

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO) siehe Planzeichnung
- GEWERBEGEBIET (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 BauNVO)  
 In dem Gewerbegebiet sind die zulässigen Nutzungen  
 - Einzelhandelsbetriebe einschließlich Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Beherbergungsbetriebe  
 - Tankstellen  
 - Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen  
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke  
 - Vergnügungstätten  
 nicht zulässig.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)  
 1.2.1 Grundfläche (§§ 16 und 19 BauNVO) siehe Planzeichnung  
 1.2.2 Geschossfläche (§§ 16 und 19 BauNVO) siehe Planzeichnung  
 1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 und 20 BauNVO) siehe Planzeichnung  
 1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO) siehe Planzeichnung
- 1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)  
 1.3.1 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen (§ 23 BauNVO) siehe Planzeichnung
- 1.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB)  
 1.4.1 Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)  
 Im Geltungsbereich des VEP sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO nicht zulässig.  
 1.4.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)  
 Im Geltungsbereich des VEP sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.
- 1.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) siehe Planzeichnung
- 1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
 1.6.1 Entsiegelungs- und Pflanzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
 Die mit M1 und M2 sowie M2a gekennzeichneten Flächen sind zu entsiegeln und durch Ansaat einer Rasen-/Kräutermischung mit hohem Anteil blühender Kräuter dauerhaft zu begrünen. Auf den Flächen M1 und M2 sowie M2a sind außerdem zweireihige Gehölzpflanzungen anzulegen. Die Gehölzpflanzungen sollen unter Einhaltung eines Abstandes von 1,5 m zu Gebäuden und Verkehrsflächen parallel zur Verkehrsfläche angelegt werden. Gehölzabgang ist durch gleichartige Nachpflanzung zu ersetzen. Die Pflanzungen können zur Gewährleistung von Feuerwehrzufahrten oder sonstigen gesetzlichen oder technischen Notwendigkeiten im jeweils erforderlichen Umfang unterbrochen werden.  
 Die Gehölzstreifen sind aus Sträuchern der Artenliste 1 zu anzulegen und alle 13 m durch Pflanzung eines Baumes der Artenliste 1 zu gliedern. Die Bäume sind mindestens als Heister mit einer Mindesthöhe von 100-150 cm zu pflanzen.  
 Auf den Flächen sind mindestens zu pflanzen:  
 - 150 Sträucher und 5 Bäume auf der Fläche M1,  
 - 165 Sträucher und 7 Bäume auf der Fläche M2,  
 - 55 Sträucher und 2 Bäume auf der Fläche M2a.  
 1.6.2 Entsiegelungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
 Die mit M3 gekennzeichnete Fläche ist zu entsiegeln und der natürlichen Vegetationsentwicklung (Sukszession) zu überlassen.  
 1.6.3 Minimierung der Versiegelung / Wasserdurchlässige Befestigung von Stellplatzanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
 PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen.  
 Z.B. sind folgende Varianten möglich:  
 - Pflasterungen mit mind. 10 % Fugenanteil  
 - Wassergebundene Decken  
 - Rasengittersteine, Rasenziegel  
 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.
- ARTENLISTEN**
- Artistenliste 1 - Bäume  
 Eberesche Sorbus aucuparia  
 Eisbäre Sorbus torminalis  
 Feld-Ahorn Acer campestre  
 Kiefer Pinus sylvestris  
 Sand-Birke Betula pendula  
 Spitzahorn Acer platanoides  
 Traubeneiche Quercus petraea  
 Wild-Äpfel Malus sylvestris  
 Wildbirne Pyrus pyramida  
 Zitterpappel Populus tremula
- Artistenliste 2 - Sträucher  
 Besen-Ginster Sarcocolla scoparia  
 Brombeere Rubus fruticosus  
 Filz-Rose Rosa tomentosa  
 Gem. Heckenkirsche Lonicera xylosteum  
 Hartrieegel Cornus sanguinea  
 Haselnuß Corylus avellana  
 Heckenrose Rosa corymbifera  
 Holunder Sambucus nigra  
 Hund's-Rose Rosa canina  
 Kratzbäre Rubus caesius  
 Kreuzdorn Rhamnus cathartica  
 Pfaffenhut Eonymus europaea  
 Salweide Salix caprea  
 Schlehe Prunus spinosa  
 Weißdorn Crataegus monogyna

GE 1	I	GE 2.2a	I	GE 3	I
120 qm	120 qm	180 qm	180 qm	1310 qm	1310 qm
42,75		42,75		42,75	
GE 4	I	GE 5a-c	I	GE 5e-g	I
1470 qm	1470 qm	1100 qm	1100 qm	1100 qm	1100 qm
42,75		42,75		41,00	
GE 5d	I	GE 5h	I	GE 6	I
1100 qm	1100 qm	1100 qm	1100 qm	1100 qm	1100 qm
42,75		42,75		41,00	
GE 7	I				
1100 qm	1100 qm				
41,00					

**Hinweis:** Fettgestellte Schrift - Gegenstand der 1. Änderung des VEP Nr. 10 „Gewerbehof Priesterweg“  
 Normalschrift - Übernahme aus dem rechtskräftigen VEP Nr. 10 „Gewerbehof Priesterweg“

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90), vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I S. 1).

**Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Das Plangebiet ist gemäß Verordnung vom 12.11.1997 Bestandteil des Landschaftsgebiets „Parforceheide“.

**Hinweis**  
 Die eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet ergeben. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen.  
 Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, wird darauf verwiesen, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Der Finder ist verpflichtet, diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.  
 Dieses Schreiben ersetzt ein Protokoll über die Absuche der Fläche nach Kampfmitteln als Bescheinigung der Kampfmittelfreier.  
 (Stellungnahme des Zentraldienstes der Polizei/Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 26.03.2010)

**VERFAHRENSVERMERKE:**

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 06.06.2005, die Einleitung eines 1. Änderungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschlossen. Der Beschluss ist am 09.07.2005, im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf Nr. 40/06 ortsüblich bekanntgemacht worden.  
 Stahnsdorf, den 09.07.2005  
 Siegel Albers Bürgermeister

Die für die Raumordnung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 23.03.2005, beteiligt worden.  
 Stahnsdorf, den 09.07.2005  
 Siegel Albers Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung (Stand Januar 2007) der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 12.03.2007, bis 30.03.2007, statt. 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 frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 20.02.2007. Sie wurden zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert.  
 Stahnsdorf, den 09.07.2007  
 Siegel Albers Bürgermeister

Die erneute frühzeitige Beteiligung (Stand Dezember 2008) der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 04.03.2009, bis 22.03.2009, statt. 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 frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 25.03.2009. Sie wurden zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert.  
 Stahnsdorf, den 09.07.2009  
 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 03.03.2010.  
 Stahnsdorf, den 09.07.2010  
 Siegel Albers Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 09.03.2010, den Entwurf der 1. Änderung (Stand Juni 2010) sowie die einschließlich Begründung begutachtet 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 09.07.2010  
 Siegel Albers Bürgermeister

Der Entwurf der 1. Änderung (Stand Juni 2010) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 09.07.2010, bis einschließlich 23.08.2010, in der Gemeinde Stahnsdorf, PB Bau öffentlich und den Dienststunden öffentlich ausliegen. 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 07.08.2010, zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Stahnsdorf, den 09.07.2010  
 Siegel Albers Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 19.09.2010, die Abwägung der vorgebrachten Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 1. Änderung in der Fassung vom 09.07.2010, bestehend aus der Planzeichnung und Begründung, als Satzung beschlossen.  
 Stahnsdorf, den 09.07.2010  
 Siegel Albers Bürgermeister

Die Satzung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 19.09.2010, wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom 23.08.2010, gemäß § 48 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 BauNVO, genehmigt.  
 Stahnsdorf, den 30.08.2010  
 Siegel Albers Bürgermeister

Die Maßgaben wurden durch satzungserweiternden Beschluss der Gemeindevertretung vom 19.09.2010, erfüllt. Die Auflagen wurden erfüllt. Die Begründung wurde begutachtet.  
 Stahnsdorf, den 30.08.2010  
 Siegel Albers Bürgermeister

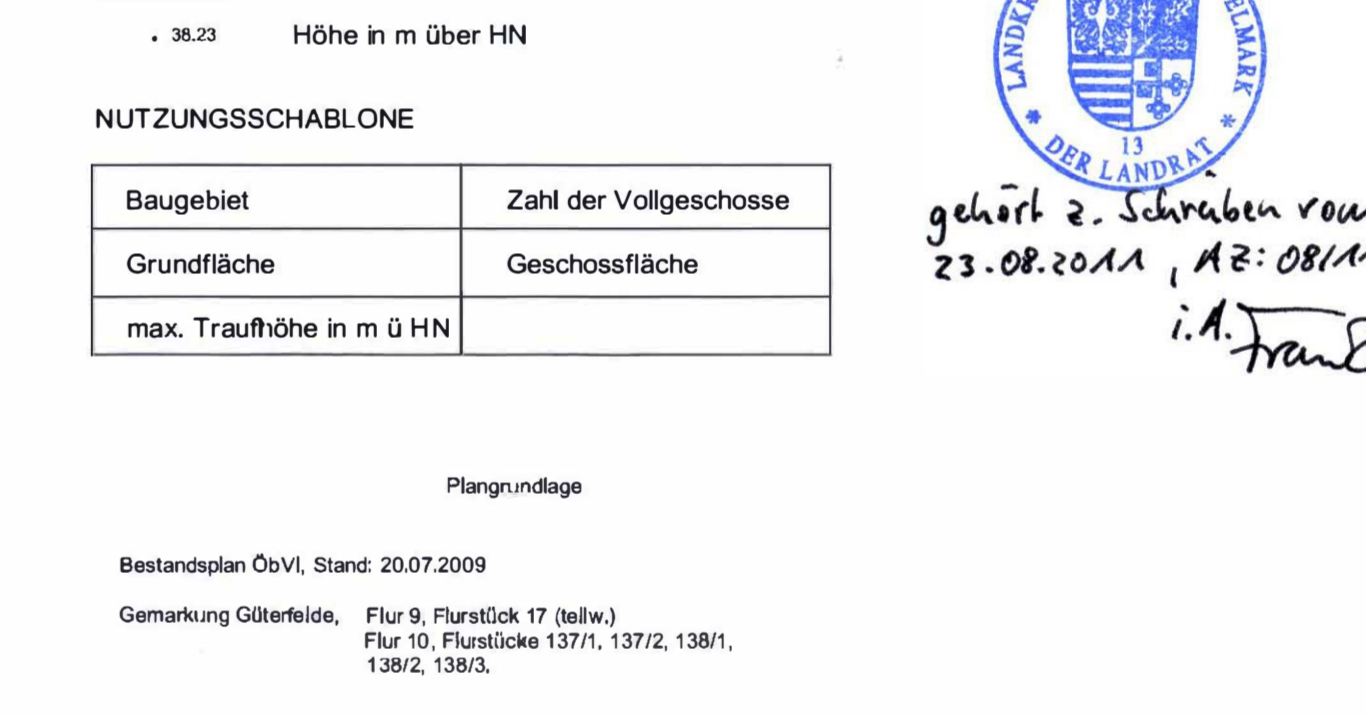
Die Maßgabenentwässerung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde am 19.09.2010, bestätigt.  
 Stahnsdorf, den 30.08.2010  
 Siegel Albers Bürgermeister

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wird hiermit ausgetriggert.  
 Stahnsdorf, den 30.08.2010  
 Siegel Albers Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 06.09.2010, 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 06.09.2010, in Kraft getreten.  
 Stahnsdorf, den 30.08.2010  
 Siegel Albers Bürgermeister

Die verwendete Planunterlagen 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 05.07.2011  
 Siegel OVI

- LEGENDE**
- Die Festsetzungen der 1. Änderung sind farbig dargestellt.
1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)  
 - überbaubare Fläche, Bestand  
 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)  
 - nicht überbaubare Fläche (Lagerfläche)  
 z.B. GE 1 Nummerierung der Baufelder
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
 z.B. 1.100 qm Grundfläche als Höchstmaß (§§ 19 BauNVO)  
 z.B. 1.100 qm Geschossfläche als Höchstmaß (§§ 19 BauNVO)  
 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§§ 20 BauNVO)
- 1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
 Baugrenzen (§ 23 BauNVO)
- 1.4 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
 private Grünflächen
- 1.5 Flächen für den Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Steilplatzanlage)  
 Private Verkehrsfläche (Zuwegungen zu Heizhäusern)  
 Straßenverkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie
- 1.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.7 Flächen für das Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB)  
 Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
 Anpflanzen von Bäumen  
 Erhalt von Bäumen
- 1.8 Sonstige Festsetzungen  
 Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Flächen für Wald (§ 9 Abs. 6 BauGB)  
 Maße in m
2. ZEICHEN DER KARTENGRUNDLAGE; BESTANDSANGABEN  
 Flurstücksgröße, Grenzstein, Flurstücksnummer  
 Flurgrenze  
 Gebäudebestand  
 Höhe in m über HN
- NUTZUNGSSCHABLONE**
- | Baugebiet                | Zahl der Vollgeschosse |
|--------------------------|------------------------|
| Grundfläche              | Geschossfläche         |
| max. Traufhöhe in m ü HN |                        |



Gemeinde Stahnsdorf Ortsteil Güterfelde

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 10 "Gewerbehof Priesterweg" 1. Änderung Satzung

Stand: Februar 2011

Gemarkung Güterfelde Flur 9: Flurst. 137/1, 137/2, 138/1, 138/2, 138/3 Flur 9: Flurst. 17 (teilw.)

M 1 : 1000 (m Original)  
 0 10 20 50 100 150

Margret Hollinger  
 Büro für Stadtplanung  
 Friedbergstr. 11  
 14057 Berlin