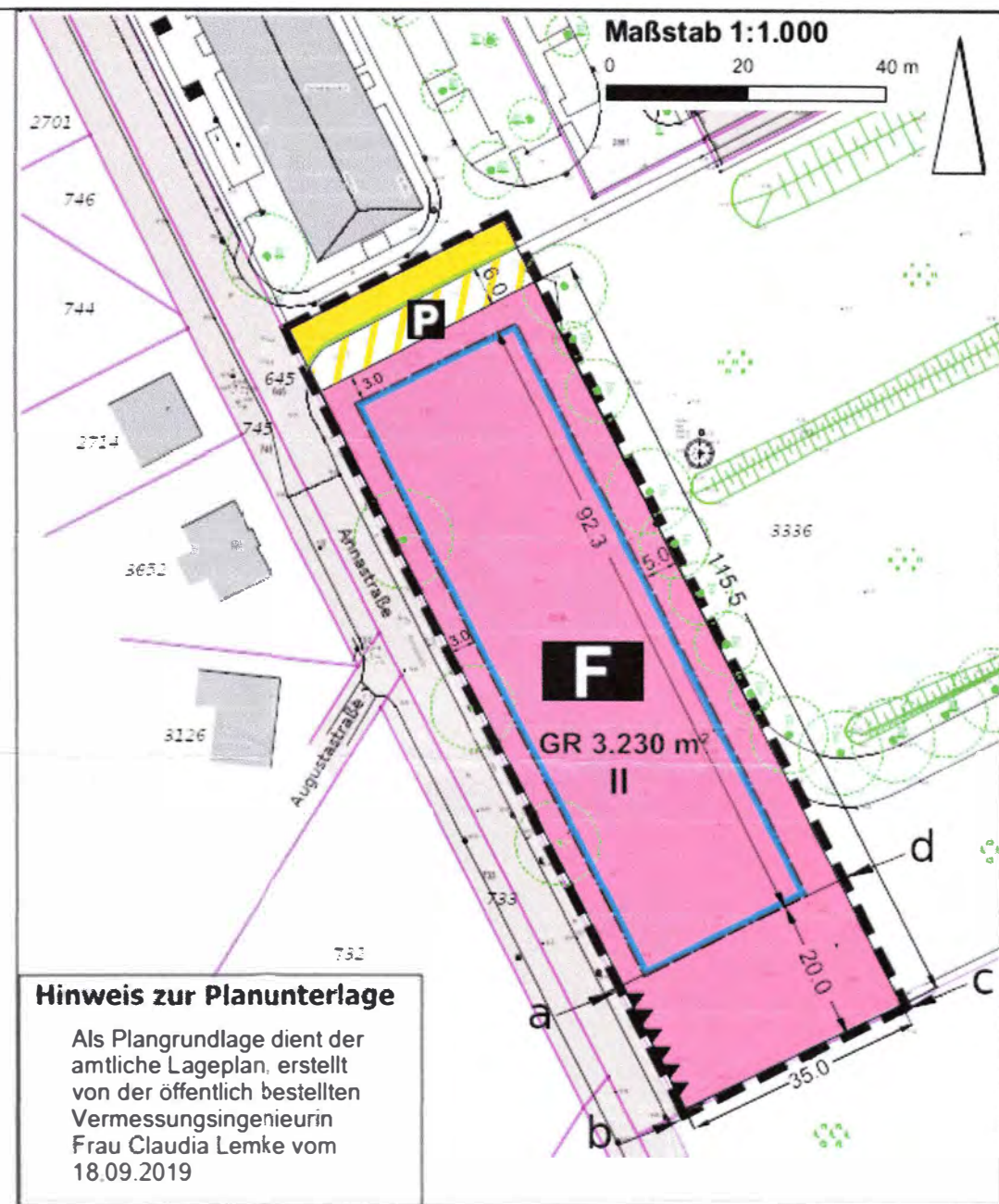


Geltungsbereich der 9. Änderung Bebauungsplan Nr. 16 "Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhi" Planunterlage: Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 16 "Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhi"

Kennzeichnung des Änderungsbereiches



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

9. Änderung Bebauungsplan Nr. 16 "Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhi"

## Textliche Festsetzungen

**A**  
Die Festsetzungen der ursprünglichen Planung werden vollständig gestrichen und durch nachfolgend angeführte Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans ersetzt.

**B**  
**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 Ausbildungs-, 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.

**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.

Die Pflanzlisten des rechtskräftigen Bebauungsplans vom 16.01.1996 gelten für den Bereich der 9. Änderung unverändert fort.

## Hinweise

**Baumschutzsatzung**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf vom 01.12.2011, in Kraft getreten am 01.01.2012.

**Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs. 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:  
1. Eine Gehölzbeseitigung 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.  
2. 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 der zuständigen Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich weitere Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Befreiungen von den Verboten des besonderen Artenschutzes erforderlich werden.



gehört z. Bescheid v. 03.02.2020

Az.: 16/13

i.A. Heuschke

## Planzeichenerklärung

### Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

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

Feuerwehr

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

GR 3.230 m<sup>2</sup> Grundfläche (GR) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO

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

Öffentliche Parkfläche

#### Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

#### Sonstige Planzeichen

z.B. ab Kennzeichnung für Endpunkte einer Strecke / Fläche

Abgrenzung des Bereichs für die Lärmschutzwand

Bemaßung der Länge in m

## Legende zur Planunterlage

	Flurstücksgrenze
	Flurstücksnummer
	Geländehöhe in m NHN im DHHN92
	Laubbaum
	Gebäude
	Böschung
	Straßenkasten
	Hydrant, unterirdisch
	Wasserschieber
	Schacht
	Maß
	Straßen

Befestigungen:	
	Betonverbundpflaster
	Kleinpflaster
	Straßenbeton

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- 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 (Planzeichenerverordnung 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) vom 19. Mai 2016 (GVBl. I 1/16, Nr. 14)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39)

## Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 18.09.2019 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.

Schwarze See

Siegel



Hersteller der Planunterlage

## Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 27.02.2014 die Einleitung der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 "Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhi" beschlossen. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Der Beschluss ist am 28.03.2014 im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Stahnsdorf, den 18.02.2019

Siegel



Albers

Die für die Raumordnung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 22.05.2019 beteiligt worden.  
Stahnsdorf, den 18.02.2019

Siegel



Albers  
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 02.05.2019 den Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 "Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhi", Stand Mai 2015 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 18.02.2019

Siegel



Albers  
Bürgermeister

Der Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 "Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhi", Stand Mai 2015 sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11.06.2019 bis einschließlich 12.07.2019 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 bekannt gemacht worden. Die Unterlagen waren im Zeitraum der öffentlichen Auslegung auf der Homepage der Gemeinde Stahnsdorf einzusehen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.05.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Stahnsdorf, den 18.02.2019

Siegel



Albers  
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 28.11.2019 die Abwägung der vorgebrachten Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 "Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhi" gebilligt und die 9. Änderung, bestehend aus Planzeichnung und Begründung als Satzung beschlossen.  
Stahnsdorf, den 19.02.2019

Siegel



Albers  
Bürgermeister

Die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 "Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhi", Stand November 2019 wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom 03.02.2020, Az.: 16/13, mit Maßgaben, Auflagen und Hinweisen genehmigt.  
Stahnsdorf, den 18.02.2020

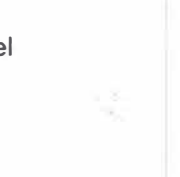
Siegel



Albers  
Bürgermeister

Die Maßgaben wurden durch ändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom 03.02.2020 erfüllt. Die Auflagen wurden erfüllt. Die Begründung wurde gebilligt.  
Stahnsdorf, den

Siegel



Albers  
Bürgermeister

Die Maßgabenerfüllung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde am 18.02.2020 bestätigt.  
Stahnsdorf, den

Siegel



Albers  
Bürgermeister

Die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 "Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhi", bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung wird hiermit ausgefertigt.  
Stahnsdorf, den 18.02.2020

Siegel



Albers  
Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 "Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhi" 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 26.05.2020 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 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 "Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhi" ist am 26.05.2020 rechtskräftig geworden.  
Stahnsdorf, den 27.05.2020

Siegel



Albers  
Bürgermeister

**Gemeinde Stahnsdorf**  
Landkreis Potsdam-Mittelmark



**9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 "Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhi"**

Satzung

Stand: November 2019  
Maßstab: 1 : 1.000 (im Original A2)