststunden öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich am 28.06.2010 im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.06.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Stahnsdorf, den 28.06.2011

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung Febr. 2010, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.06.2010 bis 04.09.2010 in der Gemeinde Stahnsdorf, Fachbereich Bau während der Dienststunden öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich am 28.06.2010 im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.06.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Stahnsdorf, den 28.06.2011

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung Febr. 2010, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.06.2010 bis 04.09.2010 in der Gemeinde Stahnsdorf, Fachbereich Bau während der Dienststunden öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich am 28.06.2010 im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.06.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Stahnsdorf, den 28.06.2011

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung Febr. 2010, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.06.2010 bis 04.09.2010 in der Gemeinde Stahnsdorf, Fachbereich Bau während der Dienststunden öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich am 28.06.2010 im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.06.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Stahnsdorf, den 28.06.2011

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung Febr. 2010, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.06.2010 bis 04.09.2010 in der Gemeinde Stahnsdorf, Fachbereich Bau während der Dienststunden öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich am 28.06.2010 im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.06.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Stahnsdorf, den 28.06.2011

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung Febr. 2010, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.06.2010 bis 04.09.2010 in der Gemeinde Stahnsdorf, Fachbereich Bau während der Dienststunden öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich am 28.06.2010 im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.06.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Stahnsdorf, den 28.06.2011

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung Febr. 2010, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.06.2010 bis 04.09.2010 in der Gemeinde Stahnsdorf, Fachbereich Bau während der Dienststunden öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich am 28.06.2010 im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.06.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Stahnsdorf, den 28.06.2011

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung Febr. 2010, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.06.2010 bis 04.09.2010 in der Gemeinde Stahnsdorf, Fachbereich Bau während der Dienststunden öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich am 28.06.2010 im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.06.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Stahnsdorf, den 28.06.2011

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung Febr. 2010, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.06.2010 bis 04.09.2010 in der Gemeinde Stahnsdorf, Fachbereich Bau während der Dienststunden öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich am 28.06.2010 im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.06.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Stahnsdorf, den 28.06.2011

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung Febr. 2010, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.06.2010 bis 04.09.2010 in der Gemeinde Stahnsdorf, Fachbereich Bau während der Dienststunden öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich am 28.06.2010 im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.06.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Stahnsdorf, den 28.06.2011

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung Febr. 2010, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.06.2010 bis 04.09.2010 in der Gemeinde Stahnsdorf, Fachbereich Bau während der Dienststunden öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich am 28.06.2010 im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.06.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Stahnsdorf, den 28.06.2011

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung Febr. 2010, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.06.2010 bis 04.09.2010 in der Gemeinde Stahnsdorf, Fachbereich Bau während der Dienststunden öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich am 28.06.2010 im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.06.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Stahnsdorf, den 28.06.2011

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung Febr. 2010, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.06.2010 bis 04.09.2010 in der Gemeinde Stahnsdorf, Fachbereich Bau während der Dienststunden öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich am 28.06.2010 im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.06.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Stahnsdorf, den 28.06.2011

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung Febr. 2010, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.06.2010 bis 04.09.2010 in der Gemeinde Stahnsdorf, Fachbereich Bau während der Dienststunden öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich am 28.06.2010 im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.06.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Stahnsdorf, den 28.06.2011

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung Febr. 2010, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.06.2010 bis 04.09.2010 in der Gemeinde Stahnsdorf, Fachbereich Bau während der Dienststunden öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich am 28.06.2010 im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.06.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Stahnsdorf, den 28.06.2011

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung Febr. 2010, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.06.2010 bis 04.09.2010 in der Gemeinde Stahnsdorf, Fachbereich Bau während der Dienststunden öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich am 28.06.2010 im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.06.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Stahnsdorf, den 28.06.2011

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung Febr. 2010, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.06.2010 bis 04.09.2010 in der Gemeinde Stahnsdorf, Fachbereich Bau während der Dienststunden öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich am 28.06.2010 im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.06.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Stahnsdorf, den 28.06.2011

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung Febr. 2010, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.06.2010 bis 04.09.2010 in der Gemeinde Stahnsdorf, Fachbereich Bau während der Dienststunden öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich am 28.06.2010 im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.06.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Stahnsdorf, den 28.06.2011

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung Febr. 2010, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.06.2010 bis 04.09.2010 in der Gemeinde Stahnsdorf, Fachbereich Bau während der Dienststunden öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich am 28.06.2010 im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.06.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Stahnsdorf, den 28.06.2011

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung Febr. 2010, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.06.2010 bis 04.09.2010 in der Gemeinde Stahnsdorf, Fachbereich Bau während der Dienststunden öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich am 28.06.2010 im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.06.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Stahnsdorf, den 28.06.2011

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung Febr. 2010, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.06.2010 bis 04.09.2010 in der Gemeinde Stahnsdorf, Fachbereich Bau während der Dienststunden öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich am 28.06.2010 im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.06.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Stahnsdorf, den 28.06.2011

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung Febr. 2010, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.06.2010 bis 04.09.2010 in der Gemeinde Stahnsdorf, Fachbereich Bau während der Dienststunden öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich am 28.06.2010 im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.06.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Stahnsdorf, den 28.06.2011

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung Febr. 2010, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.06.2010 bis 04.09.2010 in der Gemeinde Stahnsdorf, Fachbereich Bau während der Dienststunden öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich am 28.06.2010 im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.06.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Stahnsdorf, den 28.06.2011

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung Febr. 2010, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.06.2010 bis 04.09.2010 in der Gemeinde Stahnsdorf, Fachbereich Bau während der Dienststunden öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich am 28.06.2010 im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.06.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Stahnsdorf, den 28.06.2011

## Textliche Festsetzungen

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

In den Teilen des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI 2, MI 3 und MI 4 sind von den nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nur

- Nr. 1 Wohngebäude
- Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude
- Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe
- Nr. 5 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig

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

In dem Teil des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI 1, MI 5 und MI 6 sind von den nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nur

- Nr. 1 Wohngebäude
- Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude
- Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe
- Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe
- Nr. 5 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig

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

In dem Teil des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI 1 und MI 2 sind oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig.

**Rechtsgrundlage:** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO

In den Mischgebieten MI sind die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

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

In dem Teil des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI 4 kann eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche (GRZ) durch Flächen für Stellplätze und Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von insgesamt 0,45 zugelassen werden.

**Rechtsgrundlage:** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO

Soweit eine Grundflächenzahl (GRZ) oder eine zulässige Grundfläche (GR) nicht festgesetzt ist, ergibt sich die zulässige Grundfläche aus den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

**Rechtsgrundlage:** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

### 2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

In dem Teil des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI 1 und MI 2 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen unzulässig.

**Rechtsgrundlage:** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO

Bei den festgesetzten Baulinien können Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von 1,50 m vor- oder zurücktreten.

**Rechtsgrundlage:** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO

### 3. Gestalterische und bauordnungsrechtliche Vorschriften

Bauliche Einfriedungen sind straßenseitig bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Bezugsflächen sind die gemessenen Geländehöhen-Punkte von mindestens 38,55 m über NNH bis maximal 40,77 m über NNH der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Durchgehende Sockel sind nicht zulässig.

**Rechtsgrundlage:** § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

### 4. Immissionsschutz

Zum Schutz vor Lärm muss entlang der Wilhelm-Külz-Straße mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Wilhelm-Külz-Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.