Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 21.12.2006 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss ist am 20.12.2006 im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf ortsüblich bekanntgemacht worden.
Stahnsdorf, den 21.05.2013

Siegel

Albers
Bürgermeister

Die für die Raumordnung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 17.08.2008 beteiligt worden.
Stahnsdorf, den 21.05.2013

Siegel

Albers
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 10.12.2009 den Bebauungsplan in der Fassung 04/2009 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit gleichem Beschluss gebilligt. Die Gemeinde hat am 9.12.2009 beim Landkreis Potsdam-Mittelmark den Antrag auf Genehmigung des Bebauungsplans gestellt. Der Antrag auf Genehmigung wurde mit Schreiben vom 15.02.2010 durch die Gemeinde zurückgezogen.
Stahnsdorf, den 21.05.2013

Siegel

Albers
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 19.06.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung April 2012 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 21.05.2013

Siegel

Albers
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung April 2012 sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.07.2012 bis 17.08.2012 in der Gemeinde Stahnsdorf während der Dienststunden öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich am 6.07.2012 im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.06.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden
Stahnsdorf, den 21.05.2013

Siegel

Albers
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 25.04.2013 die Abwägung der vorgebrachten Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung April 2012 gebilligt und den Bebauungsplan in der Fassung März 2013 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.
Stahnsdorf, den 21.05.2013

Siegel

Albers
Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung wird hiermit ausgefertigt.
Stahnsdorf, den 21.05.2013

Siegel

Albers
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der üblichen Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf Nr. 12 vom 21.03.2013 bekanntgemacht 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 27.03.2013 in Kraft getreten.
Stahnsdorf, den 03.06.2013

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 Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Potsdam, den 21.05.2013

Siegel

ÖbVI

Teil A: Planzeichnung

Legende zur Planunterlage

Gebäude Bestand mit Hausnummer

251/4 Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Teil B: Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO sind von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

1.2 Innerhalb des gemäß § 11 BauNVO festgesetzten sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Sport" sind folgende Nutzungen zulässig:
- Tennisplätze, Tennishalle / Sporthallen
- Saunalandschaft / Hallenbad
- Rollschuhbahn / Kegelsport-/Bowlinganlagen
- Kletterhalle / Indoorspielplatz
- Fitness- und Wellnesseinrichtungen / Gastronomie

1.3 Innerhalb des gemäß § 11 BauNVO festgesetzten sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Sanitär- und Umkleidegebäude, Stellplätze" sind folgende Nutzungen zulässig:
- Sanitär- und Umkleidegebäude
- Stellplätze

2. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

2.1 Für das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Sport" wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise bedeutet, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand Längen von mehr als 50 m aufweisen dürfen.

3. Öffentliche Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

3.1 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg" ist die Anlage eines maximal 3 m breiten versiegelten Fuß- und Radweges zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

4.1 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine geschlossene Gehölzpflanzung zu entwickeln. Hierzu sind je 50 m² ein Baum mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm sowie 10 Sträucher mit einer Höhe von 60 bis 80 cm gemäß Pflanzenliste zu verwenden. Die Anpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind zu ersetzen.

4.2 Die Stellplätze im Sondergebiet SO S+U sind in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen.

4.3 Für ebenerdige Stellplätze im Sondergebiet SO S+U sind je 5 begonnener Stellplätze ein großkroniger Laubbaum aus der Pflanzliste "Bäume" zu pflanzen. Zu verwenden sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-20 cm.

Hinweise

1. Bodendenkmale
Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 8 „Gebiet südlich der Mühlenstraße" befinden sich gemäß Stellungnahme des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseums, Dezernat Bodendenkmalpflege vom 10.09.2008 geschützte Bodendenkmale. Folgende Punkte sind also zu beachten:

1. Der Bodendenkmalbereich ist nachrichtlich in Erläuterungstext und Planzeichnungen des Vorhabens aufzunehmen.
2. Alle Veränderungen von Bodennutzungen im Bereich von Bodendenkmale wie die hier geplanten Maßnahmen bedürfen einer Erlaubnis (§9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG (Totalzerstörung: 9 Abs. 1 Nr. 1 BbgDSchG)); Sie ist in der Regel bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen unserer Behörde erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG). Ferner sind diese Maßnahmen dokumentationspflichtig (§ 1 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); Erdeingriffe müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde Näheres festlegen wird, ist voraussichtlich ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum im vorliegenden Falle zustimmen muss. Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Ferner ist zu gewährleisten, dass bei Arbeiten im Verbau, dieser in Absprache mit dem eingesetzten Archäologen abschnittsweise und so eingebracht wird, dass Dokumentationen erfolgen können.
3. Die Termine von Erdarbeiten und der beauftragte Archäologe/die Fachfirma sind mindestens drei Wochen vor Beginn der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen. Schutz- und Fachbehörde ist ein Konzept für die Durchführung der archäologischen Maßnahme vorzulegen (§ 9.4 BbgDSchG).
4. Bei den Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- oder Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc. sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
5. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).
6. Erdarbeiten im Bodendenkmalbereich ohne facharchäologische Begleitung gelten als Ordnungswidrigkeit (§ 27 BbgDSchG).

2. Munitionsfreiheitsbescheinigungen
Mit Schreiben vom 04.09.2008 hat der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Zentraldienstes der Polizei des Landes Brandenburg der Gemeinde Stahnsdorf mitgeteilt, dass sich das Bebauungsplangebiet in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Damit ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Die Bauträger / Bauausführenden können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen. Diese Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen einzureichen.

3. Geschützte Pflanzen:
In den baulich in Anspruch genommenen Bereichen des Plangebietes wurden vereinzelte Vorkommen der besonders geschützten Sand-Grasnelke festgestellt. Die untere Naturschutzbehörde teilte der Gemeinde mit, dass als Kompensationsmaßnahme die Entwicklung eines Ersatzstandortes im B-Plan-Gebiet durch schichtgerechtes Umsetzen des Bodens hergestellt werden kann. Als Ersatzstandorte kommen die Randbereiche entlang des geplanten Fuß- und Radweges, wo auch bereits die überwiegenden Bestandsnachweise erbracht wurden, sowie die Randbereiche der festgesetzten Maßnahmenfläche in Frage. Alternativ sind auch andere geeignete Ersatzstandorte außerhalb des Geltungsbereiches vorhanden. Die konkrete Umsetzung der Maßnahme soll rechtzeitig vor Baubeginn und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

Teil A: Planzeichnung

Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB

SO (Freizeit und Sport) — Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung: Freizeit und Sport

SO (S+U) — Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung: Sanitär- und Umkleidegebäude, Stellplätze

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

z.B. 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

z.B. (2,4) — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß gem. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

z.B. OK 55 m — Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über NHN

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

Baugrenze gem. § 23 Abs. 1 BauNVO

o — offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

a — abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

3. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Öffentliche Verkehrsfläche

F+R — Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

5. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

PG — private Grünflächen

ÖG — öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung:

schulischer Sportplatz

Kleinspielfeld/Bolzplatz für schulische Nutzungen

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

BD — Bodendenkmale (nachrichtliche Übernahme)

Darstellungen ohne Normcharakter

Gebietsbezeichnung
Zahl der Vollgeschosse
Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl)
Maß der baulichen Nutzung (Geschoßflächenzahl)
Bauweise
Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt

Pflanzliste

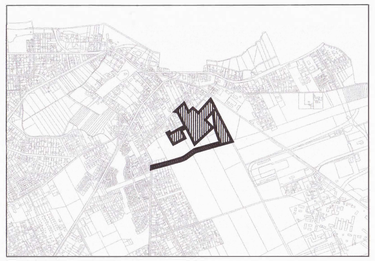
Bäume
Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Feld-Ahorn, Winter-Linde, Sommer-Linde, Rotbuche, Stiel-Eiche, Trauben-Eiche, Flatter-Ulme, Gemeine Esche, Berg-Ulme, Feld-Ulme, Hainbuche, Hänge-Birke, Zitter-Pappel, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Eberesche, Speierling, Elsbeere
Acer pseudoplatanus, Acer platanoides, Acer campestre, Tilia cordata, Tilia plathyphyllos, Fagus sylvatica, Quercus robur, Quercus petraea, Ulmus laevis, Fraxinus excelsior, Ulmus glabra, Ulmus minor, Carpinus betulus, Betula pendula, Populus tremula, Prunus avium, Prunus padus, Sorbus aucuparia, Sorbus domestica, Sorbus torminalis

Sträucher
Roter Hartriegel, Kornellkirsche, Faulbaum, Purgier-Kreuzdorn, Schmetterlingsstrauch, Schwarzer Holunder, Haselnuss, Gemeiner Schneeball, Pfaffenhütchen, Liguster, Sal-Weide, Brombeere, Gewöhnliche Heckenkirsche, Schlehe, Weißdorn-Arten, Wildrosen-Arten
Cornus sanguinea, Cornus mas, Rhamnus frangula, Rhamnus catharticus, Buddleia alternifolia, Sambucus nigra, Corylus avellana, Viburnum opulus, Euonymus europaeus, Ligustrum vulgare, Salix caprea, Rubus fruticosus, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa

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 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509);
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466);
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) 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 17. Dezember 2008 (GVBl. I, S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I, S. 39)



Übersichtsplan Maßstab 1 : 20.000

Geltungsbereich des BP-Nr. 8

Gemeinde Stahnsdorf
Landkreis Potsdam-Mittelmark

Bebauungsplan Nr. 8
"Gebiet südlich der Mühlenstraße"
der Gemeinde Stahnsdorf

Satzung
Stand: Februar 2013
Maßstab 1 : 2.000

PAN Planungsgesellschaft ARSU - NWP mbH
Benzstr. 7a, 14482 Potsdam
Tel: 0331/7471130, Fax: 0331/7471320
e-mail: info@pan-planungsbuero.de
Internet: www.pan-planungsbuero.de