

Bebauungsplan Nr. 5 a  
der Gemeinde Stahnsdorf

Teil B

Textliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan 5 a besteht aus einer Zeichnung (Teil A)  
und diesen textlichen Festsetzungen (Teil B).

## 1. Städtebauliche Festsetzungen

(§ 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Anlage I, Kapitel XIV, Abschnitt II, Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990, in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Anlage I, Kapitel XIV, Abschnitt II, Nr. 2 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990, in Verbindung mit Artikel I des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. II, S. 885, 1124)

### 1.1 Art baulicher Nutzung

Nutzungen, wie sie in § 3, Abs. 4 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind im gesamten Plangebiet unzulässig. (§ 9 (1) 1. BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO)

Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen haben. (§ 9 (1) 6. BauGB)

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Ausnahmsweise ist die Grundfläche von Dachgeschossen, falls sie nicht zu Vollgeschossen werden, gemäß den Bestimmungen des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes nicht auf die Geschößflächenzahl anzurechnen. (§ 9 (1) 1. BauGB)

### 1.3 Höhenlage baulicher Anlagen

Die Sockelhöhe (Höhe Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses über Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche) darf 0,75 m nicht überschreiten. (§ 9 (2) BauGB)

Die Drenpelhöhe (Höhe der Schnittlinie der <sup>äußersten</sup> Maueräußenfläche und der Oberfläche der Dachhaut über der Oberkante des Fertigfußbodens des Dachgeschosses) darf bei Hauptgebäuden in der eingeschossigen Bauweise 0,50 m nicht überschreiten. In der mehrgeschossigen Bauweise sowie bei An- und Nebenbauten sind Drenpel unzulässig. (§9 (2) BauGB)

#### 1.4 Nebenanlagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO sind nur innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen und der Flächen für Nebenanlagen (Garagen und Stellplätze) zulässig. (§9 (1) 2. BauGB i.V.m. §14 (1), letzter Satz, BauNVO)

#### 1.5 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Die natürliche Höhe des nicht überbauten Teils des Baugrundstückes darf bis zu maximal 50 % der zulässigen Gebäudegrundfläche verändert werden für Terrassen, Freisitze und zur Einbindung der Baukörper. Die Höhe von Aufschüttungen und die Tiefe von Abgrabungen dürfen jeweils 0,75 m nicht überschreiten. (§9 (1) 17. BauGB)

#### 1.6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Entlang den nordöstlichen Grundstücksgrenzen wird ein 3,0 m breiter Streifen als Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Er ist geschlossen zu bepflanzen mit standortgerechten Gehölzen der natürlichen potentiellen Vegetation.

Auf den übrigen Flächen jeden Grundstücks sind mindestens zwei hochstämmige Solitärbäume der natürlichen potentiellen Vegetation zu pflanzen. (§9 (1) 25 a BauGB)

## 2. Gestalterische Festsetzungen

(§9 Abs.4 BauGB (Fundstelle wie oben) i.V.m. §8, Absätze 1, 3 und 4 der Bauordnung (BauO) in der Fassung vom 20.07.1990 (FGB1 I Nr. 50, S. 929)).

### 2.1 Außenwandgestaltung

Außenwände (Fassaden) sind grundsätzlich mit Materialien aus gebranntem Ton (Sicht-, Verblendmauerwerk, ohne Farb-anstrich) in gedecktem natürlichen Ziegelrot zu errichten. Untergeordnete Bauteile aus anderen Materialien und Farben sind nicht ausgeschlossen.

### 2.2 Dachgauben

Die Summe der Dachgaubenlängen einer Dachfläche darf maximal ein Drittel der Trauflänge der betroffenen Dachfläche betragen.

Der Abstand der Gauben vom Ortgang muß mindestens 2,0 m betragen muß der entsprechende Abstand zum Grat (rechtwinklig zum Grat gemessen) mindestens 1,50 m betragen.

### 2.3 Dächer

Dacheindeckungen geneigter Dachflächen sind aus Materialien matt-brauner Farben zu gestalten, Neigung: 30° bis 40°.

Bei Anbauten und Nebengebäuden können Neigung und Form von Dächern abweichend von der festgesetzten Dachneigung und Dachform zugelassen werden, wenn die Einhaltung der Festsetzungen zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde und keine gestalterischen Bedenken bestehen.

## 2.4 Einfriedigungen

Grundstückseinfriedigungen sind grundsätzlich nur bis zu einer Höhe von 1,0 m und nur in der Form von Hecken, Strauchpflanzungen und Zäunen mit Bepflanzung durch Ranken, Hecken oder Sträuchern zulässig.

Innerhalb der durch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche bestimmten Bautiefe sind außerdem als Sichtschutz für Terrassen und Freisitzplätze Wände bis zu 1,8 m Höhe aus Massivholz oder Mauerwerk aus Materialien der Fassadengestaltung des Hauptgebäudes zulässig (keine Holzflechtzäune).

## 2.5 Oberflächenbefestigungen

Verkehrsflächen einschließlich offener Stellplätze auf den Baugrundstücken sind wasserdurchlässig zu gestalten (Rasengittersteine, offenfugiger Belag aus Pflastersteinen oder Platten, Asche- oder Kiesbelag oder ähnlich).

## 2.6 Eingrünung

Überdachte Stellplätze sind an mindestens zwei Seiten, und Nebenanlagen grundsätzlich einzugrünen, und zwar mit Pflanzen der natürlichen potentiellen Vegetation.

Hinweise: Gemäß §81 BauO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser Satzung (Festsetzungen 2.1 - 2.6) zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000,- DM geahndet werden.

Eine Liste von Pflanzen der natürlichen potentiellen Vegetation ist als Anlage der Begründung beigelegt.

## **BEGRÜNDUNG:**

zum Bebauungsplan Nr. 5a, "Waldviertel" - Annastraße

in der Gemeinde Stahnsdorf,

Landkreis: Potsdam - Mittelmark

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

1.

### Übersicht über das Aufstellungsverfahren und die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

In seiner Sitzung am 21. 1. 1993 hat der Rat der Gemeinde Stahnsdorf die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5a, "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 der Gemeinde entschlossen, für eine Teilfläche der Flur 4, Flurstück 640, 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. 5a "Waldviertel" - Annastraße durch eine Veröffentlichung im Stahnsdorfer Ortsanzeiger Nr. 3 1993, durchgeführt. Von den Bürgern wurden keine Anregungen gegeben, die bei der weiteren Planung zu berücksichtigen wären.

In seiner Sitzung am 11. Mai 1993 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 am 13.5. 1993 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. 5a, "Waldviertel" - Annastraße und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung am 6. Juni 1993 im Mitteilungsblatt "Stahnsdorfer Ortsanzeiger" 6/93 sowie durch Aushang bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 12. 6. 93 bis 12.7. 93 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:

Landratsamt:

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 Flächennutzungsplan (FNP) 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 Flächennutzungsplan (FNP) und den Festsetzungen im Bebauungsplan nur eine Rahmen für die Durchführung einzelner Maßnahmen vorgegeben wird. Ein nach den Festsetzungen des Bebauungsplans grundsätzlich zulässiges Vorhaben oder ein Eingriff i. S. v. § 20 d. BNat. Sch. G. kann deshalb im Einzelfall unzulässig sein.

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

Die für die Durchführung des Bebauungsplans wichtigen Hinweise sind unter Ziffer 12 (Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen ) 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 21.1. 1993 beschlossen, für das Gebiet am südöstlichen Ortsrand den Bebauungsplan Nr. 5a, 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 Management. Es werden rd. 6 000 Arbeitsplätze erwartet. Speziell daraufhin zielt die Konzeption, die auch für die entsprechende ortsansässige Bevölkerung Verbesserungen von deren Wohnbedürfnissen bedienen soll. Der im FNP ausgewiesene 20m breite Steifen der Parzelle 640 ist ideal geeignet nach Lage zu dem zukünftigen Schulzentrum u.d. Nähe zu Versorgungseinrichtungen sowie Sport- u. Erholungsflächen.

#### Verkehrsanbindungen und ÖPNV - Anbindung

Die Buslinie Nr. 624 auf dem Güterfelder Damm, Haltepunkt Markhofstraße ist weniger als 500 m von der Annastraße/Sonnenblumenweg entfernt.

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

Innerhalb des angrenzenden Neubaugebietes selbst stehen im Verhältnis zu der relativ lockeren Besiedlung 6,5 m bis 18 m breite, z. Teil alleartige 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. 5a 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. alleartig 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 zur Deckung des bereits dokumentierten Bedarfs auszuweisen,
- Grünflächenverbindungen für die Anlage von aus den vorhandenen Wohngebieten führenden Fahr - und Geh - wegen auszuweisen, und damit diese Wohngebiete mit den zuvor genannten Park - und wohnungsnahen Parkanlagen und der ebenfalls dafür ausgewiesenen bisherigen Grünfläche auf der Parzelle 640, als grüne Brücke zu freien Feldflur zu verbinden.
- Anforderungen an die bauliche und sonstige Nutzung des Grundstückes zu formulieren,
- Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu formulieren,
- durch den Bebauungsplan, einen gestalteten und begrüntem Ortsrand zur Freizone zu bilden,
- Wegeverbindungen aus dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5 in die Freizone offenzuhalten,
- und vorhandene Baubestände im Bereich des Plangebietes zu sichern.

4.

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

Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5a künftig zulässige Nutzung der bisher landwirtschaftlichen Flächen bedeutet einen Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Diesem Eingriff steht jedoch das planerische Ziel gegenüber, einen baulich und pflanzlich gestalteten Ortsrand zu als Abschluß der zur freien Landschaft zu bilden.

Insgesamt wird ein Ausgleich für den Eingriff nach der Grünflächenbilanz in den beiden Bebauungsplänen Nr. 5 und Nr. 5a geschaffen und in folgenden Punkten aufgelistet:

- Vorsehen zusammenhängender Grünflächen
- geringstmögliche Oberflächenversiegelung
- Einbau wassergebundener Decken auf allen Gartenwegen, Vorflächen der Hauszugänge und Fußwegen zur besseren Ableitung des Oberflächenwassers, Ableitung der Dachentwässerung innerhalb d. Grundstückes
- Verwenden heimischer Gehölze und Pflanzen,
- Angebot vieler dichtgewachsener Hecken als Nist- und Brutplatz heimischer Vögel (Insektenvertilger)
- Grünüberdeckung von Fassaden und flachen Dächern von Garagen
- Schaffung von Rückzugsbereichen für Pflanzen und Tiere
- Errichtung der Baukörper unter Gesichtspunkten der Energieeinsparung

Eine überschlägliche Grünflächenbilanz für den Bebauungsplan Nr. 5a ergibt, daß sich ca. 10. 500 m<sup>2</sup> Grünflächen ergeben nach der Bebauung. Dies entspricht der Größe der vorherigen Ackerflächen und der Feldraine. Dies wird gewährleistet durch den Erhalt von:

1. 3 x vorhandenem Baumbestand am Sonnenblumenweg, Annastraße und Sputendorfer Straße
2. Pflanzung großkroniger Straßenbäume
3. Strauchwerk an Kinderspielplätzen + Wegen + Gartenhecken
4. Grüne Nutzfläche zusammen:
 

Alleen und Wegefläche	=	240 m <sup>2</sup>	x	50%	=	120 m <sup>2</sup>
Privatgrünfläche	=	10. 000 m <sup>2</sup>	x	100%	=	10. 000 m <sup>2</sup>
Gesamtgrünflächen rd. 100% der Ackerfläche					=	10. 500 m <sup>2</sup>

5.

Planungskonzept

Der FNP der Gemeinde Stahnsdorf weist für den Südostteil der Parzelle 640 der Flur 4 als Ergänzung der Wohnbebauung der Markhofsiedlung eine Abrundung des Wohngebietes aus. Die angrenzenden Flächen der Parzellen 640 u.a. dagegen sind ebenso wie alle nordwestlich angrenzenden Flächen - diese zum größten Teil bewaldet - als Naherholungsfläche bzw. Grünfläche ausgewiesen.

Unter diesen Gegebenheiten entspricht es den Zielen der gemeindlichen Baulandentwicklung, diese naturvorgebenen Forststreifen zur Anlage eines weitgehend durchgrüntem, 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 500 m Entfernung auf dem Güterfelder Damm.

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

Die unmittelbare Erschließung des Plangebietes Nr. 5a erfolgt durch die Erweiterung des Erschließungssystems des Bebauungsplanes Nr.5 über ausreichend bemessene und befahrbare Wohnwege.

Die Bedürfnisse der Feuerwehr und Rettungsdienste sind berücksichtigt.

Es entstehen im Plangebiet Nr. 5a 24 Wohnhäuser. Unter der Annahme von 3 Einwohnern je Wohnhaus und einer Plangebietsgröße von 10.000 m<sup>2</sup> ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von 72 EW/ ha.

Der ruhende Verkehr wird ausschließlich auf den Baugrundstücken selbst untergebracht.

6.

Entwicklung und Planung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Stahnsdorf liegt zur Zeit offen. Für den Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 5a innerhalb der Parzelle Nr. 640 ist dort Wohnbaufläche dargestellt.

Dieser Darstellung und den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5a liegen dieselben städtebaulichen Ordnungsvorstellungen und Planungskonzeptionen zugrunde, die den voraussehbaren Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen.

Insbesondere ist hierdurch gem. § 1 Abs. 5 BauGB die angestrebte, geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden durch den Bebauungsplan Nr. 5a weiter konkretisiert. Eventuell erforderliche Infrastrukturen werden für die angenommenen 72 Einwohner des Plangebietes in der Ortslage Stahnsdorf und im Rahmen der Versorgung der gesamten benachbarten Neubaugebietes mit sichergestellt.

7.

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5a

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 Nordenosten verläuft die Grenze 20m parallel entfernt von der gemeinsamen Grenze der Parzellen 640 + 650 und im Südosten von der Sputendorfer Straße sowie im Südwesten von dem Verlauf der v.b. Parzellengrenze des Flurstückes 650.

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 einschlägigen Bestimmungen ein Kleinkinderspielplatz nicht anzulegen. Kleinkinder können im eigenen Garten spielen.

##### 8.2. Kinderspielplätze

2% der Geschoßfläche des Plangebietes d.h. in diesem Falle rd. 52 m<sup>2</sup> wären als Spielfläche auszuweisen, zu ergänzen um 50% Fläche zur Einbindung in die umgebende Grüngestaltung und zur Abschirmung. Danach wären rd. 78 m<sup>2</sup> Spielplatzfläche auszuweisen.

Im Bereich des B - Planes Nr. 5 wurden statt der dort erforderlichen 660 m<sup>2</sup> bereits 1150 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Diese Mehrfläche von 490 m<sup>2</sup> deckt auch die erforderlichen 78 m<sup>2</sup> des Bebauungsplanes Nr. 5a mit ab.

Außerdem beinhaltet das Siedlungskonzept insgesamt mit den umgebenden Freiräumen ein reichhaltiges Spielflächenangebot.

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 Aqua - Plan in Potsdam sind erfolgt. Diese sind ausreichend. Ebenso die Versorgungsleitungen für Wasser und Elektrizität. Regenwasser soll wegen der Bodenbeschaffenheit auf den Grundstücken aufgefangen werden. Insgesamt soll das Gelände aufgrund eines Erschließungsvertrages mit der Gemeinde Stahnsdorf erschlossen werden.

10.

#### Kostensituation für die Gemeinde Stahnsdorf

Aufgrund der Paragraphen 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 v.b. Zusage des Siedlungsträgers zur volle Kostenübernahme für die Erschließung des Plangebietes fallen der Gemeinde für keine zuvor aufgelisteten Maßnahmen Kosten an.

11.

#### Bodenordnende Maßnahmen im Bebauungsplan Nr. 5a

Da es sich um die Beplanung einer einzigen Parzelle (640) handelt sind für die Schaffung zweckmäßig gestalteter Baugrundstücke keine bodenordnenden Maßnahmen, wie z.B. Umlegung oder Grenzregelung erforderlich.

## 12.

Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen (zu § 9 Abs. 1 BauGB I V. § 1 der BauNVO) - Textliche Festsetzungen

## 12.1.

Die Begrenzung auf ein reines Wohngebiet und der Verzicht auf Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO berücksichtigt die Randlage des Bereiches des Bebauungsplanes Nr. 5a und die in den benachbarten Baugebieten vorhandene Struktur.

## 12.2.

## Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden

Die Zahl der im reinen Wohngebiet (WR) zulässigen Wohnungen wird auf zwei begrenzt, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB, weil vorrangig Bedarf an Baugrundstücken für die Bebauung mit Familienheimen besteht und diese Wohnform der Bebauung der näheren Umgebung entspricht.

## 12.3

## Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Planzeichnung durch die Zahl der Vollgeschosse und der Grund- und Geschosflächenzahl im Rahmen der Werte der Baunutzungsverordnung (§17(1)) festgesetzt. Die gewohnte Abhängigkeit von Grundflächenzahl/Geschoßzahl/Geschosflächenzahl ist mit Absicht in Hinblick auf eine höhere Grundflächenzahl durchbrochen, um zusätzliche erdgeschossige Anbauten allerdings nur im Rahmen der festgesetzten Geschosflächenzahl zu ermöglichen und dadurch Architekten und Bauherren größere Gestaltungsfreiheiten einzuräumen.

Unterschiedliche Geschosßzahlen für die Wohnhäuser wurden festgelegt, um vorhandene niedrigere Bebauung auf Flächen mit aufstehendem Bewuchs überzuleiten.

Wegen der besonderen Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 5a - der Gestaltung des Ortsrandes - verbunden mit der Absicht Wohnhäuser möglichst niedrig zuhalten, wird neben der Dachneigung von 30° - 40° festgelegt, daß 2 - geschossige Wohnhäuser keinen Drempe in der Flucht der äußersten Umfassungswände erhalten dürfen. Eingeschossige Häuser sind davon ausgenommen. Ihnen wird wegen der erforderlichen Nutzung des Dachraumes zu Wohnungszwecken ein niedriger Drempe zugestanden.

Generell wird gem. den Bestimmungen des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes bei Ausbau des Dachgeschosses sofern es kein Vollgeschosß wird - zugestanden, daß die Flächen in diesem ausnahmsweise nicht auf die zulässige Geschosßfläche angerechnet werden, um dringend benötigten Wohnraum bereitzustellen.

## 12.4. Bauweise

Die Bauweise ist innerhalb der festgelegten Baugrenzen als offene festgelegt. Einzel- und Doppelhäuser sollen möglich sein. Die eingetragenen Baukörper sind als nachrichtliche Darstellung zu werten. Eingeschossige Anbauten sollen u.U. auch als Grenzbebauung unter Beachtung bauordnungsrechtlicher Vorschriften zum § 6 der Bauordnung über Abstandsflächen zulässig sein.

Die Beschränkung auf Baugrenzen soll zusätzlich größeren gestalterischen Spielraum ermöglichen.

## 12.5. Stellung baulicher Anlagen

Die Stellung baulicher Anlagen wird durch die Festlegung der Firstrichtung des Hauptgebäudes geregelt.

Es sind im Plangebiet zwei verschiedene Firstrichtungen festgesetzt und zwar einmal parallel zur Längsrichtung des Bebauungsplanes Nr. 5a und einmal quer dazu.

Die parallelen Firstrichtungen sind beabsichtigt, um aus dem Plangebiet Nr. 5 auf das Plangebiet Nr. 5a senkrecht stoßenden Erschließungen an Ihren Köpfen optisch zu halten und zu begrenzen.

Die Firstrichtungen der übrigen Häuser werden davon abweichend festgesetzt, um von der freien Landschaft im Nordosten des Plangebietes eine aufgelockerte Ansicht zu erhalten und den Eindruck einer Riegelwirkung zu mildern.

#### 12.6. Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO wird, im Hinblick auf die beabsichtigte und zulässige bauliche Dichte und Bodenversiegelungs freizuhaltenden Flächenanteile andererseits beschränkt auf die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

#### 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 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.

#### 12.8. Aufschüttungen und Abgrabungen

Mit der Festsetzung zu Aufschüttungen und Abgrabungen soll erreicht werden, daß Bodenbewegungen begrenzt bleiben und die Bodenmodellation nur unwesentlich verändert wird.

#### 12.9. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Für Teile des Plangebietes die an Grün- und Freiflächen grenzen, sind Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit standortgerechten Gehölzen festgesetzt, um Unterschiede in der Pflanzenwelt an diesen Übergangspunkten zwischen öffentlichen und privaten Bereichen zu vermeiden.

#### 12.10. Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens

Die Höhenlage der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens wird festgesetzt, um das vorhandene Gelände wenig zu verändern, Treppenanlagen und Terrassenaufschüttungen niedrig zu halten und die Baukörper insgesamt in ihrer Ortsrandlage in der "Höhenentwicklung" zu begrenzen.

### 13.

#### Begründung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (zu § 9 Abs. 4 BauGB i. V. § 83 BauO)

Die Erforderlichkeit zum Erlaß örtlicher Bauvorschriften über die Gestaltung ergibt sich aus der Zielsetzung durch die Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 5a, für die anschließende Bebauung des Planes Nr. 5 einen abschließenden Ortsrand zu bilden und einen Übergang zu den anschließenden Freiflächen zu gestalten.

Die Baukörper sollen sich in Ihrem Erscheinungsbild, bezogen auf die äußeren Formen, Farben und Materialien, sich Baukörper verbunden mit den Grundstücken verbinden und zusammen ihrer Eingrünung diesem Ziel einordnen, dem Erscheinungsbild der vorhandenen und geplanten Nachbarbebauung nicht widersprechen und den Eingriff in die Landschaft abmildern.

### 13.1. Zulässige Farbtöne

Für Fassaden (Verblendungen und Verklinkerungen) und Dacheindeckungen werden zur Eifügung in das Orts- und Landschaftsbild Farben vorgeschrieben, die ihrerseits aber eingewiesenes Spektrum innerhalb der Farbskala zulassen und daher Architekten und Bauherren eine eingeschränkte Gestaltungsmöglichkeit zugestehen.

### 13.2. Fassaden und Baustoffe

Für Gebäude sollen zur Verwirklichung der vorgenannten gestalterischen Grundsätze Baustoffe und Materialien verwendet werden, die auch das Bild der Umgebungsbebauung bestimmen.

### 13.3. Dächer

Dachformen können sich sowohl auf das Maß der baulichen Nutzung wie auch auf die bauliche Gestaltung beziehen. Deshalb wird hier im Rahmen der Gestaltung in Ergänzung des Punktes 12.3. weiter ausgeführt, daß die Beschränkung auf die geneigte Dachform sich aus der charakteristisch der gebietstypischen Dachform mit Ihrer Ziegeleindeckung ergibt. Der gleiche Grund gilt für die festgesetzte Neigung der Dächer mit dem Verbot der Drempelebildung bei zweigeschossigen Wohnhäusern - allerdings mit der zusätzlichen Absicht, daß keine Dachgeschosse entstehen, die die Wirkung einer zusätzlichen Wirkung eines zusätzlichen Geschosses haben könnten und dadurch zu einer Höhenentwicklung führen könnten, die bei der Ortsrandgestaltung unerwünscht wäre. Die gleichen Gesichtspunkte liegen auch den in den Einschränkungen der Größe und Ausdehnungen von Dachgauben zu Grunde.

### 13.4. Garagen

Wegen der ortsgestalterischen Absicht, die mit dem Hauptgebäude verbundenen Garagen in die Gestaltung des Baukörpers mit einzubeziehen wird vorgeschrieben, daß für die mit dem Hauptgebäude baulich verbunden 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 Einfriedungen erreichen, zulässig. dadurch soll aus der Vielzahl möglicher Einfriedungen eine begrenzte und auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmte Auswahl vorgenommen werden. Mit der gleichen Begründung sollen Sichtschutzwände nur in vorgegebenen Materialien und vorgegebenen Bereichen zugelassen werden.

### 13.6. Sonstige bauliche Anlagen

Für die Befestigung von privaten Verkehrs- und Stellplatzflächen auf den Baugrundstücken werden nur wasser-durchlässige Beläge zugelassen. Dazu gehören breitflächig 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.

### 13.7. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Festsetzungen für die Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen haben das Ziel, den gestalterischen Gesamteindruck des Baugebietes nicht zu stören und behutsame Übergänge zu den Freiflächen sowie zu den öffentlichen Bereichen zu schaffen und Niederschlagswasser möglichst direkt und ungehindert dem Untergrund zuzuführen.

Durch die Wahl geeigneter Arten für die Bepflanzung die in der Anlage aufgelistet sind, soll erreicht werden, daß sich ein Bewuchs aus wiederkehrenden Pflanzen durch die Bebauung zieht.

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

Bezeichnung:

deutsch

botanisch

Große Laubbäume

Traubeneiche  
 Stieleiche  
 Winterlinde  
 Kaiserlinde  
 Kiefer, hochstämmig

Quercus petraea  
 Quercus robur  
 Tilia cordata  
 Tilia platyphyllos  
 Pinus silvestris

Hohe Sträucher:

Felsenbirne  
 Pfaffenhütchen  
 Kornelkirsche  
 Hartriegel  
 Roter Hartriegel  
 Hasel  
 Rotdorn  
 Weißdorn  
 Seidelbast  
 Rote Heckenkirsche  
 Schlehe  
 Alpenjohannisbeere  
 Hundsrose

Amelanchier ovalis  
 Euonymus europaeus  
 Cornus mas  
 Cornus sanguinea  
 Cornus alba  
 Corylus avellana  
 Crataegus carrierei  
 Crataegus monogyna  
 Daphne mezereum  
 Lonicera xylosteum  
 Prunus spinosa  
 Ribes alpinum  
 Rosa canina

Wolliger Schneeball

Viburnum lantana