

GEMEINDE STAHNSDORF
LANDKREIS POTSDAM

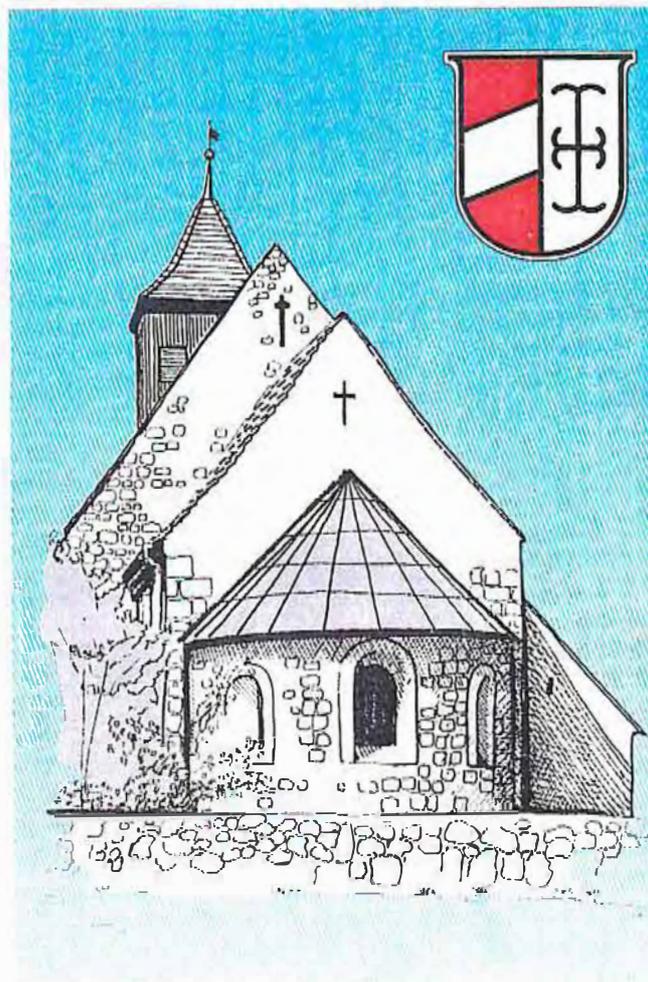
BEBAUUNGSPLAN NR. 5
WALDVIERTEL - ANNASTRASSE

Planung:

Prof.Dr. - Ing. H. Sting.
Cand. Arch. M. Sting.
5100 Aachen

Bauträger:

Dr.-Ing. R.G. Winkler.
1533 Stahnsdorf



I. Liste der Genehmigungsvermerke zur folgenden Satzung:

Satzung der Gemeinde Stahnsdorf, Kreis Potsdam über den Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet Waldviertel - Annastraße, Teilfläche ABCDA des Grundstückes Flur 4, Flurstück 650, gelegen an der Markhofsiedlung und begrenzt durch den Sonnenblumenweg, Annastraße, Sputendorfer Straße und die Parzelle 640

Aufgrund des Paragr. 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122), sowie nach Paragr. 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S929) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 17. 6. 1992 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet Waldviertel - Annastraße, Teilfläche des Grundstückes Flur 4, Flurstück 650, gelegen an der Markhofsiedlung und begrenzt durch den Sonnenblumenweg, Annastraße, Sputendorfer Straße und der Parzelle 640, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A - Planzeichnung

Maßstab: 1 : 500
Zeichenerklärung
Festsetzungen
Straßenquerschnitte siehe separate Profilzeichnung
(wird nachgereicht)

Teil B - Text

Paragr. 1 Planrechtliche Festsetzungen und
Paragr. 2 örtliche Bauvorschriften über Gestaltung
incl. Begründungen

Bebauungsplan Stahnsdorf, Nr.5
Waldviertel - Annastraße

Stand: ...17.6...1992.....

Fassung: Satzungsbeschluß

(Paragr. 10 BauGB)

Seite: 1

II. Inhaltsverzeichnis der Textlichen Festsetzungen

des

Bebauungsplans Stahnsdorf, Nr. 5 , Waldviertel - Annastraße

§.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0.	Art der baulichen Nutzung	Seiten:	1
2.0.	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden		2
3.0.	Maß der baulichen Nutzung		3
4.0.	Bauweise,		4
5.0.	Stellung der baulichen Anlagen		4
6.0.	Nebenanlagen		4
7.0.	Garagen, Stellplätze und Carports		4
8.0.	Aufschüttungen und Abgrabungen		4
9.0.	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern		5
10.0.	Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens		5

§. 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

11.0.	Zulässige Farbtöne	Seiten:	5
12.0.	Fassaden		6
13.0.	Dächer		6
14.0.	Garagen		7
15.0.	Einfriedungen		7
16.0.	Sonstige bauliche Anlagen		7
18.0.	Ordnungswidrigkeiten		8

§ 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund des Paragr. 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I, Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 2 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel I des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1124)

1.0. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i. V. m. § 1 Abs. 2 BauNVO)

1.1. Im reinen Wohngebiet (WR) ist gemäß § 3 Abs. 1 BauNVO die folgende Nutzung zulässig:

- Wohngebäude

Die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 ist die GRZ von 0,4 und die GFZ von 1,2. Im B- plan Nr. 5 liegen die GRZ bei 0,2 und die GFZ bei 0,4 auf Wunsch der Gemeinde. Flächen nach § 19 Abs. 4 sind zusätzlich zulässig. Ausnahmen können nur in Abstimmung mit der Gemeinde zugelassen werden, falls dies im 1.) Kaufvertrag festgelegt wurde.

2.0. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. I BauGB)

Im reinen Wohngebiet (WR) dürfen Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

3.0. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1. BauGB i. V. m.
§ 16 BauNVO)

3.1. Gebäudehöhe und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1
BauGB)

Falls in der Planzeichnung die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen in Teilflächen mit unterschiedlichen Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe gegliedert wird, so gelten die zulässigen Gebäudehöhen nur für die jeweil durch Baugrenzen umschlossenen Teilflächen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und § 23 Abs. 1 BauNVO)

3.2. Gebäudehöhe - Traufhöhe (THmax) (§ 9 Abs.1 BauGB)

Falls eingezeichnet darf die Traufhöhe von Gebäuden die in der Planzeichnung des Bebauungsplans in Meter (m) über Normalnull (üNN) mit dem Planzeichen THmax und als Höchstwert festgesetzte Traufhöhe (z.B. THmax 46,8 müNN für eine höchstens zulässige Traufhöhe von 46,8 müNN bei eingeschossiger und THmax 49,1 müNN für eine höchstens zulässige Traufhöhe von 49,1 müNN bei zweigeschossiger Bebauung) nicht überschreiten.

Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenwand- mit der Dachfläche.

(§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs.2 BauNVO)

3.3. Gebäudehöhe - Firsthöhe (FHmax) (§ 9 Abs.1 BauGB)

Falls eingezeichnet darf die Firsthöhe von Gebäuden darf die in der Planzeichnung des Bebauungsplans in Meter (m) über Normalnull (üNN) mit dem Planzeichen FHmax als Höchstwert festgesetzte Firsthöhe (z.B. FHmax 54,0 müNN für eine höchstens zulässige Firsthöhe von maximal 54,0 müNN) nicht überschreiten.

First im Sinne dieser Festsetzung ist die horizontal verlaufende ungebrochene Schnittlinie zweier Dachflächen oder der Außenwand mit der Dachfläche.

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs.2 BauNVO)

3.4. Ausnahmen von den Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB)

Im reinen Wohngebiet (WR) können im Einzelfall von der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) sowie Geschoßflächenzahl (GFZ) Ausnahmen zugelassen werden, wenn die festgesetzte Gebäudehöhe, Trauf- und Firsthöhe, nicht überschritten werden.

(§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. §16 Abs. 6 BauNVO)

4.0. Bauweise, der Doppelhäuser und Hausgruppen

(§ 9 Abs.1 BauGB)

In der o.b. Bauweise dürfen eingeschossige Baukörper und Gebäudeteile an der Erschließungsseite und Gartenseite angebaut werden. Diese dürfen höchstens vorne 4,0 m und an der Gartenseite höchstens 5,0 m tief sein. Sie müssen zu einer Grenze seitlich Abstand halten. Dabei sind entsprechende Überschreitungen der Baulinien und Baugrenzen zulässig.

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m.§22Abs.4 BauNVO)

5.0. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 BauGB)

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Baukörper gemäß Anschauungsplan und Planzeichen zu errichten. Abweichungen nur falls diese mit der Gemeinde abgestimmt sind und im 1.) Kaufvertrag vereinbart wurden. (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

6.0. Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. I BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür festgesetzten Flächen zulässig. (Ausnahmen s.5.0.)

Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Geräteschuppen, Überdachungen, Pergolen und Wasserbecken mit einer Grundfläche von höchstens 10 m², zum Auffangen von Regenwasser. (§) Abs.1 BauGB i.V.m. § 14 Abs.1 und § 23 Abs.5 Bau NVO)

7.0. Garagen, Stellplätze und Carports (§ 9 Abs.1 BauGB)

7.1. Die Errichtung von Garagen und die Anlage von Stellplätzen ist nur innerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen und dafür festgesetzten Flächen zulässig. (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 14 Abs.1 und § 23 Abs.5 Bau NVO)

7.2. Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie muß vor überdachten Stellplätzen mindestens 0,5 m, neben oder hinter Einstellplätzen mindestens 0,5 m betragen, vor Garagen jedoch 4,5m. Die Zufahrt eines Baugrundstücks darf höchstens 3,0m breit sein bei versiegeltem Belag. (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 23 Abs.5 Bau NVO)

8.0. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs.1 BauGB)

8.1. Der natürliche Geländeverlauf eines Baugrundstücks darf im reinen Wohngebiet (WR) auf einem höchstens 50% über der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) liegenden, höchstens jedoch 80%igen Flächenanteil zur Errichtung und Einfügung von Gebäuden und Anlage von Freisitzen bis zu 0,75m, im Plangebiet II bis zu 1,00m aufgeschüttet oder abgegraben werden.

Die Anlage von Treppen und Garagenzufahrten bleibt von dieser Festsetzung unberührt. Bei Einzel- und Doppelhäusern sind Kellergaragen quartierweise zulässig. Für Aufschüttungen ist der bei Erdarbeiten im Bereich des Plangebietes anfallende Boden zu verwenden. (§ 9 Abs.1 Nr.17 BauGB i.V.m. § 19 Abs.4 BauNVO)

8.2. Die Errichtung von Stützmauern ist innerhalb einer 1,0m breiten Zone entlang der Grundstücksgrenze unzulässig. Das Gelände der nicht überbauten Grundstücksflächen ist - soweit erforderlich - zur Grundstücksgrenze im Neigungsverhältnis von mindestens 1 : 2 zu böschen.
(§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

9.0. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs.1 BauGB)

9.1. Die festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind zur grünordnerischen Einbindung der Spielplätze und der Nachbarbebauung in die Umgebung und zur optischen Abschirmung der Freiflächen mit standortverträglichen Laubgehölzen der potentiell natürlichen Vegetation, die die Gesundheit von Kindern nicht gefährden können, dicht zu bepflanzen. Die Pflanzung ist geschlossen und mehrschichtig anzulegen und zu den Rändern hin abzustufen. Bei Vorgärtentiefen von mehr als 5m von der Straßenkante gemessen, ist in jedem Vorgarten ein Solitärbaum zu pflanzen. In jedem Hintergarten ist jeweils ein Solitärbaum zu pflanzen. Dabei sind Nadelbäume ausgenommen mit Ausnahme der hochstämmigen Kiefer. Die Pflanzung ist zu pflegen und soweit erforderlich, zu ergänzen und zu erneuern.
(§9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)

Für das Anpflanzen werden die in Anlage 4 zur Begründung aufgeführten Arten vorgeschlagen.

10.1. Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens (§ 9 Abs.2 BauGB)

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf höchstens 0,75m bzw. im Plangebiet II bis zu 1,00m über dem höchsten bzw. unter dem tiefsten Punkt des an die überbaute Fläche angrenzenden natürlichen Geländes angeordnet werden.
(§ 9 Abs.2 BauGB)

§ 2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(örtliche Bauvorschriften über Gestaltung)
aufgrund des § 12 i.V.m.§83 der Bauordnung in der Fassung vom 20.7.1990 GB1.I, Nr.50, S.929

11.0. Zulässige Farbtöne (§ 83 Nr.1 Bauordnung)

Für die Bestimmung zulässiger Farbtöne sind allein die durch die Nummern des Farbregisters RAL 840 HR bezeichneten Farbtöne maßgeblich, nicht jedoch die zur Bezeichnung verwendeten Nummern.

12.0. Fassaden (§ 83 Nr.1 Bauordnung)

12.1. Für Sichtmauerwerk sind nur Materialien aus gebranntem Ton in gedeckten Farben folgender Farbtöne nach dem Farbregister RAL 840 HR und deren Zwischentönen in DIN - Formaten zulässig:

von	rotorange	(2001)	aus	Farbreihe orange
über	korallenrot	(3016)	aus	Farbreihe rot
bis	tomatenrot	(3013)	aus	Farbreihe rot

Nach Abstimmung mit der Gemeinde und falls im 1.) Kaufvertrag vereinbart können Ausnahmen hiervon vereinbart werden.

12.2. Ausnahmen sind verputzte Außenwandflächen mit gedeckten Farben nach Abstimmung mit der Gemeinde und falls im 1.) Kaufvertrag vereinbart. Gleiches gilt für die Holzverschalung von Giebeln.

12.3. Sichtbeton darf nur für konstruktive und zugleich gegliederte Bauteile, wie Pfeiler, Stützen, Balken und Stürze, verwendet werden.

12.4. Wird die Fassade in Sockel und Wandfläche gegliedert, ist der Sockel von den übrigen Fassadenflächen durch Farbton oder Material abzusetzen.

13.0. Dächer (§ 83 Nr.1 Bauordnung)

13.1. Für Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer ohne Krüppelwalm zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 30 bis 40°. Die auf einen gemeinsamen First zulaufenden Dachflächen müssen gleiche Neigung aufweisen. Abweichungen sind nur nach Abstimmung mit der Gemeinde und falls im 1.) Kaufvertrag festgelegt zu vereinbaren.

- 13.2. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Festsetzungen zur Stellung der baulichen Anlagen, sind Firste der Hauptgebäude parallel zu dem in der Planzeichnung eingetragenen Planzeichen anzuordnen. Abweichungen sind nur entsprechend der Abweichung der Gebäude von der festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen zulässig.
(s. auch Pkt. 5.0.)
- 13.3. Es sind nur Nebendächer zulässig, deren Grundflächen insgesamt nicht größer sind als die halbe Grundfläche der ihnen zugewandten Fläche des Hauptdaches, und nur Dachaufbauten, deren Grundflächen insgesamt nicht größer sind als ein Drittel der Grundfläche der ihnen zugewandten Fläche des Hauptdaches.
Der Abstand zwischen Nebendächern bzw. Dachaufbauten und der Giebellinie von Sattel- und Pultdächern bzw. der Gratlinie von gewalmten Dächern muß mindestens 1,5m betragen. Die Dachneigung von Nebendächern und Dachaufbauten muß mindestens 30° betragen.
- 13.4. Als Material für die Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur Tonpfannen in gedeckten Farben folgender Farbtöne nach dem Farbbregister RAL 840 HR und deren Zwischentönen zulässig:
- | | | | | |
|------|-------------|--------|---------------|-------|
| von | rotorange | (2001) | aus Farbreihe | rot |
| über | korallenrot | (3016) | aus Farbreihe | rot |
| | tomatenrot | (3013) | aus Farbreihe | rot |
| | kupferbraun | (8004) | aus Farbreihe | braun |
| bis | rotbraun | (8012) | aus Farbreihe | braun |
- Diese Farbwahlen sind in den Quartieren I/II/III in jeweils einem Ton ohne Abweichung in Abstimmung mit der Gemeinde und durch Festlegung im 1.) Kaufvertrag zulässig.
- 13.5. Als Materialien für die Dacheindeckung von Nebengebäuden, Dachaufbauten und untergeordneten Gebäudeteilen mit einer Grundfläche bis zu 25m² sind außer Pfannen auch großformatige, glatte und patinierte Bleche zulässig.
- 13.6. Begrünte Dächer sind nur zulässig, wenn sämtliche Dachflächen einer Hausgruppe begrünt werden und dies auch nur in Abstimmung mit der Gemeinde und durch entsprechende Festlegungen im 1.) Kaufvertrag.
- 14.0. Garagen (§ 83 Nr.4 Bauordnung)

Für die Gestaltung von Garagen, die entweder mit dem Hauptgebäude baulich verbunden oder in Gruppen (2 oder mehr Garagen) angeordnet werden, gelten die Festsetzungen für Fassaden (12.0.) und Dächer (13.0.).

- 15.0. Einfriedungen (§ 83 Nr.4 Bauordnung)
- 15.1. Einfriedungen in den Vorgärten sind unzulässig. Abweichungen sind nur nach Abstimmung mit der Gemeinde und entsprechender Vereinbarung im 1.) Kaufvertrag zulässig.
- 15.2. Als Einfriedungen von Gartenflächen von mehr als 70m² Größe sind nur zulässig:
- lebende Hecken, besonders erwünscht
- freiwachsende Strauchpflanzungen,
- Zäune in Verbindung mit Pflanzungen aus Sträuchern oder Hecken, die mindestens die Höhe der Einfriedung erreichen.
- 15.3. Als Einfriedungen von Gartenflächen bis zu 70m² Größe sind wenn gegen Einsicht von öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmte Bereiche entstehen sollen, nur zulässig:
- bis zu 1,8 m hohe Sichtschutzwände aus Massivholz (keine Holzflechzäune) oder
- bis zu 1,8 m hohe berankte Mauern aus Sichtmauerwerk der Fassade des jeweiligen Hauptgebäudes bzw. Trockenmauerwerk falls bautechnisch möglich.
- 16.0. Sonstige bauliche Anlagen (§ 83 Nr.4 Bauordnung)
- 16.1. Begeh- und befahrbare Flächen, wie Stellplätze und Zufahrten, dürfen nur gepflastert oder mit anderen luft- und wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden.
- 16.2. Überdachte Stellplätze sind an mindestens zwei Seiten durch Berankung einzugrünen.
Für alle sichtbaren Teile der Überdachungen von Stellplätzen, ausgenommen ihre Dacheindeckung und -entwässerung, ist nur Holz in gedeckten Farben folgender Farbtöne nach dem Farbregister RAL 840 HR und deren Zwischentönen zulässig:
von grünbraun (8000) aus Farbreihe braun
über sepiabraun (8014) aus Farbreihe braun
bis schwarzbraun (8022) aus Farbreihe braun
Verzinkte Stahlkonstruktionen statt Holz sind nur nach Abstimmung mit der Gemeinde und durch Festlegung im 1.) Kaufvertrag zu vereinbaren.
- 16.3. Einstellplätze für mehr als 6 PKW's sind entweder durch einen mindestens 1,0 m breiten, dicht mit Laubgehölzen standortverträglicher Arten, der potentiell natürlichen Vegetation bepflanzten Grundstückstreifen einzugrünen oder mindestens einem Laubbaum je 6 Einstellplätzen zu bepflanzen.

- 16.4. Mülltonnenstandplätze und Mülltonnenschränke sind durch Anordnung, Material und Farbgebung in die Gestaltung von Gebäuden, Einfriedungen und Bepflanzungen einzubeziehen.
- 17.0. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§83 Nr.4 Bauordnung)
- 17.1. Die Flächen zwischen Straßenverkehrsflächen und Vorderfronten der Gebäude sind als Vorgärten anzulegen und - soweit sie nicht als Zufahrten, überdachte und nicht überdachte Stellplätze genutzt werden - mit Gehölzen standortverträglicher Arten der potentiell natürlichen Vegetation zu bepflanzen.
- 17.2. Bauliche Nebenanlagen sind mit blühenden Pflanzen zu beranken oder durch Pflanzungen aus Laubgehölzen einzugrünen.
- 17.3. Für die Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen mit Gehölzen sind außer Obstgehölzen nur standortverträgliche Laubbäume und Sträucher der potentiell natürlichen Vegetation zulässig.
Für das Anpflanzen werden die in - Anlage 4 - zu Begründung aufgeführten Arten vorgeschlagen.
- 18.0. Ordnungswidrigkeiten (§81 Nr.1 Bauordnung)

Ordnungswidrig handelt nach § 81 Abs. 1 Bauordnung, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der Ziffern 11-17 dieser bauordnungsrechtlichen Festsetzungen entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 81 Abs 3 Bauordnung mit einer Geldbuße bis zu 100. 000,-- DM geahndet werden.

Liste

der für das Anpflanzen von Bäumen und Stäuchern und für sonstige Bepflanzung vorgeschlagenen standortverträglichen Arten der potentiell natürlichen Vegetation

Bezeichnung:

deutsch

botanisch

Große Laubbäume

Roßkastanie (Eßkastanie)	<i>Aesculus hippocastanum</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Kaiserlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Kiefer, hochstämmig	<i>Pinus silvestris</i>

Hohe Sträucher:

Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Buchsbaum	<i>Buxus sempervirens</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus alba</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Rotdorn	<i>Crataegus carrierei</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Forsythie	<i>Forsythia suspensa</i>
Seidelbast	<i>Daphne mezereum</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Pfeifenstrauch	<i>Philadelphus coronarius</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Alpenjohannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Spierstrauch	<i>Spiraea arguta</i>
Schneebeere	<i>Symphoricarpos albus</i>
Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

Bebauungsplan Stahnsdorf, Nr.5
Waldviertel - Annastraße

Stand: 17.6. 1992

Fassung: Satzungsbeschluss
§ 10 BauGB

Inhaltsverzeichnis der Begründung

zum

Bebauungsplan Stahnsdorf, Nr. 5
Waldviertel - Annastraße

	Seite	
1.	Übersicht über das Aufstellungsverfahren und die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	10
2.	Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplans	12
3.	Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	13
4.	Zustand von Natur und Landschaft	14
5.	Planungskonzept	15
6.	Entwicklung der Planung aus dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan	17
7.	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans	17
8.	Erfordernis zur Anlage von Kinderspielplätzen	18
9.	Ver- und Entsorgungseinrichtungen	18
10.	Der Gemeinde Stahnsdorf entstehende Kosten und ihre Finanzierung	19
11.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	19
12.	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	20
12.1.	Art der baulichen Nutzung	20
12.2.	Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden	20
12.3.	Maß der baulichen Nutzung	20
12.4.	Bauweise	21
12.5.	Stellung der baulichen Anlagen	21
12.6.	Nebenanlagen	21
12.7.	Garagen, Stellplätze und Carport's	21
12.8.	Aufschüttungen und Abgrabungen	22
12.9.	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	22
12.10.	Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens	22
12.11.	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	22
13.	Begründung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften	23
13.1.	Zulässige Farbtöne	23
13.2.	Fassaden - Baustoffe und Farbrahmen	23
13.3.	Dächer	23
13.4.	Garagen	23
13.5.	Einfriedungen	24
13.6.	Sonstige bauliche Anlagen	24
13.7.	Gestaltung der nichtüberbauten Fläche	24
14.	Hinweise für die Durchführung des Bebauungsplans	
15.	Liste der Anlagen zur Begründung des B-Plans	

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr.5, Waldviertel - Annastraße

in der Gemeinde Stahnsdorf,

Kreis Potsdam
(Paragr.9 Abs.8, Satz 1 BauGB)

1.

Übersicht über das Aufstellungsverfahren und die Ergebnisse der

Beteiligungsverfahren

In seiner Sitzung am 23.4. 1992 hat der Rat der Gemeinde Stahnsdorf die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.5, Waldviertel - Annastraße beschlossen.

Nach eingehender Beratung der Möglichkeiten zur kurzfristigen Deckung des ständig steigenden Bedarfs an Baugrundstücken für eine Wohnbebauung und Diskussion der künftigen städtebaulichen Entwicklung in Stahnsdorf hat sich der Rat entschlossen, für eine Teilfläche der Flur 4, Flurstück 650, auf der Grundlage der bisher verfolgten städtebaulichen Ziele einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Gemeinde Stahnsdorf hat die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs.1 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplans Stahnsdorf Nr.5 Waldviertel - Annastraße im Zeitraum am.23.4.19921992 durchgeführt. Von den Bürgern wurden keine Anregungen gegeben, die bei der weiteren Planung zu berücksichtigen wären.

In seiner Sitzung am 9.Juni 1992 hat der Bauausschuß der Gemeinde über den Entwurf des Bebauungsplans beraten und beschlossen, dem Rat zu empfehlen, den Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung öffentlich auszulegen, d.h. die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.2 BauGB durchzuführen. Die Träger öffentlicher Belange wird die Gemeinde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gleichzeitig beteiligen.

In seiner Sitzung am1992 hat der Rat der Gemeinde Stahnsdorf die bisherigen Ergebnisse der Bürgerbeteiligung zur Kenntnis genommen und Einzelfragen der Planung beraten, dem Entwurf des Bebauungsplans Stahnsdorf Nr.5, Waldviertel - Annastraße und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung in Nr.....1992 im Mitteilungsblatt Stahnsdorfer Anzeiger sowie durch Aushang bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.1 BauGB fand vom 22. Juni. bis 10. August 1992 statt.

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs.2 BauGB gingen Stellungnahmen teils ohne teils mit Anregungen und Hinweisen von Trägern öffentlicher Belange ein.

Es wurden folgende für die Planung wichtige Punkte angesprochen, die jedoch zum größten Teil bereits bei der Ausarbeitung berücksichtigt worden waren:

Folgende Fragenkomplexe wurden angesprochen:

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans dient den unterschiedlichen nach § 1 Abs.5 BauGB zu berücksichtigenden Belangen und dem Zweck, im Rahmen der Ausübung der Planungshoheit der Gemeinde Stahnsdorf durch ihre gewählten Vertreter unterschiedliche Anforderungen und Belange gegeneinander und untereinander i.S.v. §1 Abs.6 BauGB gerecht abwägen zu können. Das Ergebnis dieses Klärungs- und Abwägungsprozesses, der Rahmen- und Strukturplan mit seinen Darstellungen und der Bebauungsplan mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, ist jedoch unabhängig von der Zulässigkeit genehmigungspflichtiger Vorhaben zu beurteilen, weil mit den Darstellungen im Rahmen- und Strukturplan und den Festsetzungen im Bebauungsplan nur ein Rahmen für die Durchführung einzelner Maßnahmen vorgegeben wird. Ein nach den Festsetzungen des Bebauungsplans grundsätzlich zulässiges Vorhaben oder ein vorgesehener Eingriff i.S.v. §20d.BNat.Sch.G. kann deshalb im Einzelfall unzulässig sein.

(§ 15BauNVO und § 11 i.V.m. §20 dB.Nat.Sch.G.)

Die für die Durchführung des Bebauungsplans wichtigen Hinweise sind unter Ziffer 12 aufgeführt.

2.

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplans

Anlaß für den südöstlich von Stahnsdorf liegenden bisher landwirtschaftlich genutzten Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen, ist die seit über einem Jahr deutlich steigende Nachfrage nach Grundstücken für die Bebauung mit Wohngebäuden unterschiedlicher Wohnformen. Der Rat der Gemeinde Stahnsdorf hatte deshalb am 23. April 1992 beschlossen, für das Gebiet am südöstlichen Ortsrand den Babauungsplan Nr.5, Waldviertel - Annastraße aufzustellen. Insbesondere bedingen das im Aufbau befindliche Gewerbegebiet (B-Plan Nr.1) und die geplante Ansiedlung des DIN-Instituts dringend den Bedarf an Wohnbaugrundstücken für das obere und mittlere Managment. Es werden rd. 6000 Arbeitsplätze erwartet. Speziell daraufhin zielt die Konzeption, die auch für die entsprechende, ortsansässige Bevölkerung Verbesserungen von deren Wohnbedürfnissen bedingen soll.

Verkehrsanbindungen und ÖPNV - Anbindung

Die Buslinien Nr.der....., auf dem Güterfelder Damm, Haltepunkt Markhofstraße sind weniger als 500m von der Annastraße /Sonnenblumenweg entfernt.

Die Annastraße ist vom Güterfelder Damm her 12m breit ausgebaut. Sie befindet sich in einem guten Bauzustand. Für den Individualverkehr ist damit ein adäquater Zugang gesichert.

Innerhalb des Neubaugebiets selbst stehen im Verhältnis zu der relativ lockeren Besiedlung 7,5m bis 22m breite, z. Teil alleeartige Wohnstraßen zur Verfügung, die neben der größeren Zahl von Garagen als Häusern auch zusätzlichen, ruhenden Verkehr vorwiegend von Besuchern aufzunehmen bestimmt sind.

Zusätzlich hatte der Rat der Gemeinde Stahnsdorf in seiner Sitzung am 28.11. 1991, Beschluß - 16/107/91 - die Anlage von Sportflächen, die Vorhaltungen von Park- und wohnungsnahen Parkanlagen und den Bau je einer Grund- und Gesamtschule im unmittelbaren Nachbarbereich zwischen Blumen- und Markhofsiedlung beschlossen. Damit sind alle öffentlichen Infrastrukturmaßnahmen planerisch sichergestellt

3.

Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden folgende Ziele verfolgt:

- Zur kurzfristigen Deckung des ständig steigenden Bedarfs an Baugrundstücken für unterschiedliche Wohnformen soll in unmittelbarer Nachbarschaft ausgedehnter Wohngebiete und bereits geplanter öffentlicher Einrichtungen an einer nach dem städtebaulichen Gesamtkonzept künftig wichtigen Wohnsammelstraße ein reines Wohngebiet(WR) mit möglichst geringem Aufwand erschlossen werden.
- Zur Erschließung des Bebauungsplans Nr.5 und zur Ergänzung des Straßennetzes sollen Erschließungsflächen ausgewiesen werden, die als ausreichend leistungsfähige, jedoch zum langsamen Fahren veranlassende und der Bedeutung der Wohngebiete angemessen gestaltete und z.T. alleeartig mit großkronigen Bäumen bepflanzte Straßen gestaltet werden können.
- Zur Fortsetzung der für Stahnsdorf charakteristischen Bebauung mit Einfamilienhäusern in 1- und 2-geschossiger, freistehender oder gereihter Bauweise sollen Flächen für Einfamilienhäuser mit bis zu 2 Vollgeschossen erschlossen und ein Rahmen für die Gestaltung vorgegeben werden.

Der Bebauungsplan dient folgenden Zwecken im einzelnen:

- reines Wohngebiet (WR) vorrangig für die Bebauung mit höchstens 2 - geschossigen Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen, zur Deckung des bereits dokumentierten Bedarfs auszuweisen,
- 5 Grünflächenverbindungen für die Anlage von aus den vorhandenen Wohngebieten führenden Fahr- und Gehwegen auszuweisen, und damit diese Wohngebiete mit den zuvor genannten Park- und wohnungsnahen Parkanlagen und der ebenfalls dafür ausgewiesenen Grünfläche auf der Parzelle 640 als grüne Brücke zur freien Feldflur zu verbinden.
- öffentliche Straßenverkehrsflächen zur Verlängerung einer künftigen verkehrsberuhigten Straßenverbindung zwischen Güterfelder Damm und Sputendorfer Straße auszuweisen,
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung für die Anlage von befahrbaren Wohnwegen und Fußwegen innerhalb des Wohngebietes auszuweisen,
- Anforderungen an die bauliche und sonstige Nutzung des Grundstückes zu formulieren,
- Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu formulieren,

- durch die Stellung der Gebäudegruppen entlang der Parzelle 640 die Verzahnung des privaten Grüns des Bebauungsplans Nr.5 mit dem öffentlichen Grün auf Parzelle 640 zu sichern,
- von dem Forstbestand der Parzelle 650 einen wenigstens 15m breiten Abstand bis zur Bebauung am Sonnenblumenweg einzuhalten, zum Vermeiden von Windfall- und Brandschäden an dem ca. 12m hohen Aufwuchs.

4.

Zustand von Natur und Landschaft - Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans künftig zulässige bauliche Nutzung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen stellt keinen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild i.S. des BNat.Sch.G.dar. Die Bodengüten der Parzelle 650 liegen nur zwischen 22-25. Deshalb ist die Fläche für neuzeitliche, landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr geeignet. Unabhängig davon sollen jedoch im Rahmen dieser und nachfolgender Planungen alle Möglichkeiten genutzt werden, bei Veränderungen der bestehenden Verhältnisse Baumaßnahmen landschafts- und umweltverträglich durchzuführen.

Diesem Ziel dienen unter anderem die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen für öffentliche Grünanlagen, zu Aufschüttungen und Abgrabungen, zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen sowie die der Begründung beigefügte Liste der vorgeschlagenen standortverträglichen Arten der potentiell natürlichen Vegetation für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Insbesondere dienen der Umweltverträglichkeit:

Zum Nachweis der Umweltverträglichkeit können im Zusammenhang mit einem Grünordnungsplan Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes erarbeitet werden. Es kann aber davon ausgegangen werden, daß die Ausgleichsmaßnahmen im B-Plan Nr.5 in Verbindung mit folgenden zusätzlichen umweltverträglichen

Ansätzen zu einem gemessen an der Größe des Baugebietes dennoch behutsamen Umgang mit der natürlichen Umwelt führen wird:

- Vorsehen zusammenhängender Grünflächen
- geringstmögliche Oberflächenversiegelung, höchstmögliche Einspeisung von Oberflächenwasser in das Grabensystem, der Dungwege
- Einbau wassergebundener Decken auf allen Gartenwegen, Vorflächen der Hauszugänge und Fußwege zur besseren Ableitung des Oberflächenwassers, Ableitung der Dachentwässerung in die Gräben s.o.
- Vorsehen von Trockenmauern (Soester Sattel), die für Kleintiere und Steinbrechgewächse ect. Lebensraum bieten

- Verzicht auf Koniferen-Pflanzung, Verwenden heimischer Gehölze und Pflanzen, ausgenommen Kiefern.
- Angebot vieler dichtwachsender Hecken als Nist- und Brutplatz heimischer Vögel (Insektenvertiger)
- Bäume, (nicht im Bereich der Stellplätze) als heimische Obst und Nußbäume (verantwortliche Baumpatenschaften)
- Weitestgehende Grünüberdeckung der Fassaden (insbes. Giebel)
- Schaffung von Rückzugsbereichen für Pflanzen und Tiere
- Erarbeitung eines Energieeinsparungskonzeptes in Verbindung mit der Unterbringung eines Erdgas - betriebenen Blockheizwerkes im Kasernenkomplex Annastraße, falls dieser in Gemeindeeigentum übergeht
- Wintergärten bzw. Glasanbauten als hausinterne Grünbereiche oder Wärmepuffer je nach Anspruch und Ausführung. Ausrichtung nach SW

Eine überschlägliche Grünflächenbilanz ergibt, daß sich ca. 78.000 m² Grünflächen ergeben nach der Bebauung. Dies entspricht der Größe der vorherigen Ackerfläche und der Feldraine.

Erhalt von

- 1.) 3x vorhandenem Baumbestand am Sonnenblumenweg, Annastraße und Sputentendorfer Str.
- 2.) Pflanzung großkroniger Straßenbäume
- 3.) Strauchwerk an Kinderspielplätzen + Wegen+ Gartenhecken
- 4.) Grüne Nutzflächen zusammen:

Alleen und Wegeflächen	≅	7. 600 m ²	x	50%	≅	3. 800 m ²
Privatgrünfläche	≅	50. 000 m ²	x	150%	≅	75. 000 m ²
Gesamtgrünflächen rd.		100% der Ackerfläche			≅	78. 800 m ²

5. Planungskonzept

Der Rahmen- und Strukturplan der Gemeinde Stahnsdorf weist für den Südostteil der Parzelle 650 der Flur 4 als Ergänzung der Wohnbebauung der Markhofsiedlung eine Abrundung des Wohngebietes aus. Die daran angrenzende Parzelle 640 dagegen ist ebenso wie alle westlich angrenzenden Flächen - diese zum größten Teil bewaldet- als Naherholungsfläche bzw. Grünfläche ausgewiesen. Unter diesen Gegebenheiten entspricht es den Zielen der gemeindlichen Baulandentwicklung, diese naturvorgegebenen Forststreifen zur Anlage eines weitgehend durchgrüneten, locker besiedelbarem Einfamilienhausgebietes auszuweisen. Dadurch kann der Zugang an 5 Stellen zwischen den vorhandenen Wohngebieten Markhofsiedlung/ Blumensiedlung und via der anzulegenden Grünfläche der Parzelle 640 auch gleichzeitig zu den geplanten Schul- und Sportzentren westlich des Forststreifens zwischen diesem und dem Kasernenkomplex Annastraße hergestellt werden.

Verkehrsmäßig ist die Neubaufäche optimal anzubinden. Die ÖPNV - Buslinie verkehrt in knapp 500m Entfernung auf dem Güterfelder Damm.

Die unmittelbar am Grundstück vorbeiführende Sputendorfer Straße soll als Erschließungsstraße für den überörtlichen Verkehr ins künftige Amtsgebiet und darüberhinaus ausgebaut werden. Danach ist eine Buslinie auch auf dieser Route zu erwarten.

Die Annastraße, vom Güterfelder Damm kommend und rd. 770m lang an dem Erschließungsgrundstück vorbeiführend bildet die Hauptzufahrt zu

den geplanten Wohnquartieren I/II/III.

Um Durchgangsverkehr Güterfelder Damm - Sputendorfer Straße zu vermeiden, sind an den entstehenden Kreuzungen Flora- und Elsastraße gepflasterte Kreisel mit Mittelpollern geplant. Mit diesen wird gleichzeitig der gesamte Ziel- und Quellverkehr aus dem Neubaugebiet via verlängerter Alleen der Flora- und Elsastraße der Annastraße zugeführt.

Diese ist konventionell als Asphaltfläche auszuführen, da die angrenzenden Flächen der Markhofsiedlung als Außengebiet deklariert wurden und deshalb späterer Baustellenverkehr zu erwarten ist.

Dem Sicherheitsaspekt der Feuerwehr- und Rettungsdienste wird Genüge getan durch die beidseitige Anbindung der Annastraße an Güterfelder Damm im Westen und Sputendorfer Straße im Osten, wohin das Neubaugebiet Anschluß durch verlängerte Flora- und Elsastraße hat. Darüberhinaus wird sicherheitshalber ein dritter Zugang von der parallel zu Annastraße vorhandenen mittleren Erschließungsstraße der Parzelle 650 geschaffen. Und zwar eine 6m breite Zuwegung - feuerwehrgerecht - von der Sputendorfer Straße zum östlichen Wendekreis dieser v.b. Erschließungsstraße.

Durch die extrem longitudinale Proportion des Grundstückes bedingt, wurde es in 3 Quartiere gegliedert:

I. Einzelstehende Einfamilienhäuser	23 Einheiten
II. Doppelhäuser	20 Einheiten
und Hausgruppen	68 Einheiten
III. Überwiegend Doppelhäuser	22 Einheiten
Einzelhäuser	6 Einheiten
wiederum einige Hausgruppen	16 Einheiten

insgesamt also 155 Gebäude. Bei 3 Personen je Haus ergeben sich 465 Einwohner, pro ha Nettobauland (von rd. 62.000m²) oder 75 Einwohner/ha. Die öffentlichen Flächen beinhalten ca. 1,6 ha.

Die Häuser werden auf sichere und leicht erreichbare Art über die i.d.R. 7,5m - 22m breiten, vorwiegend durch Alleecharakter bestimmten Wohnanliegerstraßen erreicht. Für alle Ver- und Entsorgungsfahrzeuge von Feuerwehr bis Müllentfernung sind die Straßenprofile und die Wende- und Kreisbögen von 16 - 25m reichlich bemessen, nach den Vorschriften der EAE.

Der ruhende Verkehr wird durch die Überzahl von Garagen gegenüber Häusern und den vorgelagerten Stellflächen vorwiegend Platz auf den Grundstücken selbst finden. Darüberhinaus sind markierte Besucherparkplätze unter den Alleestreifen ausgewiesen. Dadurch kann sicher davon ausgegangen werden, daß sich Beeinträchtigungen durch rangierende bzw. parkende Autos im Baugebiet auf den Rahmen der im reinen Wohngebiet (WR) üblicherweise hinzunehmenden Umstände eingrenzen läßt.

6.

Entwicklung der Planung aus dem Rahmen- und Strukturplan

Der Rahmen- und Strukturplan der Gemeinde Stahnsdorf liegt seit dem 4.5. 1992 offen. Die vorgesehene Baulandausweisung für die Parzelle 650 ist dort, wie hier ausgewiesen, vorgesehen.

Den Darstellungen in diesem Plan und den Festsetzungen dieses Bebauungsplans liegen dieselben städtebaulichen Ordnungsvorstellungen und Planungskonzeptionen zu Grunde, die den voraussehbaren Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen. Insbesondere ist hierdurch gemäß § 1 Abs. 5 die angestrebte geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt.

Deshalb werden die Darstellungen des Rahmen- und Strukturplanes durch diesen Bebauungsplan Nr.5 konkretisiert. Eine Kindertagesstätte ist im Bebauungsplan nicht ausgewiesen, da nach langjähriger Erfahrung, die Bauherren oder Käufer von Einfamilienhäusern diesen Schritt erst tun können, wenn die Kinder dem Kindergartenalter bereits entwachsen sind. Es darf deshalb als sinnvoll angenommen werden, falls sich der Bedarf trotzdem für dieses Gebiet herausstellen sollte, die KiTa in den Schul- und Sportkomplex westlich der angrenzenden Waldfläche zur Kaserne Annastraße zu gelegen zu integrieren. Dies würde alle Kostenfaktoren für die Gemeinde - und die Eltern - erheblich vermindern, insbesondere Hausmeister - Unterhalt - und weitere Personalaufwendungen.

Insbesondere ist anzumerken, daß diesen v.b. Vorstellungen bereits durch Zustimmungsschreiben der aufsichtsführenden Behörden, nämlich des Landesumweltamtes Brandenburg vom 22.4. 1992 und des Landratsamtes vom 24.2. 1992 grundsätzlich die Genehmigung erteilt wurde.

Anmerkung:

Es wird hierdurch angeregt, aufgrund der Bestimmungen der § 8 Abs.2 i.V.m. §11 Abs.1 des BauGB statt einer Genehmigung eine Anzeige bei der höheren Verwaltungsbehörde zu gestatten.

7.

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.5

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen in der Gemarkung Stahnsdorf, Flur 4.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Nordwesten begrenzt von der Trasse des Sonnenblumenwegs, im Nordosten von der Parzelle 640 und im Südosten von der Sputendorfer Straße und im Südwesten von dem Verlauf der Annastraße.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nur das Flurstück 650 in der Flur 4.

8.

Erfordernis zur Anlage von Kinderspielplätzen

8.1. Kleinkinderspielplätze

Da nach den Festsetzungen des Bebauungsplans die zu errichtenden Gebäude höchstens 2 Wohneinheiten enthalten dürfen, ist nach den einschlägigen Bestimmungen ein Kleinkinderspielplatz nicht anzulegen. Diese werden vielmehr erst bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten gefordert.

8.2. Kinderspielplätze (Kinder 6 -12 Jahre)

2% der Geschoßfläche des Plangebietes d.h. in diesem Falle rd. 440 m² wären als Spielfläche auszuweisen, zu ergänzen um 50% Fläche zur Einbindung in die umgebende Grüngestaltung und zur Abschirmung. Danach wären rd. 660 m² Spielplatzfläche auszuweisen.

Da es aber unabsehbar ist wie viele Kinder aus den angrenzenden Wohngebieten, die in Zukunft baulich verdichtet werden dürften -- wo sich keinerlei Kinderspielplätze befinden, -- als Gäste mit die hier anzulegenden Flächen frequentieren werden, wurden insgesamt rd. 1150 m² eingeplant.

Außerdem beinhaltet das Siedlungskonzept mit seinen zahlreichen Geh - und Fahrwegen, Inselplätzen, Wendehämmern und Kehren ein reichhaltiges Spielflächenangebot auf öffentlichem Grund, abgesehen von dem freien Zugang zu den nordwestlichen Forst- und Schulsportflächen und der Grünanlage auf der Parzelle 640.

9.

Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässige Bebauung wird an vorhandenen, bzw. sich im Ausbau befindlichen Versorgungs- und Kanalisationsleitungen angeschlossen. Kapazitätsprüfungen durch das Ingenieurbüro Klein in Potsdam sind erfolgt. Diese sind ausreichend. Die Kanalhaltung soll nach bereits erfolgter Zuteilung von Fördermitteln noch im Herbst 1992 gebaut werden.

Ebenso die Versorgungsleitungen für Wasser und Elektrizität. Regenwasser soll wegen der Bodenbeschaffenheit auf den Grundstücken aufgefangen werden. Flächen mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten werden - wo möglich - so muldenförmig angelegt, daß eine Rückhaltung entsteht.

Insgesamt soll das Gelände aufgrund eines Erschließungsvertrages mit der Gemeinde Stahnsdorf erschlossen werden. D.h. nach erfolgten Ausschreibungen vergibt die Gemeinde die Aufträge und bezahlt diese aus den entsprechenden Haushaltstiteln. Diese sind vorher vom Siedlungsträger entsprechend zu dotieren. (siehe Schreiben des Dr.-Ing. R.G. Winkler an die Gemeindeverwaltung vom 23.4. 92)

Am 13.3. 1940 wurde für die Teltower Kreiswerke GmbH eine Grunddienstbarkeit zum Betrieb eines elektrischen Erdkabels eingetragen. Zu diesem Zeitpunkt ist nicht erfaßbar, ob dieses Recht noch existiert.

Eine Richtfunktrasse der Telekom ist nicht bekannt, dürfte aber auch bei der Höhe der geplanten Bebauung nicht beeinträchtigt werden können.

10.

Kostensituation für die Gemeinde Stahnsdorf

Aufgrund der Paragr. 127 - 129 BauGB gehören zu den kostenverursachenden Maßnahmen der Grunderwerb, der Ausbau und die Bepflanzung von öffentlichen Grünflächen, Wegen, Straßen und Plätzen einschließlich der Oberflächenentwässerung und Straßenbeleuchtung. Nach Paragr. 129 BauGB hat sich die Gemeinde daran zu beteiligen. Aufgrund der Bestimmungen für die neuen Bundesländer und wegen der v.b. Zusage des Siedlungsträgers zur vollen Kostenübernahme für die Erschließung des Plangebietes fallen der Gemeinde für keine der zuvor aufgelisteten Maßnahmen Kosten an.

Anliegerbeitragspflichten von nicht im Plangebiet gelegenen Anliegern der Annastraße und Sputendorfer Straße bleiben davon unberührt. Diese Anlieger werden von der Gemeinde veranlagt und gestellt wie auch sonstige Anlieger nach den Bestimmungen der Erschließungskostensatzungen.

11.

Bodenordnende Maßnahmen im Bebauungsplan Nr.5

Da es sich um die Beplanung einer einzigen Parzelle (650) handelt, sind für die Schaffung zweckmäßig gestalteter Baugrundstücke keine bodenordnenden Maßnahmen, wie z.B. Umlegung oder Grenzregelung erforderlich.

12.

Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen (zu Paragr.1
Textliche Festsetzungen)

12.1. Art der baulichen Nutzung

In dem für eine Wohnbebauung ausgewiesenen Baugebiet soll nur die Errichtung von Wohngebäuden zulässig sein, um die Nutzbarkeit der Baugrundstücke der der umgebenden Bebauung möglichst vollständig anzupassen und bei der ansässigen Bevölkerung keine Irritationen über die Planungsabsichten der Gemeinde für Wohnbebauung aufkommen zu lassen.

12.2. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Zahl der im reinen Wohngebiet (WR) zulässigen Wohnungen wird auf zwei begrenzt, weil vorrangig Bedarf an Baugrundstücken für die Bebauung mit Familienheimen besteht und diese Wohnform der Bebauung der näheren Umgebung entspricht. Gleichzeitig sollen Wohnformen ausgeschlossen werden, die nicht dem Charakter der angrenzenden Wohngebiete entsprechen und dem Bedarf der für Stahnsdorf typischen Bevölkerungsgruppen zugewandt sind.

12.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Planzeichnung durch Festsetzungen zur Zahl der höchstens zulässigen Vollgeschosse, Grund- und Geschoßflächenzahl (GRZ und GFZ), sowie durch ergänzende textliche Festsetzungen bestimmt. Den Festsetzungen kommt dabei für das städtebauliche Erscheinungsbild der Bebauung größere Bedeutung zu, denn Sie erleichtern eine Vergleichbarkeit mit den Festsetzungen für ältere Baugebiete und dienen deshalb vor allem der Erleichterung des Verständnisses der Auswirkungen der Planung.

Die zulässige Geschoßigkeit wird für die durch Baugrenzen gegliederte überbaubare Grundstücksfläche getrennt für ein- und zweigeschossige Gebäude festgesetzt, um den künftigen Eigentümern und Bewohnern möglichst große Gestaltungsfreiheit zu bieten und gleichzeitig eine Bebauung nach dem übergeordneten ortsgestalterischen Konzept zu verwirklichen. Von der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) dürfen jedoch im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden, wenn die festgesetzte Geschoßflächenzahl (GFZ) nicht überschritten wird. Eine Erweiterung der Geschoßfläche in der Erdgeschoßebene erscheint im Einzelfall vertretbar, weil es nach der Festsetzung zur Bauweise ohnehin zulässig sein soll, 1-geschoßige Anbauten zu errichten.

12.4. Bauweise

Für das reine Wohgebiet (WR) wird die Bauweise wie beschrieben festgesetzt, um es den künftigen Bauherren zu ermöglichen, nicht nur die in der offenen Bauweise zulässigen Doppelhäuser und Hausgruppen zu errichten, sondern auch an einer selbst zu bestimmenden, seitlichen Grundstücksgrenze ohne Abstand eingeschossige Anbauten. Die Tiefe der Gebäudeteile wird an der Eingangsseite auf 4,0m und auf der Gartenseite auf 5,0m begrenzt, damit an der Eingangsseite bei einer Gebäudebreite von 6,0m bis 8,0m angemessen große Vorhöfe entstehen können und an der Gartenseite eine übermäßige Verschattung von Nachbargrundstücken vermieden wird.

12.5. Die Stellung der baulichen Anlagen gewinnt zusammen mit der Festsetzung zur Gestaltung von Dächern Bedeutung (Ziffer 13.0 textl. Festsetzungen), weil aufgrund der Abmessung der überbaubaren Grundstücksflächen und dem Verlauf der Erschließungswege die Stellung der baulichen Anlagen vorgegeben ist. Da jedoch Firste parallel zur Richtung des Planzeichens für die Stellung der baulichen Anlagen anzuordnen sind, wird durch diese Festsetzung zugleich die Firstrichtung festgesetzt. Dadurch sollen Baukörper eine eindeutige Richtung erhalten, damit aber ein möglichst großer gestalterischer Rahmen eingeräumt werden kann, ohne daß nachhaltige Beeinträchtigungen der gestalterischen Absichten der Gemeinde zu befürchten sind.

12.6. Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO wird, im Hinblick auf die beabsichtigte und zulässige bauliche Dichte einerseits und die möglichst großen von baulicher Nutzung und Bodenversiegelung freizuhaltenen Flächenanteile andererseits beschränkt auf die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Durch die Festsetzung zulässiger Ausnahmen soll trotzdem eine vielfältige, vor allem gärtnerische Nutzung der privaten Freiflächen möglich bleiben.

12.7. Garagen und Stellplätze

Die Errichtung von Garagen und die Anlage von Stellplätzen ist beschränkt auf die überbaubaren Grundstücksflächen und die dafür festgesetzten Flächen, um zu erreichen, daß Einstellplätze nur innerhalb der einer Verkehrsfläche zugewandten Zone oder zwischen den Gebäuden geschaffen werden, nicht jedoch auf den rückwärtigen und für eine bauliche Nutzung nicht vorgesehenen Grundstücksteilen. Diese Festsetzung soll dazu beitragen, daß die vom Verkehr abgewandten Grundstücksteile möglichst unbeeinträchtigt genutzt werden können und eine möglichst hohe Wohnqualität erreicht wird.

Für die Anordnung der Einstellplätze auf dem Baugrundstück wird aus ortsgestalterischen und grünordnerischen Gründen festgesetzt, daß vor überdachten und nicht überdachten Stellplätzen der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie mindestens 0,5m, neben oder hinter Einstellplätzen mindestens 0,5m betragen muß und die Breite der Zufahrt 3,0m nicht überschreiten darf. Garagen sollen 4,5m tiefe Vorplätze haben, 1. zur Abstellung eines Fahrzeuges, 2. damit Garagen nicht unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie und parallel zur Straße errichtet werden und dort abgestellte Fahrzeuge nicht zu vermeidbaren Beeinträchtigungen führen.

12.8. Aufschüttungen und Abgrabungen

Mit der Festsetzung zu Aufschüttungen und Abgrabungen soll erreicht werden, daß Bodenbewegungen auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt bleiben. Die Absicht entspricht dem gesetzlich formulierten Grundsatz ebenso wie die Festsetzung zur Verwendung des örtlichen Bodenaushubs für Aufschüttungen.

12.9. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Teile des Baugebiets grenzen im Südwesten des Plangebiets an vorhandene Forstflächen und bewaldete Hausgärten. Zur grünordnerischen Gestaltung des Übergangs von privaten Freiflächen und öffentlichen Erschließungswegen und zur Abschirmung gegen unmittelbaren Einblick in die Wohnbereiche sind die festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit standortverträglichen Laubgehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation dicht zu bepflanzen.

12.10 Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens

Die zulässige Höhenlage der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens wird festgesetzt, damit das natürliche Gelände möglichst wenig verändert wird und erlebbar bleibt, an der Eingangsseite auf Treppenanlagen verzichtet wird und an der Gartenseite ohne störende Aufschüttungen der als grüne Wohnraumerweiterung gestaltete Garten anschließen kann.

12.11 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die mit 2,0m bis 5,0m Breite absichtlich knapp bemessenen Wohnwege reichen u.U. nicht aus, um alle erforderlichen Versorgungsleitungen darunter zu verlegen. Deshalb wird zusätzlich ein sog. Dunggang zwischen einigen angrenzenden Gartenflächen von 1,5m Breite geschaffen, der zusätzliche Leitungsführungen ermöglicht. Ansonsten wird angestrebt, die Leitungstrassen unter Gehflächen die plattiert oder gepflastert sind anzulegen, um Reparaturaufwendungen zu minimieren.

13.0. Begründung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften

Die Erforderlichkeit zum Erlaß örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung ergibt sich aus der Notwendigkeit, den städtebaulichen Charakter der vorhandenen und der benachbarten Bebauung zu wahren und bauliche Anlagen in ihrer Gestaltung möglichst unauffällig und diesem Charakter entsprechend einzufügen, insgesamt also einer geordneten Bebauung zu dienen.

13.1. Zulässige Farbtöne

Der Rahmen zulässiger Farbtöne wird durch die angegebenen Farbtöne bestimmt, nicht jedoch durch die zur Bezeichnung des Farbtons verwendete Ziffer des Farbregisters RSL 840 HR. Für die Bestimmung zulässiger Farbtöne sind deshalb die angegebenen Nummern nur ein Hilfsmittel, um den festgesetzten Farbton in der Farbtabelle zu finden. Die zwischen den zur Bezeichnung des Farbrahmens verwendeten Nummern sind unmaßgeblich zur Bestimmung des zulässigen Farbtons.

13.2. Fassaden- Baustoffe und Farbrahmen

Gebäude sollen zur Verwirklichung der bereits genannten gestalterischen Grundsätze und der zu erfüllenden Anforderungen an die Einfügung der Gebäude in die landschaftliche und bauliche Umgebung möglichst wenig auffallend gestaltet werden. Deshalb werden für die Errichtung neuer Gebäude in der näheren Umgebung bereits verwendete Baustoffe und Farbtöne vorgeschrieben.

13.3. Dächer

Charakteristisch für die vorhandenen Gebäude in den unmittelbar angrenzenden Gebieten sind geneigte Dächer, Satteldächer und andere gebietstypische Dachformen, vorwiegend mit roten Ziegeln gedeckt. Aus diesem Grund sind als Dachform nur geneigte Dächer zulässig. Für die Dachneigung wird ein Rahmen von 30° - 40° festgesetzt, damit keine Dachgeschosse entstehen, die die gestalterische Wirkung zusätzlicher Geschosse haben könnten. Als Material für die Deckung werden aus gestalterischen Gründen Pfannen in den angegebenen Farbtönen vorgeschrieben.

13.4. Garagen

Wegen der ortsgestalterischen Absicht, die mit dem Hauptgebäude verbundenen Garagen in die Gestaltung des Baukörpers mit einzubeziehen und die gestalterische Wirkung von Hauptgebäuden nicht durch unpassende Gestaltung von Garagen zu beeinträchtigen, wird vorgeschrieben, daß für die mit dem Hauptgebäude baulich verbundenen oder in Gruppen angeordneten Garagen die Festsetzungen für Fassaden und Dächer gelten.

13.5. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur lebende Hecken, freiwachsende Strauchpflanzungen und Zäune in Verbindung mit Pflanzungen und Sträuchern oder Hecken, die mindestens die Höhe der Einfriedung erreichen, zulässig. Dadurch soll aus der Vielzahl möglicher Einfriedungen eine begrenzte und auf die örtlichen Verhältnisse und gestalterischen Absichten der Gemeinde abgestimmte Auswahl vorgenommen werden. Mit der gleichen Begründung sollen Sichtschutzwände an öffentlichen Verkehrsflächen und Einfriedungen von Vorgärten nicht zugelassen werden.

13.6. Sonstige bauliche Anlagen

Für die Befestigung von Stellplatzflächen und Zufahrten werden nur wasser- und luftdurchlässige Flächenbefestigungen zugelassen. Dazu gehören breitfugig verlegtes Großpflaster und wassergebundene Decken. Diese Festsetzung ist erforderlich, damit der Luft- und Wasseraustausch möglichst großer Flächen trotz intensiver baulicher Nutzung erhalten bleibt und erreicht wird, daß Oberflächenwasser möglichst ungehindert versickert, der Boden belüftet wird und sich ein besser gestalteter Anblick bietet, als bei einer mit Schwarzdecke oder Betonplatten befestigten Fläche. Mit den Festsetzungen zur Gestaltung der sichtbaren Teile der Überdachungen von Stellplätzen und für Mülltonnenstandplätze und Mülltonnenschränke verfolgt die Gemeinde die gleichen gestalterischen Ziele und Grundsätze wie zur Gestaltung von Fassaden und Einfriedungen. Mit ihrer Anwendung sollen die Auswirkungen der baulichen Nutzung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen gemildert und die Einbindung der baulichen Anlagen in ihre Umgebung erleichtert und verbessert werden.

13.7. Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksflächen

Die Art der Gestaltung von Vorgärten und Hausgärten bestimmt das Erscheinungsbild und den Charakter von Straßen, Wegen, Plätzen und Baugebieten entscheidend. Vom Charakter der einander zugeordneten gärtnerisch gestalteten, extensiv gepflegten Freiflächen und angrenzenden Hausgärten hängen Erlebnisvielfalt, Qualität der Wohnatmosphäre, Nutzbarkeit der Freiflächen und gelungene Einfügung der Gebäude ab. Mit der Anwendung der Vorschriften über die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen soll erreicht werden, daß sich durch die Wahl geeigneter Arten für die Bepflanzung von Gärten und Vorgärten der Bewuchs aus wiederkehrenden Arten durch die Bebauung zieht.

14. Hinweise für die Durchführung des Bebauungsplans Nr.5

der Gemeinde Stahnsdorf:

Hinweise der Träger öffentlicher Belange:

15. Liste der Anlagen zum Bebauungsplan Nr. 5

15.1. Ausschnitt aus dem Rahmen - und Strukturplan (nachfolgend FNP) der Gemeinde Stahnsdorf vom März 1992

15.2. Kopie des Bebauungsplans Nr. 5 gemäß Planzeichenverordnung vom 17. 6. 1992

15.3. Bebauungsvorschlag mit Firstrichtungen

15.4. Anpflanzungsliste

Weitere Hinweise auf den Lauf des Verfahrens: