

# Bebauungsplan Nr. 9A "Dorfplatz 21" - 1. Änderung - der Gemeinde Stahnsdorf

## Teil A: Planzeichnung



## Teil B - Textliche Festsetzungen

- I. Art der baulichen Nutzung**
- I.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind zulässig:
- Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- I.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- II. Maß der baulichen Nutzung**
- II.1 Die als Höchstmaß festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf den Mittelwert der natürlichen Geländehöhe innerhalb der Fläche, die von der baulichen Anlage überdeckt wird. Ausnahmeweise sind technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen bis zu einer Höhe von 1 m über Firsthöhe zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
- III. Grünordnerische Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen**
- III.1 Private Zufahrten und Wege, mit Ausnahme der privaten Verkehrsfläche – Planstraße –, sind wasser- und luftdurchlässig zu befestigen. Befestigungsarten, wie Beton, Asphalt, Fugenvergruss und massive Tragschichten sind unzulässig. Pkw-Stellplätze dürfen nur in dem technisch erforderlichen Umfang bis 60 % ihrer Fläche befestigt werden.
- III.2 Auf der umgrenzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Weidenhecke (z.B. Korbweide, Purpurweide, Lorbeerweide, Silberweide) zu entwickeln; hierbei ist je 3 lfm ein Gehölz (Höhe 100 – 150 cm) anzupflanzen. Zusätzlich sind auf dieser Fläche 8 Schwarz-Erlen oder Baumweiden/Kopfbäume (StU 16 – 18 cm in 1,30 m Höhe) zu pflanzen; der Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a i.V. mit Nr. 25b BauGB)
- III.3 Auf der Streuobstwiese ist je angefangene 200 m<sup>2</sup> mindestens 1 hochstämmiger Obstbaum (z.B. Apfel, Birne, Kirsche, Walnuss, Speierling) (StU 14 – 16 cm in 1,30 m Höhe) anzupflanzen. Die Obstbäume sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a i.V. mit Nr. 25b BauGB)
- III.4 Im allgemeinen Wohngebiet WA I sind je angefangene 350 m<sup>2</sup> Baugrundstückfläche mindestens 1 einheimischer standortgerechter Laubbaum (StU 16 – 18 cm in 1,30 m Höhe) und je angefangene 100 m<sup>2</sup> Baugrundstückfläche 1 einheimischer standortgerechter Laubstrauch (Höhe 80 – 100 cm) anzupflanzen. Vorhandener einheimischer standortgerechter Laubbaum- und Laubstrauchbestand ist anrechenbar. Der Baum- und Strauchbestand ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a i.V. mit Nr. 25b BauGB)
- III.5 Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Weidenbäume und Weidensträucher zu erhalten. Abgängige Weidenbäume und Weidensträucher sind zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a i.V. mit Nr. 25b BauGB)
- IV. Gestalterische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 BbgBO)
- IV.1 **Fassaden**  
Für Außenflächen der Umfassungswände von Gebäuden, die Hauptanlagen sind, sind Vormauerziegel oder weißer bis naturandfarbener Putz zu verwenden.
- IV.2 Für den Sockel sind Beton, Zementputz, Klinker oder Natursteinverblendungen zulässig.
- IV.3 Erd- und Obergeschossfassaden sind in einer Farbe und einem Material auszuführen. Farb- und Materialwechsel sind nur in Höhe der Erdgeschossfußboden-Oberkante oder tiefer zulässig.
- IV.4 **Dachgestaltung**  
Zulässig sind Dächer mit Neigungen von mindestens 16° bis einschließlich 42°. Untergeordnete Bauteile dürfen eine andere Dachform und Dachneigung aufweisen. Die Dächer sind symmetrisch, d. h. z. B. mit gleicher Dachneigung beiderseits des Firstes auszubilden. Die Festsetzung der Dachneigung gilt nicht für Garagen als selbständige bauliche Anlagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen.
- IV.5 Dacheinschnitte für Dachterrassen sind unzulässig.
- IV.6 Die Dachflächen sind mit matten keramischen Ziegeln oder Dachsteinen im Bereich der RAL-Farben gemäß Übersichtskarte RAL K1 einzudeckeln: 2001 – rotorange, 3009 – ockrot, 3011 – rotbraun, 3013 – tomatenrot, 3016 – korallenrot, 8002 – signalbraun, 8004 – kupferbraun, 8023 – orangebraun.
- IV.7 Für Antennen- und Satellitenempfangsanlagen ist ein Standort auf der vom im Geltungsbereich befindlichen Fuß- und Radweg nicht einsehbarer Seite des Daches zu wählen. Dabei darf die Antenne nicht mehr als 1,0 m über den höchsten Punkt der Dachfläche hinausragen.
- IV.8 **Einfriedigungen**  
Straßenrechtliche Einfriedigungen dürfen eine mittlere Höhe von 1,20 m, gemessen ab der natürlichen Geländehöhe, nicht überschreiten.
- IV.9 Hecken sind ausschließlich aus Laubgehölzarten zu bilden; sie dürfen dabei die Höhe der Einfriedigung gem. Tf Nr. IV.8 nicht überschreiten.
- IV.10 **Müllstandorte**  
Standplätze für bewegliche Abfallbehälter (Hausmüllcontainer) sind so einzuzünnen oder einzuhäuschen, dass sie vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar sind.
- IV.11 **Werbeanlagen**  
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig; sie dürfen eine maximale Größe von 0,5 x 1,0 m nicht überschreiten.
- V. Sonstige Festsetzungen**
- V.1 Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 750 m<sup>2</sup> aufweisen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- V.2 Die Einteilung der privaten Verkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg – sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- V.3 Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO – mit Ausnahme von Einfriedigungen und Müllboxen – sind erst ab einem Mindestabstand von 5,0 m zur privaten Verkehrsfläche zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)
- VI. Aufhebung von Festsetzungen**
- VI.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 und 4 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.
- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).
  - Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I S. 74).
  - Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2004 (GVBl. I S. 350), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I S. 74).
  - Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) in der Fassung des Art. 1 des Gesetzes vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215).
- Hinweise**
- Kampfmittelbelastung**  
Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als kampfmittelbelastet bekannt. Für die Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Die Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme einzureichen.
- Bodendenkmale**  
Im Bereich der nachrichtlich übernommenen 2 Bodendenkmale bedürfen alle Veränderungen von Bodennutzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG einer Erlaubnis, die bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Potsdam-Mittelmark zu beantragen ist. Maßnahmen sind ggf. dokumentationspflichtig; in diesem Zusammenhang sind § 7 Abs. 3 und 4 sowie § 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG zu beachten. Sollten darüber hinaus Bodendenkmale bei Erdarbeiten entdeckt werden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu informieren; in diesem Zusammenhang wird auf § 11 Abs. 1 und 2, Abs. 4 und 12 sowie auf § 27 BbgDSchG verwiesen.

## Zeichenerklärung

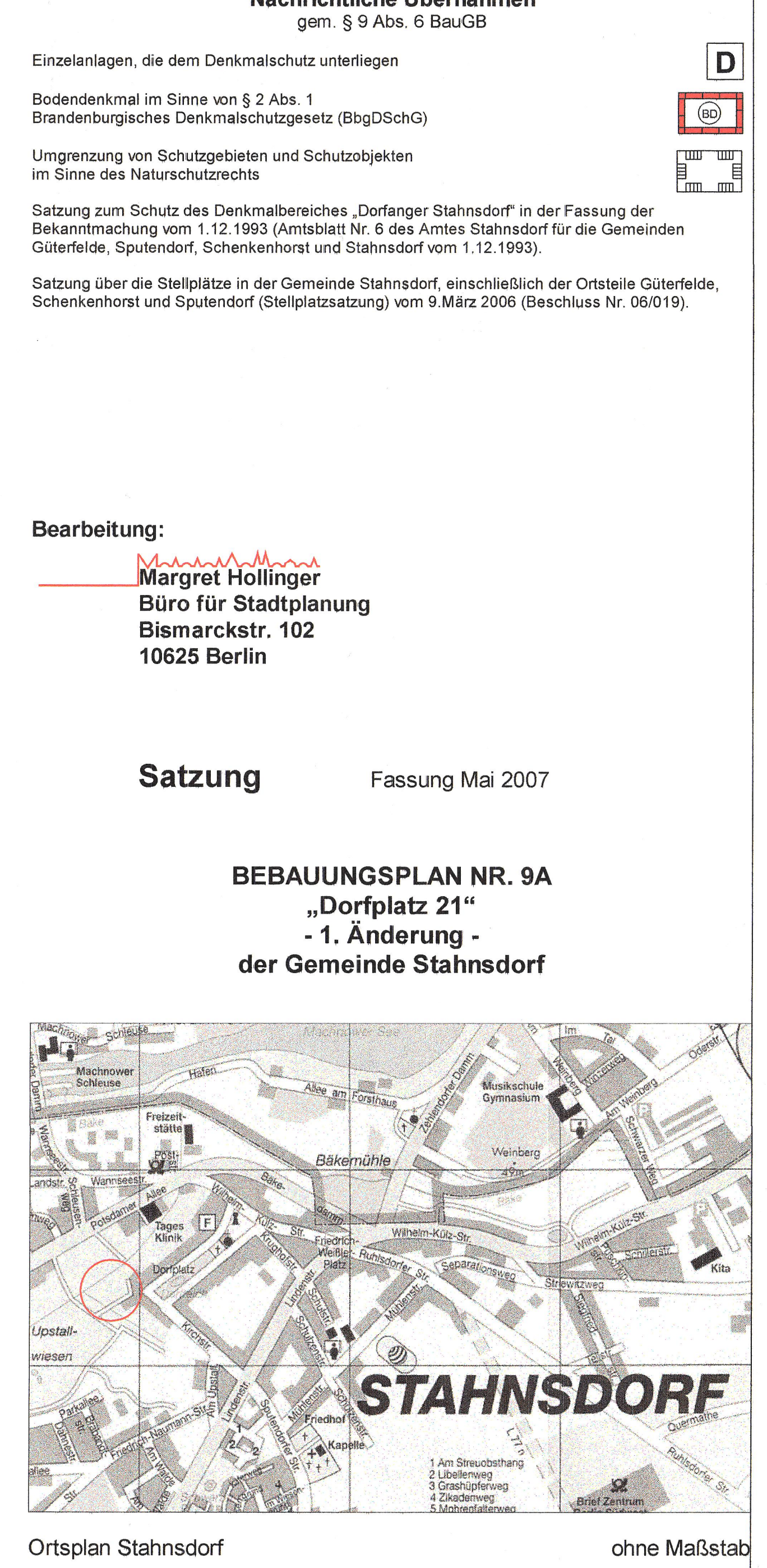
- Festsetzungen**
- Art und Maß der baulichen Nutzung**
- Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO) **WA**
- max. Wohneinheiten **2 Wo**
- Grundflächenzahl (GRZ) **z.B. 0,25**
- Firsthöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO) **z.B. FH 12,00 m**
- Traufhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO) **z.B. TH 7,50 m**
- Bauweise, Baugrenzen**
- Nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)
- Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)
- Private Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Zweckbestimmung, z.B.
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Private Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)
- Straßenbegrenzungslinie
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Erhaltung von Bäumen - Erhaltungsbinding - (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Nachrichtliche Übernahmen** gem. § 9 Abs. 6 BauGB
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Bodendenkmal im Sinne von § 2 Abs. 1 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG)
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- Satzung zum Schutz des Denkmalsbereiches „Dorfanger Stahnsdorf“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.12.1993 (Amtsblatt Nr. 6 des Amtes Stahnsdorf für die Gemeinden Güterfelde, Spundorf, Schenkenhorst und Stahnsdorf vom 1.12.1993).
- Satzung über die Stellplätze in der Gemeinde Stahnsdorf, einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Spundorf (Stellplatzsatzung) vom 9. März 2006 (Beschluss Nr. 08/019).

## Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 25.08.2005 beschlossen, für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9A „Dorfplatz 21“ der Gemeinde Stahnsdorf ein 1. Änderungsverfahren durchzuführen. Der Beschluss ist am 04.09.2005 im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf Nr. 1/08 ersichtlich bekannt gemacht worden. Stahnsdorf, den 03.07.2007
- Die für die Raumordnung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 04.12.2005 beteiligt worden. Stahnsdorf, den 03.07.2007
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 13.03.2006 bis 24.03.2006 statt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ersichtlich bekannt gemacht worden. Stahnsdorf, den 03.07.2007
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 24.02.2006. Sie wurden zur Auslegung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) aufgefordert. Stahnsdorf, den 03.07.2007
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 04.07.2006. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Stahnsdorf, den 03.07.2007
- Die Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Sitzung der Gemeindevertretung am 04.07.2007. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Stahnsdorf, den 03.07.2007
- Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 21.12.2006 den Bebauungsplan in der Fassung Dezember 2006 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit gleichem Beschluss gebilligt. Stahnsdorf, den 03.07.2007
- Die Satzung des Bebauungsplans in der Fassung Dezember 2006 wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom 03.03.2007 mit Maßgaben genehmigt. Stahnsdorf, den 03.07.2007
- Die Gemeinde Stahnsdorf hat in ihrer Sitzung am 13.04.2007 die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung Dezember 2006 aufgehoben. Stahnsdorf, den 03.07.2007
- Die Gemeinde Stahnsdorf hat in ihrer Sitzung am 13.04.2007 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung Mai 2007 einschließlich Begründung gebilligt. Stahnsdorf, den 03.07.2007
- Die Gemeindevertretung hat am 06.07.2006 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung Mai 2006 einschließlich Begründung gebilligt und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beschlossen. Stahnsdorf, den 03.07.2007
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung Mai 2006 sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19.08.2006 bis 13.10.2006 in der Gemeinde Stahnsdorf, Bauverwaltung während der Dienststunden öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ersichtlich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.07.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Stahnsdorf, den 03.07.2007

- Nach der öffentlichen Auslegung und der Trägerbeteiligung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung Mai 2006 in einem Teilbereich geändert. Da die Grundzüge der Planung durch diese Änderung nicht berührt sind, wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB mit Schreiben vom 17.09.2006 eine eingeschränkte Beteiligung durchgeführt. Stahnsdorf, den 03.07.2007
- Die Abwägung der vorgebrachten Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Sitzung der Gemeindevertretung am 21.12.2006. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Stahnsdorf, den 03.07.2007
- Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 21.12.2006 den Bebauungsplan in der Fassung Dezember 2006 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit gleichem Beschluss gebilligt. Stahnsdorf, den 03.07.2007
- Die Satzung des Bebauungsplans in der Fassung Dezember 2006 wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom 03.03.2007 mit Maßgaben genehmigt. Stahnsdorf, den 03.07.2007
- Die Gemeinde Stahnsdorf hat in ihrer Sitzung am 13.04.2007 die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung Dezember 2006 aufgehoben. Stahnsdorf, den 03.07.2007
- Die Gemeinde Stahnsdorf hat in ihrer Sitzung am 13.04.2007 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung Mai 2007 einschließlich Begründung gebilligt. Stahnsdorf, den 03.07.2007
- Da die Grundzüge der Planung durch die Änderung des Entwurfes der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung Mai 2007 nicht berührt sind, wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB mit Schreiben vom 26.09.2007 eine eingeschränkte Beteiligung durchgeführt. Stahnsdorf, den 03.07.2007

- Die Abwägung der vorgebrachten Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Sitzung der Gemeindevertretung am 03.07.2007. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Stahnsdorf, den 03.07.2007
- Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 05.07.2007 die 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung Mai 2007 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit gleichem Beschluss gebilligt. Stahnsdorf, den 03.07.2007
- Die Maßgabenerfüllung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde am 10.09.2007 bestätigt. Stahnsdorf, den 10.09.2007
- Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung wird hiermit ausgesetzt. Stahnsdorf, den 10.09.2007
- Die Erteilung der Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplans 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 24.09.2007 im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf ersichtlich 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 Erläschern von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 28.09.2007 in Kraft getreten. Stahnsdorf, den 04.10.2007
- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich. Stahnsdorf, den 30.06.2007



gehört z. Bereich v. 03.02.2007  
in u. d. Schreiben v. 08.09.2007  
AZ: 02107  
Franze