

Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 03.04.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss ist am 28.05.2014 im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf ortsüblich bekannt gemacht worden. Stahnsdorf, den 28.12.2016

Siegel Albers Bürgermeister

Die für die Raumordnung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 11.11.2014 beteiligt worden. Stahnsdorf, den 28.12.2016

Siegel Albers Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 05.01.2015 bis einschließlich 30.01.2015 statt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf bekannt gemacht worden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 18.11.2014. Sie wurden zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert. Stahnsdorf, den 28.12.2016

Siegel Albers Bürgermeister

Die Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Sitzung der Gemeindevertretung am 17.12.2015. Stahnsdorf, den 28.12.2016

Siegel Albers Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 17.12.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes, Stand November 2015 einschließlich Begründung gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beschlossen. Stahnsdorf, den 28.12.2016

Siegel Albers Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, Stand November 2015 sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11.01.2016 bis einschließlich 12.02.2016 in der Gemeinde Stahnsdorf 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 21.12.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Stahnsdorf, den 28.12.2016

Siegel Albers Bürgermeister

Die Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Sitzung der Gemeindevertretung am 14.07.2016. Stahnsdorf, den 28.12.2016

Siegel Albers Bürgermeister

Aufgrund von Anregungen und Hinweisen wurde der Entwurf des Bebauungsplanes, Stand November 2015 geändert. Der am 14.07.2016 neu beschlossene Entwurf einschließlich Begründung, Stand Mai 2016 hat in der Zeit vom 08.08.2016 bis einschließlich 26.08.2016 in der Gemeinde Stahnsdorf während der Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist nur zu den Änderungen und Ergänzungen vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden. Die von den Änderungen und Ergänzungen im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 11.03.2016 beteiligt. Stahnsdorf, den 28.12.2016

Siegel Albers Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 15.12.2016 die Abwägung der vorgebrachten Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans, Stand Mai 2016 gebilligt. Der Bebauungsplan, Stand Oktober 2016 wurde als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit gleichem Beschluss gebilligt. Stahnsdorf, den 28.12.2016

Siegel Albers Bürgermeister

Die Satzung des Bebauungsplans, Stand Oktober 2016 wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom 04.02.2017 mit Maßgaben, Auflagen und Hinweisen genehmigt. Stahnsdorf, den 04.02.2017

Siegel Albers Bürgermeister

Die Maßgaben wurden durch satzungändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom 03.02.2017 erfüllt. Die Auflagen wurden erfüllt. Die Begründung wurde gebilligt. Stahnsdorf, den 03.02.2017

Siegel Albers Bürgermeister

Die Maßgabenerfüllung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde am 03.02.2017 bestätigt. Stahnsdorf, den 03.02.2017

Siegel Albers Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung wird hiermit ausgefertigt. Stahnsdorf, den 03.02.2017

Siegel Albers Bürgermeister

Teil A: Planzeichnung



Legende zur Planunterlage
- Gebäude Bestand
- Flur 3 Flurnummer
- Flurgrenze
- 346 Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze

Teil A: Planzeichnung

Zeichenerklärung

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB
- SO Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Wohnen, gewerbliche und freizeitmäßige Pferdehaltung (§ 11 BauNVO)
- 0,6 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- 59m u. NHN Maximale Höhe baulicher Anlagen in Metern über NHN

- 2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Baugrenze

- Sonstige Planzeichen
- Geltungsbereich gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen

Rechtsgrundlagen

- Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414); zuletzt geändert durch Artikel 6 der Verordnung vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722);
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548);
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, S. 58); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509);
4. Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 14])

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 28.02.2017 im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Ergehen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 28.02.2017 in Kraft getreten. Stahnsdorf, den 01.03.2017

Siegel Albers Bürgermeister

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich. Stahnsdorf, den 21.12.2016

Siegel ObVI

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzung (Örtliche Bauvorschriften)

gem. § 9 [4] BauGB
Die bauordnungsrechtlichen Festsetzung beruht auf § 87 (1,6) der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 20. Mai 2016 (GVBl. I, [Nr. 14], S. 1) in Verbindung mit § 9 (4) BauGB.

II.1 Zu § 3 Punkt 1 der Gestaltungssatzung Sputendorf wird festgesetzt, dass bei der Dachgestaltung neben den dort aufgeführten Farben ergänzend auch die Verwendung von anthrazitfarbenen Tonziegeln oder Betondachsteinen zulässig ist.

Hinweise

- 1. Geruchsmissionen
Für alle Pferdehaltungen sind Nachweise zu erbringen, dass entsprechend der im Rahmen der Einzel-fallbetrachtung gemäß Nr. 3.1 GfRL angemessene Immissionswerte von 0,20 relativen Geruchsstundenhäufigkeiten an Wohnnutzungen ohne daran gebundene Tierhaltung nicht überschritten werden. Gleichermaßen dürfen keine Ekel oder Übelkeit erregende Gerüche auftreten. Die Berechnung hat dabei mit dem Partikel-Lagrange-Modell AUSTRAL2000 unter Beachtung der Maßgaben der TA Luft und der Geruchsmissions-Richtlinie zu erfolgen.
2. Baumschutzsatzung
Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf zu berücksichtigen.
3. Versickerung von Niederschlagswasser
Sollte für die Versickerung des Niederschlagswassers eine wasserbauliche Anlage (z.B. Mulden, Rigolen) zusätzlich geplant werden, ist dies der unteren Wasserbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark mitzuteilen. Für die Versickerung des Niederschlagswassers bedarf es eine wasserrechtliche Entscheidung. Hierfür sind alle relevanten Unterlagen der unteren Wasserbehörde vorzulegen. Die Unschädlichkeit für die Niederschlagsversickerung ist der unteren Wasserbehörde nachzuweisen.
4. Bodendenkmalschutz
Der gesamte Geltungsbereich befindet sich innerhalb des bekannten Bodendenkmals Nr. 30397 (Historischer Ortskern Sputendorf), welches gemäß §§ 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes Land Brandenburg (BbgDSchG - Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004, GVBl. Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) geschützt ist. Bodendenkmale sind zu erhalten, zu schützen und zu pflegen (§ 7 Abs. 1 BbgDSchG).

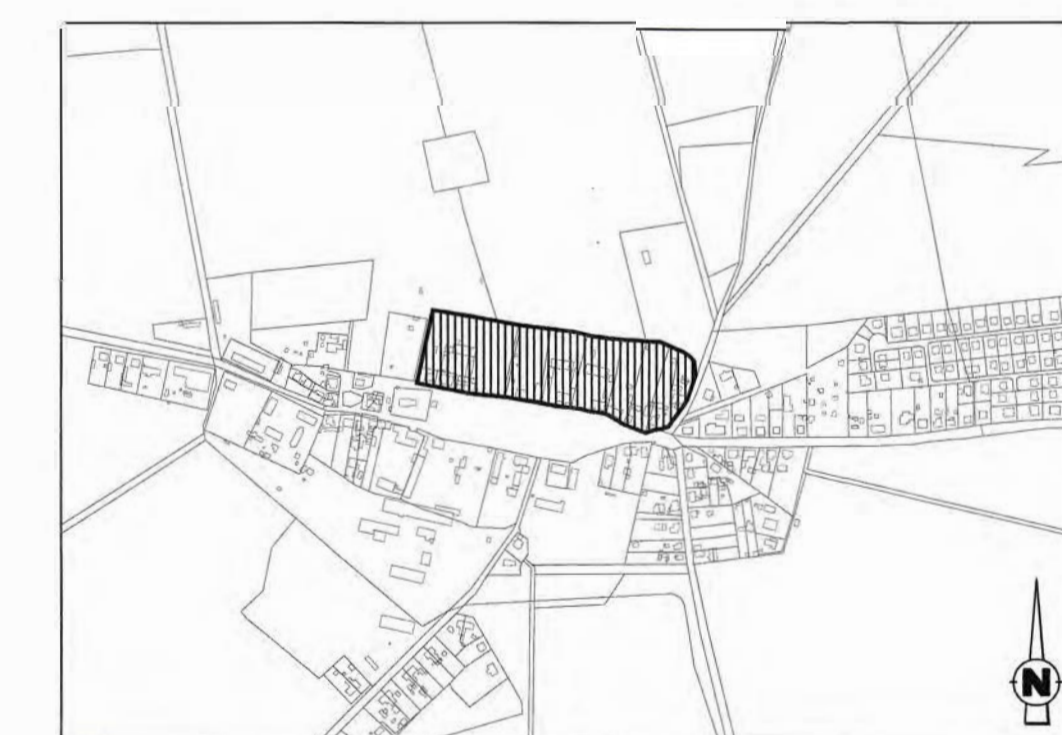
Bei mit Erdingriffen verbundenen Baumaßnahmen entstehen Auswirkungen auf das Bodendenkmal, dieses verändern. Für Veränderungen an Bodendenkmalen gilt eine Dokumentationspflicht (§ 9 Abs. 3 BbgDSchG), wobei auf eigene Kosten (§ 7 Abs. 3 BbgDSchG) eine wissenschaftliche Untersuchung, Ausgrabung und Bergung (einschließlich der hierbei erforderlichen Dokumentation) der im Boden verborgenen archaischen Funde und Befunde im öffentlichen Interesse zu gewährleisten ist (§ 9 Abs. 4 BbgDSchG).

Veränderungen an Bodendenkmalen bedürfen grundsätzlich einer Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß § 19 BbgDSchG.

Teil B: Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- I.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 [1] 1 BauGB
I.1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Das Sonstige Sondergebiet erhält die Zweckbestimmung: Wohnen, gewerbliche und freizeitmäßige Pferdehaltung.
Zulässig sind die folgenden Nutzungen:
- Wohnhäuser,
- Läden für Reit-, Stall- und Weidebedarf sowie Produkten aus der Landwirtschaft mit einer maximalen Verkaufsfläche bis zu 200 m², Gastronomie und Ferienwohnungen,
- der Pferdehaltung dienende, nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe
- Freizeitmäßige Pferdehaltung
I.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 [1] 2 BauGB
I.2.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ von 0,6 darf im Sinne von § 19 (4) BauNVO nicht um 50 % für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen überschritten werden.
I.3 Nebenanlagen gem. § 9 [1] 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO
I.3.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind pro angefangene 100 m² Baugrundstück 3 m² Unterstände für Pferde sowie Nebenanlagen für Freizeit- und Erholungsnutzungen mit einer maximalen Höhe von 5 Metern über Geländeneiveau zulässig.
I.4 Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 [3] BauGB i. V. m. § 16 u. 18 BauNVO
I.4.1 Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen sind Meter in NHN.



Übersichtsplan Maßstab 1 : 10.000

Geltungsbereich des BP-Nr. 3



Gemeinde Stahnsdorf
Landkreis Potsdam-Mittelmark

Bebauungsplan Nr. 3
„Nördlich des Dorfkerns Sputendorf“
der Gemeinde Stahnsdorf
OT Sputendorf

Satzung
Stand: Oktober 2016
Maßstab 1 : 1.000

PAN Planungsgesellschaft mbH
Benzstr. 7a, 14482 Potsdam
Tel: 0331/747130, Fax: 0331/7471320
e-mail: info@pan-planungsbuero.de
Internet: www.pan-planungsbuero.de

gehört zur Genehmigung vom 25.01.2017