

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 Ansäen 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 Gehölzreihen sind aus Sträuchern der Artenliste 1 zu ergänzen 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 pyraster
 Zitterpappel Populus tremula
- Artistenliste 2 - Sträucher
 Besen-Ginster Sarrothamnus scoparius
 Brombeere Rubus fruticosus
 Filz-Rose Rosa tomentosus
 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 bekannt gemacht worden.
 Stahnsdorf, den 04.07.2004

Die für die Raumordnung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 23.03.2005, beteiligt worden.
 Stahnsdorf, den 04.07.2004

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 Umweltschuldprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert.
 Stahnsdorf, den 04.07.2007

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 Umweltschuldprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert.
 Stahnsdorf, den 04.07.2009

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 04.07.2010

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 04.07.2010

Der Entwurf der 1. Änderung (Stand Juni 2010), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.09.2010, bis einschließlich 20.09.2010, in der Gemeinde Stahnsdorf, PB Bau vor dem Dienstaten 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 07.09.2010, zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Stahnsdorf, den 04.07.2010

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 09.03.2010, bestehend aus der Planzeichnung und Begründung, als Satzung beschlossen.
 Stahnsdorf, den 04.07.2010

Die Satzung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 19.09.2010, wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom 23.08.2011, am 08.11.2011, genehmigt.
 Stahnsdorf, den 30.08.2011

Die Maßgaben wurden durch satzungserweiternden Beschluss der Gemeindevertretung vom 08.11.2011, erfüllt. Die Auflagen wurden erfüllt. Die Begründung wurde begutachtet.
 Stahnsdorf, den 08.11.2011

Die Maßgabenentwässerung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde am 08.11.2011, bestätigt.
 Stahnsdorf, den 08.11.2011

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wird hiermit ausgeteilt.
 Stahnsdorf, den 30.08.2011

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 08.09.2011, 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 08.09.2011, in Kraft getreten.
 Stahnsdorf, den 30.08.2011

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 Übereinstimmung der neu zu bildenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
 Stahnsdorf, den 05.07.2011

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

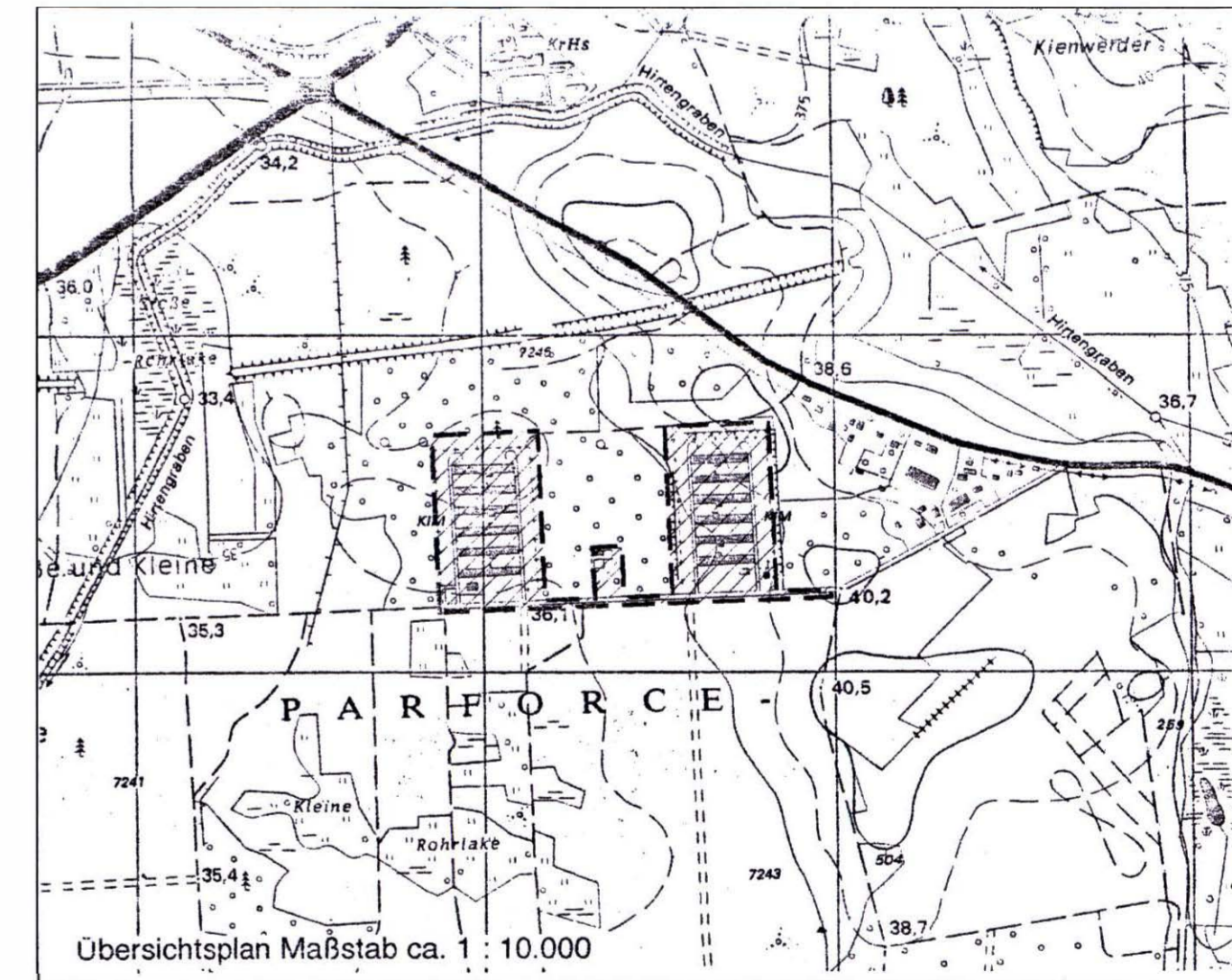
2. ZEICHEN DER KARTENGRUNDLAGE; BESTANDSANGABEN

- Flurstücksgröße, Grenzstein, Flurstücksnummer
 Flurgrenze
 Gebäudebestand
 Höhe in m über HN

NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundfläche	Geschossfläche
max. Traufhöhe in m ü HN	

Plangrundlage
 Bestandsplan (OvV), Stand: 20.07.2009
 Gemarkung Güterfelde, Flur 9, Flurstück 17 (teilw.)
 Flur 10, Flurstücke 137/1, 137/2, 138/1, 138/2, 138/3.



Gemeinde Stahnsdorf Ortsteil Güterfelde

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 10 "Gewerbehof Priesterweg"

1. Änderung Satzung

Stand: Februar 2011

Gemarkung Güterfelde, Flur 10, Flurst. 137/1, 137/2, 138/1, 138/2, 138/3, Flur 9, Flurst. 17 (teilw.)
 M 1 : 1000 (im Original)
 0 10 20 50 100 150

Margret Hollinger
 Büro für Stadtplanung
 Friedbergstr. 11
 14057 Berlin

gehört z. Schreiben vom 23.08.2011, AB: 08/11
 i.A. Franke