

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr. 2 "Erdstoffzwischenlager Großbeerstraße" Gemeinde Stahnsdorf/ OT Güterfelde

LEGENDE

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- SO Art der baulichen Nutzung (Paragr. 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. Paragr. 11 BauNVO) SO mit Zweckbestimmung: Erdstoffzwischenlager
- Baugrenze (Paragr. 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. Paragr. 23 BauNVO)
- Grenze vorhabenbezogener Bebauungsplan (Paragr. 9 (7) BauGB)
- Verkehrsfächen: (Paragr. 9 (1) Nr. 11 BauGB) Zweckbestimmung: Privat/innerbetrieblich
- P Zweckbestimmung: Parkfläche
- Ein- bzw. Ausfahrten
- Straßenbegrenzungslinie
- Hauptversorgungsleitungen (Paragr. 9 (1) Nr. 13 BauGB) Zweckbestimmung: Wasser

- Fische für Versorgungsanlagen (Paragr. 9 (1) Nr. 14 BauGB) Zweckbestimmung: Brauchwasser
- Fische für Versorgungsanlagen (Paragr. 9 (1) Nr. 14 BauGB) Zweckbestimmung: Abwasser
- Fische für Abfallbeseitigung (Paragr. 9 (1) Nr. 14 BauGB) Zweckbestimmung: Abfall
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Paragr. 9 (1) Nr. 24 BauGB) Zweckbestimmung: Lärm- und Sichtschutzwall
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Paragr. 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)
- Erhaltung von Bäumen
- mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche (Paragr. 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB)
- mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (Paragr. 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- 7 Flurstücksnummer (Bsp.)
- 47.00 Höhenpunkt DHHN (Bsp.)
- H 1 / H 2 Einfriedung Zaun
- Bauzughöhe 1 bzw. 2 (ausserhalb Geltungsbereich)
- Hydrant



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und Paragr. 11 BauNVO) Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird festgesetzt: sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Erdstoffzwischenlager"; zulässig sind:
 - in SO 1 und SO 3 -Bürocontainer
 - in SO 2 und SO 4 -innerbetriebliche Fahrwege und Laufwerke
2. Mass der baulichen Nutzung (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. Paragr. 16-21 BauNVO)
 - 2.1 Für das Baufeld im SO 1 wird eine maximale Gebäudehöhe von H= 3,00m über der Bezugshöhe von 46,10 DHHN festgesetzt.
 - 2.2 Für das Baufeld im SO 3 wird eine maximale Gebäudehöhe von H= 3,00m über der Bezugshöhe von 46,96 DHHN festgesetzt.
 - 2.3 Für die Baufelder im SO 2 und im SO 4 wird für die baulichen Anlagen (Hauwerke) eine maximale Bauhöhe von H= 4,00m über der Geländeoberkante festgesetzt.
 - 2.4 Die Zulässigkeit der Überschreitung der Baugrenzen wird ausgeschlossen.
3. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Auf den durch Planzeichnung festgesetzten Flächen entlang der Großbeerstraße sowie in den östlich und westlich der Großbeerstraße gelegenen Bereichen sind zum Schutz gegen Immissionen Aufschüttungen als Lärmwalle wie folgt zu errichten:
 - Wallbreite am Böschungssfuß 6,00m
 - Wallhöhe festgesetzt durch Planzeichen in Höhe der Wallkrone über DHHN; Wallhöhe mind. 4,00m.
 - Wallbreite an der Wallkrone mindestens 1,20m.
 - Neigungswinkel der der Großbeerstraße zugewandten Seite 60 Grad
4. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; Bindung für Bepflanzung (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
 - 4.1 Auf den mit Pb 1 gekennzeichneten Flächen ist unter Verwendung der Pflanzliste eine Hecken- und Strauchbepflanzung auszuführen und zu erhalten. Dabei ist je qm Pflanzfläche 1 Strauch zu pflanzen.
 - 4.2 Auf den mit Pb 2 gekennzeichneten Flächen ist eine Benjeshecke (Sukzessionsfläche) anzulegen. Für die Benjeshecke wird eine mind. zulässige Höhe von 2,00m über der Geländeoberkante festgesetzt.
 - 4.3 Der auf den mit Pb 1 gekennzeichneten Flächen bestehende Baumbestand (4 Stück) ist zu erhalten.

4.2 Auf den mit Pb 2 gekennzeichneten Flächen ist eine Benjeshecke (Sukzessionsfläche) anzulegen. Für die Benjeshecke wird eine mind. zulässige Höhe von 2,00m über der Geländeoberkante festgesetzt. 4.3 Der auf den mit Pb 1 gekennzeichneten Flächen bestehende Baumbestand (4 Stück) ist zu erhalten.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 5.1 Die innerbetrieblichen Verkehrsfächen, die Parkflächen sowie die Flächen für Abfallbeseitigung sind mit einem wassergebundenen und luftdurchlässigen Belag aus Recyclingmaterial zu versehen.

Pflanzliste der Gehölze:

Haselstrauch	- Corylus avellana	Artengruppe Wein-Rose	- Rosa rubiginosa agg.
Schlehe	- Prunus spinosa	Kreuzdorn	- Rhamnus cathartica
Europäisches Pfaffenhütchen	- Euonymus europaea	Flieder	- Syringa vulgaris
		Sal-Weide	- Salix caprea

6. Flächen für das Parken von Fahrzeugen (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Innerhalb der gekennzeichneten Verkehrsfächen mit der Zweckbestimmung: Parkfläche sind jeweils 2 Stellplätze zu errichten.

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) 7.1 Für den Betreiber der Kompostieranlage (Flur 4, Flurstück 9-alt/2) wird auf der durch Planzeichen eingegrenzten Fläche F1 entlang der westliche Grenze des Flurstückes 7 ein Geh- und Fahrrecht eingeräumt. 7.2 Für den Betreiber des Erdstoffzwischenlagers SO2 (Flur 4, Flurstück 7) wird auf der durch Planzeichen eingegrenzten Fläche F2 entlang des nördlich gelegenen Wallfußes ein Leitungsrecht eingeräumt.

RECHTSGRUNDLAGEN

- FACHGESETZE
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666)
 - Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. August 2004 (GVBl. I S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I S. 74)

VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 23.04.2008 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. Paragr. 3 BauGB durchzuführen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gem. Paragr. 4 (1) BauGB zu beteiligen. Der Beschluss ist am 30.04.08 im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf Nr. 12 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Stahnsdorf, den 23.04.2008
 Bürgermeister

Die für die Raumordnung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 23.04.08 beteiligt worden.

Stahnsdorf, den 23.04.2008
 Bürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 23.04.08 bis 28.04.08 statt. Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gem. Paragr. 3 (1) mit Schreiben vom 23.04.08. Sie wurden zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach Paragr. 2 (4) aufgefordert.

Stahnsdorf, den 23.04.2008
 Bürgermeister

Die Abwägung der vorgebrachten Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Sitzung der Gemeindevertretung am 23.04.08. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stahnsdorf, den 23.04.2008
 Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 23.04.08 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung 23.04.08 einschließlich Begründung gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. Paragr. 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. Paragr. 4 (2) BauGB beschlossen.

Stahnsdorf, den 23.04.2008
 Bürgermeister

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung 23.04.08 sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.04.08 bis 28.04.08 in der Gemeinde Stahnsdorf, Bauverwaltung während der Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.04.08 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stahnsdorf, den 23.04.2008
 Bürgermeister

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

Stahnsdorf, den 23.04.2008
 ÖbVI

Die Abwägung der vorgebrachten Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Sitzung der Gemeindevertretung am 23.04.08. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stahnsdorf, den 23.04.2008
 Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 23.04.08 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung 23.04.08 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.

Stahnsdorf, den 23.04.2008
 Bürgermeister

Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung 23.04.08 wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom 29.03.08 AZ 22 mit Maßgaben, Auflagen und Hinweisen genehmigt.

Stahnsdorf, den 23.04.2008
 Bürgermeister

Die Gemeindevertretung Stahnsdorf hat in ihrer Sitzung am 23.04.08 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung Juli 2007, geändert gemäß der Genehmigung mit Maßgaben durch den LK PM vom 14.03.2008, Aktenzeichen 17/07 erneut als Satzung beschlossen. Die gemäß Genehmigungsbescheid ergänzte und korrigierte Begründung wurde gebilligt.

Stahnsdorf, den 23.04.2008
 Bürgermeister

Die Maßgabenerfüllung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde am 13.05.08 bestätigt.

Stahnsdorf, den 22.05.2008
 Bürgermeister

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

Stahnsdorf, den 22.05.2008
 Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 30.05.08 im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (Paragr. 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (Paragr. 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 30.05.08 in Kraft getreten.

Stahnsdorf, den 02.06.2008
 Bürgermeister

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr. 2 "Erdstoffzwischenlager Großbeerstraße" Gemeinde Stahnsdorf/ OT Güterfelde

Satzung Maßstab 1500 Stand Fassung Juli 2007, geändert aufgrund der Genehmigung mit Maßgaben vom 14.03.2008 (AZ: 017/07)



Vorhabenträger: INVESTORENGEMEINSCHAFT Fischer/ Hoffmann

Projektentwickler: PROTAGO Projektentwicklung für Gewerbe- und Wohnungsbau GmbH
 Dipl.-Ing. Alfred Kerl
 Odenstraße 56a, 14513 Teltow
 Tel: 0177/4721050 Fax: 03282/ 331774

Planverfasser: ARCHITEKTUR & INGENIEURBÜRO
 Dipl.-Ing. Burkhard Vogt
 Rudolf-Breitscheid-Straße 15b, 14482 Potsdam
 Tel: 0331/ 5509654 Fax: 0331/ 7400778
 E-mail: architek@architektb-voe.de