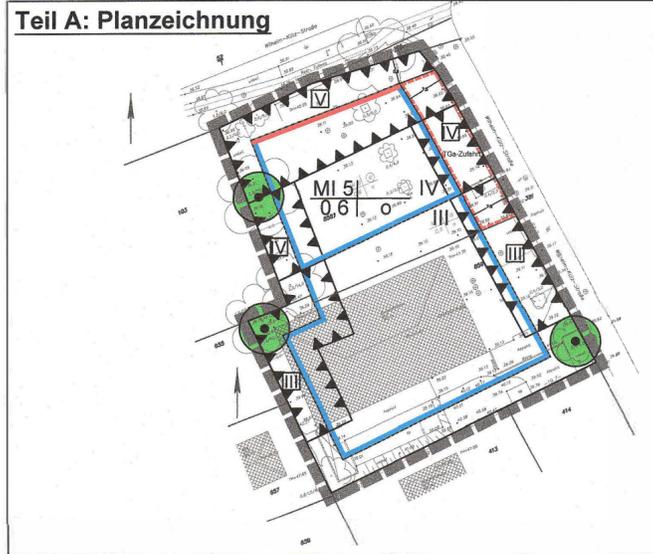


BEBAUUNGSPLAN Nr. 10 "GRUNDSTÜCKE WILHELM-KÜLZ-STRASSE 118, 118A, 118B UND 120", 2. ÄNDERUNG

Teil A: Planzeichnung



Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Im Mischgebiet mit der Bezeichnung MI 5 sind von den nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nur
- Nr. 1 Wohngebäude
 - Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude
 - Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe
 - Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe
 - Nr. 5 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

2. Im Mischgebiet mit der Bezeichnung MI 5 sind die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

1. Bei den festgesetzten Baulinien können Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von 1,50 m vor- oder zurücktreten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO

3. Gestalterische und bauordnungsrechtliche Vorschriften

1. Bauliche Einfriedungen sind straßenseitig bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Bezugshöhen sind die eingemessenen Geländehöhen-Punkte von mindestens 38,55 m über NHN bis maximal 40,77 m über NHN der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Durchgehende Sockel sind nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

4. Immissionsschutz

1. Zum Schutz vor Lärm muss entlang der Wilhelm-Külz-Straße mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Wilhelm-Külz-Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

2. Auf den mit „V“ und „IV“ gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmpegelbereich V und IV) sind Aufenthaltsräume an den der Wilhelm-Külz-Straße zugewandten Fassaden sowie an den der Planstraße zugewandten Fassaden und an den der westlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze zugewandten Fassaden mit einer schalldämmten Lüftungsanlage auszustatten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

3. Auf den mit „V“ gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen an den der Wilhelm-Külz-Straße zugewandten Fassaden einschließlich nach Nordwesten und Nordosten ausgerichteter Eckräume die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen bewertete Luftschalldämmmaße (R'w,res) aufweisen, die gemäß DIN 4109 (Ausgabe Nov. 1989) je nach Raumart für den Schalldämmbereich V erforderlich sind.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

4. Auf den mit „IV“ gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen an den der Planstraße (Wilhelm-Külz-Straße) zugewandten Fassaden und an den der westlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze zugewandten Fassaden die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen bewertete Luftschalldämmmaße (R'w,res) aufweisen, die gemäß DIN 4109 (Ausgabe Nov. 1989) je nach Raumart für den Schalldämmbereich IV erforderlich sind.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

5. Auf den mit „III“ gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen an den der Planstraße (Wilhelm-Külz-Straße) zugewandten Fassaden und an den der westlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze zugewandten Fassaden einschließlich nach Nordwesten und Nordosten ausgerichteter Eckräume die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen bewertete Luftschalldämmmaße (R'w,res) aufweisen, die gemäß DIN 4109 (Ausgabe Nov. 1989) je nach Raumart für den Schalldämmbereich III erforderlich sind.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

6. Ausnahmsweise können Außenbauteile mit einem bewerteten Luftschalldämmmaß (R'w,res), dass gemäß DIN 4109 (Ausgabe Nov. 1989) je nach Raumart für den nächst niedrigeren Schalldämmbereich erforderlich ist, zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1. Im Mischgebiet mit der Bezeichnung MI 5 sind Wege, Zufahrten und Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6. Pflanz- und Erhaltungsbindungen

1. Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

2. Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als vier Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je 4 Stellplätze mindestens ein Laubbaum der Pflanzliste „Laubbäume“ mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Pflanzliste „Heckenpflanzung“	Pflanzliste „Laubbäume“	
Carpinus betulus	Hainbuche	Acer platanoides
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Acer pseudoplatanus
Corylus avellana	Gemeine Hasel	Carpinus betulus
Crataegus laevigata	Zweiggriffiger Weißdorn	Fagus sylvatica
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn	Fraxinus excelsior
Crataegus - Hybriden	Weißdorn	Quercus petraea
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen	Quercus robur
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Sorbus aucuparia
Malus sylvestris	Wilk-Apfel	Tilia cordata
Prunus cerasifera	Kirschlorle	
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche	
Prunus spinosa	Schwarzdorn, Schlehe	
Pyrus pyrastris	Wilk-Birne	
Rhamnus cathartica	Purpurner Kreuzdorn	
Rosa canina	Hunds-Rose	
Rosa canina agg.	Artengruppe Hunds-Rose	
Rosa corymbifera agg.	Artengruppe Hecken-Rose	
Rosa inodora	Geruchslose Rose	
Rosa rubiginosa agg.	Artengruppe Filz-Rose	
Rosa tomentosa	Artengruppe Schneebal	
Viburnum opulus		
		Spitz-Ahorn
		Berg-Ahorn
		Hainbuche
		Rot-Buche
		Gemeine Esche
		Trauben-Eiche
		Stiel-Eiche
		Eberesche, Vogelbeere
		Winter-Linde

Planzeichenerklärung

Die Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 2011 sind farbig (rot) dargestellt.

Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

MI	Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, z.B. MI 5
0,6	Grundflächenzahl, z.B. 0,6
IV	Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. IV

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Bauweise

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o	Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
—	Baulinie gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO
—	Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

neu: mittlere Baugrenze im Baugebiet MI 5

Bindungen für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

	Bindungen für die Erhaltung von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
--	---

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; z.B. Lärmpegelbereich III
--	--

Flächen für Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

	Tiefgaragenzufahrt
--	--------------------

Sonstige Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB
--	--

Sonstige Darstellungen / Plangrundlage

	Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummer
	eingemessener Höhenpunkt
	vorhandene Böschung
	eingemessener Baumbestand
	Gebäude

Hinweise

Übernahme aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 2011. Die Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 2011 sind farbig (rot) dargestellt.

Besonderer Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen insbesondere der Gebäude bewohnenden europäischen Vogelarten und Fledermausarten nicht auszuschließen. Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Sollten im Vorfeld von Abriss- und Sanierungsmaßnahmen oder Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dieser besonders geschützten Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Baumaßnahmen unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und der zuständigen Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Befreiungen von den Verboten des besonderen Artenschutzes erforderlich werden.

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Ergebnis der Prüfung durch das Brandenburgische Landesmuseum für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum als Denkmalfachbehörde sind im Plangebiet bisher keine Bodendenkmale bekannt. Sollten bei Erdarbeiten bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden gelten die Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.).

- Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

- Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

Kampfmittelbelastung

Im Ergebnis der Prüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst ergeben sich für das Plangebiet keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Es ist deshalb nicht erforderlich, auf der Fläche Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen. Die Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 23.06.2009 ersetzt ein Protokoll über die Absuche der Grundstücksfläche nach Kampfmitteln als Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit. Für Erdarbeiten gelten die Bestimmungen der Kampfmittelverordnung (KampfmV) für das Land Brandenburg vom 23.11.1998.

Bodenveränderung oder Altlast

Es besteht eine Anzeigepflicht von konkreten Anhaltspunkten für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast (Fremdbestandteile im Boden, auffälliger Geruch oder Verfärbungen des Bodens, Untersuchungsergebnisse etc.) bei der zuständigen Bodenschutzbehörde.

Verfahrensvermerke

Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat am **17.10.2023** die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen und die Begründung (Teil C) gebilligt.

Stahnsdorf, den **17.10.2023**



[Signature]
Bürgermeister

Ausfertigung

Die Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Stahnsdorf, den **18.10.2023**



[Signature]
Bürgermeister

Inkraftsetzung

Der Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf am **03.11.2023** ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist gemäß § 215 Abs. 1 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen hingewiesen worden.

Stahnsdorf, den **07.11.2023**



[Signature]
Bürgermeister

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem Stand vom **28.06.2023** und weist die planungsrelevanten Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

(Siegel)

ÖbV



[Signature]

Flurstückliste

Flurstücke 858 und 859 der Gemarkung 5 in der Gemeinde Stahnsdorf

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

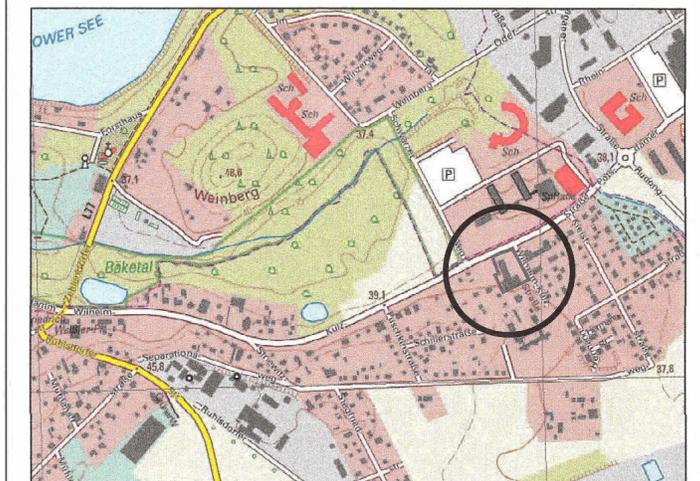
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

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

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.

Übersichtsplan 1:10.000



Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0, Topographische Karte 1:10.000, Ausschnitt aus Kartenblatt DTK10_3645-NW

Gemeinde Stahnsdorf

Landkreis Potsdam-Mittelmark



Bebauungsplan Nr. 10

"Grundstücke Wilhelm-Külz-Straße

Nr. 118, 118A, 118B und 120"

2. Änderung

Satzung

Stand: 05. Juni 2023

Maßstab 1 : 1.000

PLAN und PRAXIS