

Bebauungsplan Nr. 17

"Gebiet südlich der Blumensiedlung an der Hortensienstraße"

Planzeichenerklärung
Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Algemeines Wohngebiet WA
(§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16 - 22 BauNVO)

0,2 / 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) / Geschosflächenzahl (GFZ)
(§ 19 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse
(§ 20 BauNVO)

o offene Bauweise
(§ 22 BauNVO)

ED, E nur Einzel- und Doppelhäuser / nur Einzelhäuser zulässig
(§ 22 BauNVO)

H nur Hausgruppen zulässig
(§ 22 BauNVO)

Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Fläche für den Gemeinbedarf: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Verkehrsberuhigte Zone
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentlicher Spielplatz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

GSt / Gga Gemeinschaftsstellplätze / Gemeinschaftsgaragen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

47,70 Höhen-Bezugspunkte im öffentlichen Straßenraum



Die höhere Verwaltungsbehörde hat mit Verfügung vom ... die Satzung des Bebauungsplanes mit Ausnahme des die Flurstücke 378, 379, 380 und 381 der Flur 4 umfassenden Planbereiches (Flächen für den Gemeinbedarf) ... mit einer Auflage genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes mit Begründung 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, ist am ... im Amtsblatt Nr. ... ortsbüchlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung ist gemäß § 215 Abs. 2 BauGB auf die Voraussetzung für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie den Rechtsfolgen und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a, Abs. 1, Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.

Die Genehmigung wurde durch satzungserweiternden Beschluß der Gemeindevertretung vom ... erfüllt, die Auflage ist beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... bestätigt.

Die Satzung über den Bebauungsplan mit Ausnahme des die Flurstücke 378, 379, 380 und 381 der Flur 4 umfassenden Planbereiches (Flächen für den Gemeinbedarf), bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung wird hiermit ausgesetzt.

- ### Verzeichnis der textlichen Festsetzungen
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 16 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen unzulässig.
 - Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche kann durch die Grundflächen von Terrassen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO die festgesetzte Grundfläche in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, 3, WA 11, 12 und WA 13, 2 bis zu 60 vom Hundert überschritten werden.
 - Bauliche Anlagen dürfen eine Firsthöhe von 10 m über dem, dem Baugrundstück am nächsten liegenden, markierten Höhepunkt in der das Baugrundstück erschließenden, öffentlichen Straße nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.
 - In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 16 darf die OK des Erdgeschosfußbodens (EFH) von Gebäuden nicht höher als 0,50 m über dem, dem Baugrundstück am nächsten liegenden, markierten Höhepunkt in der das Baugrundstück erschließenden, öffentlichen Straße liegen.
 - In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, 2.2, WA 6, 1 und WA 12, 1 darf eine Mindestgrundstückbreite von 6 m nicht unterschritten werden.
 - In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 16, mit Ausnahme der allgemeinen Wohngebiete WA 2, 2.2, WA 6, 1 und WA 12, 1, sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 16, mit Ausnahme der allgemeinen Wohngebiete WA 2, 2.2, WA 6, 1 und WA 12, 1, sind Stellplätze, Garagen und Carports in einem Abstand von jeweils 6 m, gemessen von dem Schnittpunkt der Straßenbegrenzungslinien, unzulässig.
 - In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, 2.2, WA 6, 1 und WA 12, 1 sind Stellplätze, Carports und Garagen nur auf den ausgewiesenen Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen bzw. -garagenanlagen zulässig.
 - Das auf versiegelten Flächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser, das nicht als Brauchwasser verwendet werden soll, muß in geeigneten Sickeranlagen auf dem Grundstück versickert werden.
 - Das von den Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und auf den öffentlichen Grünflächen zu versickern.
 - Private Wege und Stellplätze sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zu befestigen und mit Initialsaatungen von geeigneten Rasenarten zu begrünen; Bodenwasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
 - Entlang der Planstraße 1 (Dahlienweg) sind einseitig alle 11-12 m, in regelmäßigen Abständen, Ebereschen (*Sorbus aucuparia*) mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm anzupflanzen. Entlang der folgenden Planstraßen sind einseitig alle 7-11 m, in regelmäßigen Abständen die folgenden Bäume mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm anzupflanzen:
Planstraße B Vogelkirsche (*Prunus avium* "Plena")
Planstraße C Wild-Birne (*Pyrus communis* "Beach Hill")
Planstraße 5 Mehlbeere (*Sorbus aria*)
Planstraße 6 Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
Planstraße 10 Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*).
 - Auf privaten Grundstücken, die eine Flächengröße von 300 m² überschreiten, ist jeweils mindestens ein Starkbaum (Laubbaum) der Pflanzliste I zu pflanzen.
 - Die Gemeinschaftsstellplatzanlage bzw. -garagenanlage des Baugebietes WA 6 ist jeweils "hausseitig" durch eine 0,5-1m breite, geschrittene Hecke mit Arten der Pflanzliste I oder II zu begrenzen; die Verwendung von Nadelgehölzen ist unzulässig.
 - Die mit A1 bezeichnete Fläche ist wie folgt zu gestalten: Bepflanzung mit 400 Laubbäumen, Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, 3.600 mindestens ca. 2 m hoch werdenden Sträuchern und 2.000 bis ca. 2 m hoch werdenden Sträuchern. Die Artenauswahl erfolgt jeweils im Verhältnis 30% langlebige- und 70% kurz- und mittelbäuhige Bäume- und Sträucherarten. Die Bepflanzung erfolgt in höhengestaffelter Anordnung als Laubgehölzgruppen (zentriert) und -reihen (randlich) mit Arten aus den Pflanzlisten I und II. Die verbleibenden Flächen sind mit einer Ansaat von Wiesenarten aus der Pflanzliste III zu bepflanzen; Anlage einer Wegeführung (Rundgang) mit wasserdurchlässigem Material (Bodenwasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig).
 - Auf den mit A2 bezeichneten Flächen sind jeweils vier großkronige und drei kleinkronige Laubbäume gemäß Pflanzliste I anzupflanzen; die verbleibenden Flächen sind mit der Ansaat einer Kräuterrasen-Mischung zu bepflanzen.
 - Auf der mit A3 bezeichneten Fläche ist jeweils ein kleinkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste I anzupflanzen; die verbleibenden Flächen sind mit der Ansaat einer Kräuterrasen-Mischung zu bepflanzen.
 - Auf der mit A4 bezeichneten Fläche ist ein großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste I anzupflanzen; die verbleibende Fläche ist mit der Ansaat einer Kräuterrasen-Mischung zu bepflanzen.
 - Auf der mit A5.1 bezeichneten Fläche sind 3 kleinkronige Laubbäume, 6 Heister, 60 mindestens ca. 2 m hoch werdende Sträucher als Laubgehölzstreifen von 6 m Breite zu pflanzen; auf der mit A5.2 bezeichneten Fläche sind 3 kleinkronige Laubbäume, 2 Heister, 40 mindestens ca. 2 m hoch werdende Sträucher als Laubgehölzstreifen von 4 m Breite zu pflanzen.
- Die Bepflanzung erfolgt in höhengestaffelter Anordnung mit Arten aus den Pflanzlisten I und II.

Verfahrensvermerk

Die Gemeindevertretung hat am 2. September 1993 gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 30 BauGB sowie dem Maßnahmengesetz zum BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbescheid ist im Oktober 1993 (Stahnsdorfer Ortsanzeiger Nr. 10) ortsbüchlich bekanntgemacht worden.

Stahnsdorf, den ...

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde am 27. Mai 1999 durch die Gemeindevertretung gebilligt und die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Stahnsdorf, den ...

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.07.99 bis 13.08.99 öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.07.99 mit dem Hinweis ortsbüchlich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregung während der Auslegung schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 11.06.99 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stahnsdorf, den ...

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen aus der Bürgerbeteiligung sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden am 13. April 2000 geprüft und das Abwägungsergebnis gebilligt.

Stahnsdorf, den ...

Die Genehmigung wurde durch satzungserweiternden Beschluß der Gemeindevertretung vom ... erfüllt, die Auflage ist beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... bestätigt.

Stahnsdorf, den ...

Die Satzung über den Bebauungsplan mit Ausnahme des die Flurstücke 378, 379, 380 und 381 der Flur 4 umfassenden Planbereiches (Flächen für den Gemeinbedarf), bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung wird hiermit ausgesetzt.

Stahnsdorf, den ...

Gemeinde Stahnsdorf

Bebauungsplan Nr. 17

"Gebiet südlich der Blumensiedlung an der Hortensienstraße"

(im Sprachgebrauch: Schmale Enden II)