



Textliche Festsetzungen

(1) Der Abrundungsbereich VII wird entsprechend § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet genutzt.
Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO.
Für den Abrundungsbereich VII gilt weiterhin:
2 Vollgeschosse, GRZ 0,1, GRZ 0,6

(2) Zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser, **Qualitätsmerkmale: Gerüstbauweise bzw. Krippelwandscheitel mit 45% Dachneigung.**
Auf den Abrundungsflächen I - IV, VI-VII und X sind ausschließlich Wohnbauvorhaben zulässig.
Für die Abrundungsflächen I - IV, VI-VII und X werden entsprechend § 1 a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUM FRIEDLICHEN UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
(1) Zufahrten, Wege und Stellplätze auf den Baugrundstücken sind nicht oder nur wasserdurchlässig zu befestigen. Folgende Ausführungen sind z. B. zulässig:
- Pflasterungen mit mindestens 30% Fugenanteil
- wasserpermeable Decken

(1) **Mindestpflanzung der Baugrundstücke der Abrundungsflächen I - IV, VI-VII und X mit heimischen, standortgerechten Bäumen:**
Je 150 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum (Hochstamm, min. SHU 12/14 und/oder Heister 300/300 hoch, 2-erweihener) der Artenliste I und III, Strauchfächer, mit mindestens 50% Obstbaumanteil zu pflanzen. Erhaltenen standortgerechter Baumbestand auf dem entsprechenden Grundstück ist anzuerkennen.

(1) **Mindestpflanzung der Baugrundstücke der Abrundungsflächen I - IV, VI-VII und X mit heimischen, standortgerechten Bäumen:**
Je 150 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum (Hochstamm, min. SHU 12/14 und/oder Heister 300/300 hoch, 2-erweihener) der Artenliste I und III, Strauchfächer, mit mindestens 50% Obstbaumanteil zu pflanzen. Erhaltenen standortgerechter Baumbestand auf dem entsprechenden Grundstück ist anzuerkennen.

(1) **Mindestpflanzung der Baugrundstücke der Abrundungsflächen I - IV, VI-VII und X mit heimischen, standortgerechten Bäumen:**
Je 150 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum (Hochstamm, min. SHU 12/14 und/oder Heister 300/300 hoch, 2-erweihener) der Artenliste I und III, Strauchfächer, mit mindestens 50% Obstbaumanteil zu pflanzen. Erhaltenen standortgerechter Baumbestand auf dem entsprechenden Grundstück ist anzuerkennen.

(1) **Mindestpflanzung der Baugrundstücke der Abrundungsflächen I - IV, VI-VII und X mit heimischen, standortgerechten Bäumen:**
Je 150 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum (Hochstamm, min. SHU 12/14 und/oder Heister 300/300 hoch, 2-erweihener) der Artenliste I und III, Strauchfächer, mit mindestens 50% Obstbaumanteil zu pflanzen. Erhaltenen standortgerechter Baumbestand auf dem entsprechenden Grundstück ist anzuerkennen.

(1) **Mindestpflanzung der Baugrundstücke der Abrundungsflächen I - IV, VI-VII und X mit heimischen, standortgerechten Bäumen:**
Je 150 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum (Hochstamm, min. SHU 12/14 und/oder Heister 300/300 hoch, 2-erweihener) der Artenliste I und III, Strauchfächer, mit mindestens 50% Obstbaumanteil zu pflanzen. Erhaltenen standortgerechter Baumbestand auf dem entsprechenden Grundstück ist anzuerkennen.

(1) **Mindestpflanzung der Baugrundstücke der Abrundungsflächen I - IV, VI-VII und X mit heimischen, standortgerechten Bäumen:**
Je 150 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum (Hochstamm, min. SHU 12/14 und/oder Heister 300/300 hoch, 2-erweihener) der Artenliste I und III, Strauchfächer, mit mindestens 50% Obstbaumanteil zu pflanzen. Erhaltenen standortgerechter Baumbestand auf dem entsprechenden Grundstück ist anzuerkennen.

(2) Zusätzlich sind auf dem Baugrundstück der Abrundungsfläche VIII je 150 m² Baugrundstücksfläche zu pflanzen: entweder ein Obstbaum (Hochstamm, SHU 12/14, 2-erweihener) der Artenliste III (Schnittbaum) oder ein Baum (Hochstamm, SHU 12/14, 2-erweihener) oder Heister 300/300 hoch) der Artenliste I oder eine Obstgrape bestehend aus 2 Großstämmen (100/150 hoch, 2-erweihener, Pflanzabstand 3 m) und 3 Kleinstämmen (80/100 hoch, 2-erweihener, Pflanzabstand 1,5 m) der Artenliste II. Die Pflanzungen sind in den hinteren, der Straße abgewandten, Grundstücksbereichen vorzunehmen.

(3) Auf den Abrundungsflächen I - III und VII sind mindestens 30% des vorhandenen Baumbestandes zu erhalten.

Artenliste I Heimische standortgerechte Laubbäume
Spitz-Ahorn, Fels-Ahorn, Sand-Birke, Hainbuche, Weibull, Trauben-Eiche, Stiel-Eiche, Winterlinde, Esche, Fächerlinde, Bergahorn, Rotbuche

Artenliste II Heimische standortgerechte Nadelbäume
Gemeiner Wacholder, Buch-Föhre, Nord-Föhre, Engstirniger Weißdorn, Kreuzdorn, Europäische Buche, Spitzahorn, Fels-Ahorn, Sand-Birke, Hainbuche, Weibull, Trauben-Eiche, Stiel-Eiche, Winterlinde, Esche, Fächerlinde, Bergahorn, Rotbuche

Artenliste III Heimische standortgerechte Straucher
Gemeiner Wacholder, Buch-Föhre, Nord-Föhre, Engstirniger Weißdorn, Kreuzdorn, Europäische Buche, Spitzahorn, Fels-Ahorn, Sand-Birke, Hainbuche, Weibull, Trauben-Eiche, Stiel-Eiche, Winterlinde, Esche, Fächerlinde, Bergahorn, Rotbuche

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) 24 BauGB
Für die Abrundungsfläche IV werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Im Rahmen der Baugeschäftsverfahren ist die Einigung der gewählten Gebäude- und Dachkonstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen. Straßenanlieger an den schallschutzwürdigen Gebäudeteilen sind untergeordnete Räume anzuordnen. Zum ständigen Aufenthalt bestimmte Wohnräume sind an den schallschutzwürdigen Gebäudeteilen anzuordnen.

Hinweise:
§ 12 (2) BbgStmG Bei Vorhaben, die mit umfangreichen Arbeiten verbunden sind, trägt der Verleiher im Rahmen des ihm zumutbaren die Kosten für den Schutz und die Erhaltung der Denkmale, die dadurch mittelbar oder unmittelbar betroffen sind.

§ 15 (1) BbgStmG War ein Denkmal
- instandgesetzt, wiederhergestellt, umgestaltet oder verändert
- in seiner Nutzung verändert.
- von seinen Standorten entfernt,
- durch Veränderung, Wegnahme oder Hinzufügen von Anlagen oder sonstige Maßnahmen in seiner Umgebung in seiner Substanz oder seinem Erscheinungsbild verändert oder beeinträchtigt,
bedarf einer Erlaubnis durch die untere Denkmalschutzbehörde. Die Erlaubnis ist zu erteilen, wenn Gründe des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen oder ein überwiegendes öffentliches Interesse die Maßnahme verlangt.

§ 18 (2) BbgStmG Alle Veränderungen und Maßnahmen an Denkmalen sind dokumentationspflichtig; verantwortlich dafür ist der Eigentümer, der sonstige Nutzungsberechtigter oder der Verleiher nach Maßgabe der Denkmalschutzbehörde.

Verfahrensvormerk
Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am 08.06.2017, nach Überarbeitung der Entwurfsunterlagen den 4. Entwurf der Satzung nach § 34 Abs. 4 und § 9 BauGB gebilligt und zur Aufstellung bestimmt.
Stabsrat, am 03.07.2017
Die Bürgermeisterin
Huckshaus
Die von der Planung beauftragten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 08.06.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Stabsrat, am 03.07.2017
Die Bürgermeisterin
Huckshaus
Die 4. Entwurf der Satzung basierend auf Planzeichnung, der Begründung und dem Text haben in der Zeit vom 08.06.2017 bis zum 28.06.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB während der Öffentlichkeitsanhörung Auslegungsfähigkeit von jedermann schriftlich bis zum 28.06.2017, mit dem Hinweis, die Bedenken und Anregungen während der Anhörung für den Amtsinhaber ersichtlich bekanntzugeben, bis zum 28.06.2017 im Amtsinhaber für den Amtsinhaber ersichtlich bekanntgegeben worden.
Stabsrat, am 03.07.2017
Die Bürgermeisterin
Huckshaus
Die Gemeindevertretung hat die vorgelegten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 03.07.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Stabsrat, am 03.07.2017
Die Bürgermeisterin
Huckshaus
Der 4. Entwurf der Satzung zur Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text wurde am 03.07.2017 von der Gemeindevertretung an Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 03.07.2017 gebilligt.
Stabsrat, am 03.07.2017
Die Bürgermeisterin
Huckshaus
Die höhere Verwaltungsbehörde hat die Aufstellung von § 34 BauGB genehmigt. Die Satzung ist am 03.07.2017 in Kraft getreten.
Stabsrat, am 03.07.2017
Die Bürgermeisterin
Huckshaus
Die Satzung, welche mit Beschluss vom 03.07.2017 durch die Gemeindevertretung mit Maßgeblichkeit gemäß § 10 BauGB öffentlich ausgelegt, die öffentliche Anhörung mit dem Hinweis, die Bedenken und Anregungen zu den Planzeichnungen auf dem Maßstab 1:3000 schriftlich bis zum 28.06.2017, mit dem Hinweis, die Bedenken und Anregungen während der Anhörung für den Amtsinhaber ersichtlich bekanntzugeben, bis zum 28.06.2017 im Amtsinhaber für den Amtsinhaber ersichtlich bekanntgegeben worden.
Stabsrat, am 03.07.2017
Die Bürgermeisterin
Huckshaus
Es war keine Abänderung erforderlich, da keine Anregungen und Bedenken vorgelegt wurden. Die Maßgeblichkeit wurde durch unterzeichnenden Beamten der Gemeindevertretung vom 03.07.2017 erfüllt.
Stabsrat, am 03.07.2017
Die Bürgermeisterin
Huckshaus
Die Maßgeblichkeit wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 03.07.2017 bestätigt.
Stabsrat, am 03.07.2017
Die Bürgermeisterin
Huckshaus
Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung und Begründung wird hiermit aufgestellt.
Stabsrat, am 03.07.2017
Die Bürgermeisterin
Huckshaus
Die Erteilung der Genehmigung der Satzung wird mit Begründung sowie die Satzung für die Plan auf Dauer während der Dauer der öffentlichen Anhörung während der Anhörung mit dem Hinweis, die Bedenken und Anregungen während der Anhörung für den Amtsinhaber ersichtlich bekanntzugeben, bis zum 28.06.2017, mit dem Hinweis, die Bedenken und Anregungen während der Anhörung für den Amtsinhaber ersichtlich bekanntzugeben, bis zum 28.06.2017 im Amtsinhaber für den Amtsinhaber ersichtlich bekanntgegeben worden.
Stabsrat, am 03.07.2017
Die Bürgermeisterin
Huckshaus

Geht zu Genehmigung vom 25.01.2019 und zum Schreiben vom 19.06.2017
v. A. Blösch

- Planzeichnerklärung**
- Grenze des deklarierten Innenbereichs
 - Grünflächen ohne Normencharakter
 - Parkanlage
 - Abrundungsflächen entsprechend § 34 BauGB
 - Abrundungsflächen entsprechend § 4 BauGB-MaßG
 - geschützte Biotope, gem. § 32 BgNatSchG
 - Hauptgebäude
 - Nebengebäude
 - Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Parforceheide“
 - geschützte Landschaftselemente
 - Mittelalterlicher Ortskern
 - Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) 24 BauGB (Flur 6, Flurstück 1721, 173)

Rechtsnachweise:
Bauordnung (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, bei 1998 S. 137), geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1997 (BGBl. I S. 2802), vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3108)
Baurechtsverordnung (Baurecht) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Eingangsvertrag vom 31. August 1990 i.V. mit Gesetz vom 23. September 1991 (BGBl. II S. 885, 1124), durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
Brandenburgische Bauordnung (BbgStmG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. März 1998 (GVBl. I S. 32)
Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 25. Juni 1993 (GVBl. I S. 208), geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 1993 (GVBl. I S. 516), vom 17. Dezember 1996 (GVBl. I S. 364), vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I S. 124)
Kartenmaterial: Flurkarten (Flur 1, 2, 6 bis 8 der Gemeinde Güterfelde im Maßstab 1:3000 herausgegeben vom Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Potsdam-Mittelmark, Stand 17.03.1999
Luftaufnahmen im Maßstab 1:1000 vom Landesvermessungsamt, Stand 26.04.1997

Verfahrensvormerk 2. Änderung
Anfertigung
Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am 03.07.2017 die 2. Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Güterfelde gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
Die 2. Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Güterfelde wird hiermit aufgestellt.
Stabsrat, am 03.07.2017
Die Bürgermeisterin
Huckshaus
Bekanntmachung
Der Satzungsbekanntmachung zur 2. Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Güterfelde wurde die Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Güterfelde während der Öffentlichkeitsanhörung mit dem Hinweis, die Bedenken und Anregungen während der Anhörung für den Amtsinhaber ersichtlich bekanntzugeben, bis zum 28.06.2017, mit dem Hinweis, die Bedenken und Anregungen während der Anhörung für den Amtsinhaber ersichtlich bekanntzugeben, bis zum 28.06.2017 im Amtsinhaber für den Amtsinhaber ersichtlich bekanntgegeben worden.
Die 2. Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Güterfelde ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.
Stabsrat, am 03.07.2017
Die Bürgermeisterin
Huckshaus

2. Änderung Stand Januar 2019

Gemeinde Stahnsdorf OT Güterfelde

Satzung über die Festsetzung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 Abs. 4, 5 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2a BauGB-MaßG)