BEBAUUNGSPLAN NR. 16
DER GEMEINDE STAHNSDORF
''WOHNSIEDLUNG AM SCHWARZEN PFUHL''
EINSCHLIESSLICH GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

TEIL A: PLANZEICHNUNG

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — Allgemeines Wohngebiet

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG

GR — Höchstmaß für die Grundfläche baulicher Anlagen

GRZ — Grundflächenzahl als Höchstmaß

GFZ — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

z. B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

- Baugrenzen
- Hauptfirstrichtung
- Durchgang, Durchfahrt

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

- Umgrenzung der Flächen für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen:

- S — Schule
- Ö — Öffentliche Verwaltung

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN

- Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Zweckbestimmung:
St = Stellplätze
Ga = Garagen
TGa = Tiefgaragen
CP = Carport

VERKEHRSFLÄCHEN

- Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- P — Parkplätze

GRÜNFLÄCHEN

- Grünflächen

WASSERFLÄCHEN

- Wasserfläche

FLÄCHEN FÜR WALD

- Wald

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR- UND LANDSCHAFT

- Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- z. B. 1 — Zuordnung von textlichen fil-fnahmenfestsetzungen

FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

- Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- z. B. 1 — Zuordnung von textlichen Pfl anzfestsetzungen
- Anpflanzen von Einzelbäumen

FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

- Umgrenzung der Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Erhaltung von Einzelbäumen
- Erhaltung von Sträuchern

FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN (§ SINNE DES IMMISSIONSSCHUTZGESETZES

- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes Räumliche Zuordnung textlich festgesetzter passiver Lärmschutzmaßnahmen

FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- z. B. 5 — Zuordnung von textlichen Hinweisen gemäß der Begründung zum Bebauungsplan

GELTUNGSBEREICH, ANDERE ABGRENZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten

KARTEN UND PLANZEICHEN FÜR HINWEISE UND DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Darstellung geplantes,sonstiger Wege
- Parzellierungsvorschlag
- Zu- und Abfahrtsrampen
- Bestehende und zum Erhalt v orgesehene Gebäude

---

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)**

1.1 in Verbindung mit § 9 Abs. 3 BauGB)

Ausgeschlossen sind:
- Nr. 1: Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nr. 5 : Tankstellen

Ausnahmen:
- Allgemein Zulässigkeit von Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO:

Folgende Ausnahmen in Sinne § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO sind im WA zulässig:
- Nr. 3 : Anlagen für Verwaltungen

1.2 In den Bereichen mit festgesetzter Geschoßzahl II dürfen die zulässigen Vollgeschosse nach § 16 Abs. 4 BauNVO in Ausnahmefällen und § 9 Abs. 3 BauNVO durch die Grundfläche von Nebenanlagen, die nach § 14 BauNVO auf den Grundflächen der Hauptanlagen nicht zulässig sind, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

1.3 Die Flächen von Aufenthaltsräumen sind ausschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume, Aborte, Bäder und Umfassungsbauteile in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, sind bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl in Anwendung von § 20 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise nicht mitzurechnen.

2. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

2.1 Die entlang der Waldgrenze/Waldrand festgesetzten Waldabstandsflächen sind zu bepflanzen. Die Pflanzarten, festgesetzten Arten und die Pflanzdichten sind gemäß der Pflanzliste zu wählen. Die Grundflächen gemäß § 19 BauNVO sowie durch die Baugrenzen festgesetzten Flächen sind unzulässig. Bei Gebäudefronten, durch die die Waldgrenze weniger als 30 m entfernt ist, sind Fenster und Türen durch geeignete Maßnahmen (z. B. Vorbauten, Rolläden) zu sichern.

2.2 Die durch Planzeichen festgesetzten und mit dem Kennbuchstaben „F" gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit den festgesetzten Arten dauerhaft zu bepflanzen. Pflanzabstand der Bäume von Leitungen und Kabeln mindestens 2,5 m. Abweichungen sind im Einvernehmen mit den Leitungsträgern möglich.

2.3 Die Pflanzen sind in Abhängigkeit von den Standortbedingungen zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

3. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

3.1 Auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, welche mit den Kennbuchstaben „F" gekennzeichnet sind, sowie auf der privaten Fläche 3 (Baufeld 4, Grundstück 1) ist je 10 m² Grundstücksfläche unter Grundstücksfläche unter Grundstücksfläche unter