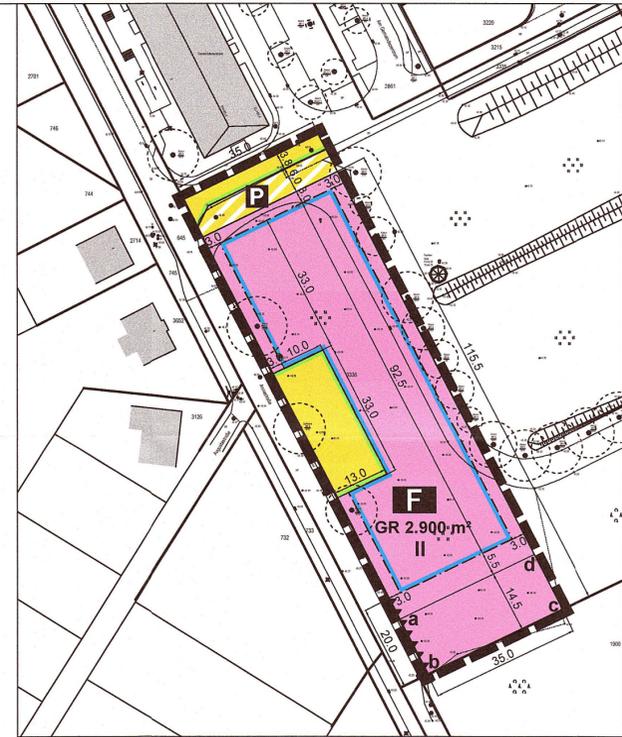
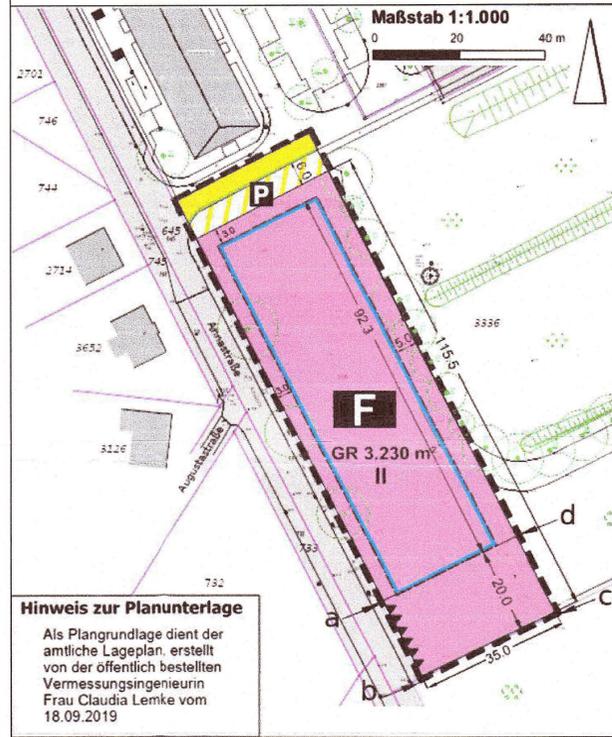


# 10. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 16 "Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl" Gemeinde Stahnsdorf



- ### Legende zur Planunterlage
- Flurstücksgrenze
  - 3336 Flurstücknummer
  - 42,27 Geländehöhe in m NHN im DHHN92
  - Laubbaum mit Angabe der Art sowie des Stamm- und Kronendurchmessers
  - Gebäude
  - ▨ Böschung
  - Straßenkasten
  - Hydrant, unterirdisch
  - ~ Wasserschieber
  - Schacht
  - Mast
  - Straßen
- ### Befestigungen:
- av Betonverbundpflaster
  - kp Kleinpflaster
  - sb Straßenbeton

### Hinweis zur Planunterlage

Als Planunterlage dient der amtliche Lageplan vom 18.09.2019, angefertigt von der öffentlich bestellten Vermessungsingenieurin, Frau Dipl.-Ing. Claudia Lemke, Friedrich-Ebert-Straße 31, 14548 Schwielowsee mit dem Stand der Katasterunterlagen und des Flurstücks- und Eigentumsnachweises vom 04.09.2019 und örtlichen Aufnahme vom 12.09.2019.

Amliches Bezugssystem: ETRS89  
Höhensystem: DHHN2016

Maßstab 1 : 1.000

### Hinweis zur Planunterlage

Als Plangrundlage dient der amtliche Lageplan, erstellt von der öffentlich bestellten Vermessungsingenieurin Frau Claudia Lemke vom 18.09.2019

Abbildung der Planzeichnung der rechtskräftigen 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 "Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl" der Gemeinde Stahnsdorf

10. Änderung Bebauungsplan Nr. 16 "Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl"

### Planzeichenerklärung Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Zweckbestimmung: **F** Feuerwehr

#### Maß der baulichen Nutzung

**GR 2.900** Grundfläche baulicher Anlagen (GR) als Höchstmaß gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

**II** Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

#### Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zweckbestimmung: **P** Öffentliche Parkfläche

#### Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

#### Weitere Planzeichen

z.B. **a** Kennzeichnung von Endpunkte einer Strecke / Fläche

▲▲▲▲ Abgrenzung des Bereichs für die Lärmschutzwand

—20,0— Bemaßung der Länge in m

### Der Bebauungsplan Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ der Gemeinde Stahnsdorf in der rechtskräftigen Fassung der 9. Änderung wird im Geltungsbereich dieses Änderungsbebauungsplanes wie folgt geändert:

**A** Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ der Gemeinde Stahnsdorf in der Fassung der 9. Änderung werden vollständig gestrichen und durch die zeichnerischen Festsetzungen des Änderungsbebauungsplanes ersetzt.

**B** Die folgenden textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ der Gemeinde Stahnsdorf in der Fassung der 9. Änderung gelten unverändert:

**TF 1:** Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sind folgende Einrichtungen und Anlagen zulässig:  
 • Betriebsgebäude der freiwilligen Feuerwehr und Nebenanlagen  
 • Aufstellflächen für die Einsatzfahrzeuge  
 • Übungsplatz für Ausbildungen-, Wartungs- und Übungstätigkeiten im Freien innerhalb der mit a-b-c-d-a gekennzeichneten Flächen  
 • Stellplätze für die Einsatzkräfte mit ihren Zufahrten  
 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

**TF 2:** Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.  
 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**TF 3:** Je 4 Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum der Gehölzliste „Bäume I. Ordnung“ zu pflanzen. Die Größe der Pflanzfläche beträgt jeweils mindestens 2 m x 2 m.  
 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

**TF 4:** Mindestens 20 % der Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sind durch Bepflanzungen zu begrünen.  
 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

**TF 5:** Als Vorkehrung zum Lärmschutz ist entlang der Linie a-b eine mindestens 4 m hohe Lärmschutzwand mit einem Schalldämmmaß von mindestens 24 dB nach ZTV Lsw 06 (Zusätzliche Technische Vorschriften für den Bau von Lärmschutzwänden 2006) zu errichten und mit Gehölzen der Pflanzliste „Kletterpflanzen“ zu begrünen. Als Bezugspunkt gilt die Höhe von 42,45 m über NHN im DHHN 92 (= nächstgelegene Schachthöhe im Gehweg Annastraße)  
 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

**TF 6:** Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO

**C** Die Pflanzlisten des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ der Gemeinde Stahnsdorf in der Fassung der 9. Änderung gelten unverändert. Sie sind Anlage 1 der Begründung zur 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl“ der Gemeinde Stahnsdorf zu entnehmen.

**D** **Hinweise Baumschutzsatzung**  
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf (BaumSchS) vom 01. Dezember 2011, bekanntgemacht im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf am 31.01.2012.

### Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung über die Stellplätze in der Gemeinde Stahnsdorf, einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf (Stellplatzsatzung) vom 09. März 2006, bekanntgemacht im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf am 28.04.2006.

### Besonderer Artenschutz (§ 44 Nr. 1 BNatSchG)

Mit Umsetzung der Planung sind zur Abwendung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit den Bestimmungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG die nachfolgend benannten Vermeidungsmaßnahmen erforderlich:

- Eine Gehölzbesetzung ist zum Schutz von Nist-, Brut- und Lebensstätten und zur Vermeidung einer Beeinträchtigung von frei brütenden Vögeln gemäß § 39 BNatSchG grundsätzlich nur während des Zeitraums von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Zur Vermeidung der Tötung von Gehölz- und Höhlenbrütern oder der Zerstörung ihrer Entwicklungsformen sind Baumfällungen außerhalb der Brutzeit durchzuführen.
- Sollten vor Umsetzung der Planung Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäisch geschützter Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Planung unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich weitere Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Ausnahmen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) erforderlich werden.

### Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 04.09.19 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

04.09.19  
 24.03.21  
 Siegel  
 Hersteller der Planunterlage

### Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 20.04.2021... die Abwägung der vorgebrachten Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der eingegangenen Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 "Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl" gebilligt und die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 "Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl" der Gemeinde Stahnsdorf, bestehend aus Planzeichnung und Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Stahnsdorf, den 27.04.2021  
 Siegel  
 Albers  
 Bürgermeister

Die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 "Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl" der Gemeinde Stahnsdorf, Stand... wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom 06.05.2021... AZ: 02121... mit Maßgaben, Auflagen und Hinweisen genehmigt.

Stahnsdorf, den 10.05.2021  
 Siegel  
 Albers  
 Bürgermeister

Die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 "Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl" der Gemeinde Stahnsdorf, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Stahnsdorf, den 25.05.2021  
 Siegel  
 Albers  
 Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl" der Gemeinde Stahnsdorf sowie die Stelle, bei der die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl" der Gemeinde Stahnsdorf auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 07.05.2021 ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Stahnsdorf 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 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl" der Gemeinde Stahnsdorf ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Stahnsdorf, den 08.05.2021  
 Siegel  
 Albers  
 Bürgermeister

### Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])



Übersichtslageplan o. M. (Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB, 2017, GB-W 19/17)

**Gemeinde Stahnsdorf**  
 Landkreis Potsdam-Mittelmark

### Bebauungsplan Nr. 16 "Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl"

#### 10. Änderung

Gehört zur Genehmigung vom 06.05.2021  
 B. Foitzke

Satzung

Dr. Szamatolski + Partner PartGmbH  
 Landschaftsarchitektur, Stadtplanung  
 Umweltplanung, Vergabemanagement  
 BDLA, SRL, DGGL  
 Brunnenstraße 181 10119 Berlin  
 Tel: 030 / 250 81 44 Fax: 030/253 27 67  
 Email: Büro@SzPartner.de

Stand: März 2021  
 Maßstab: 1 : 1.000 (im Original 778 mm x 420 mm)