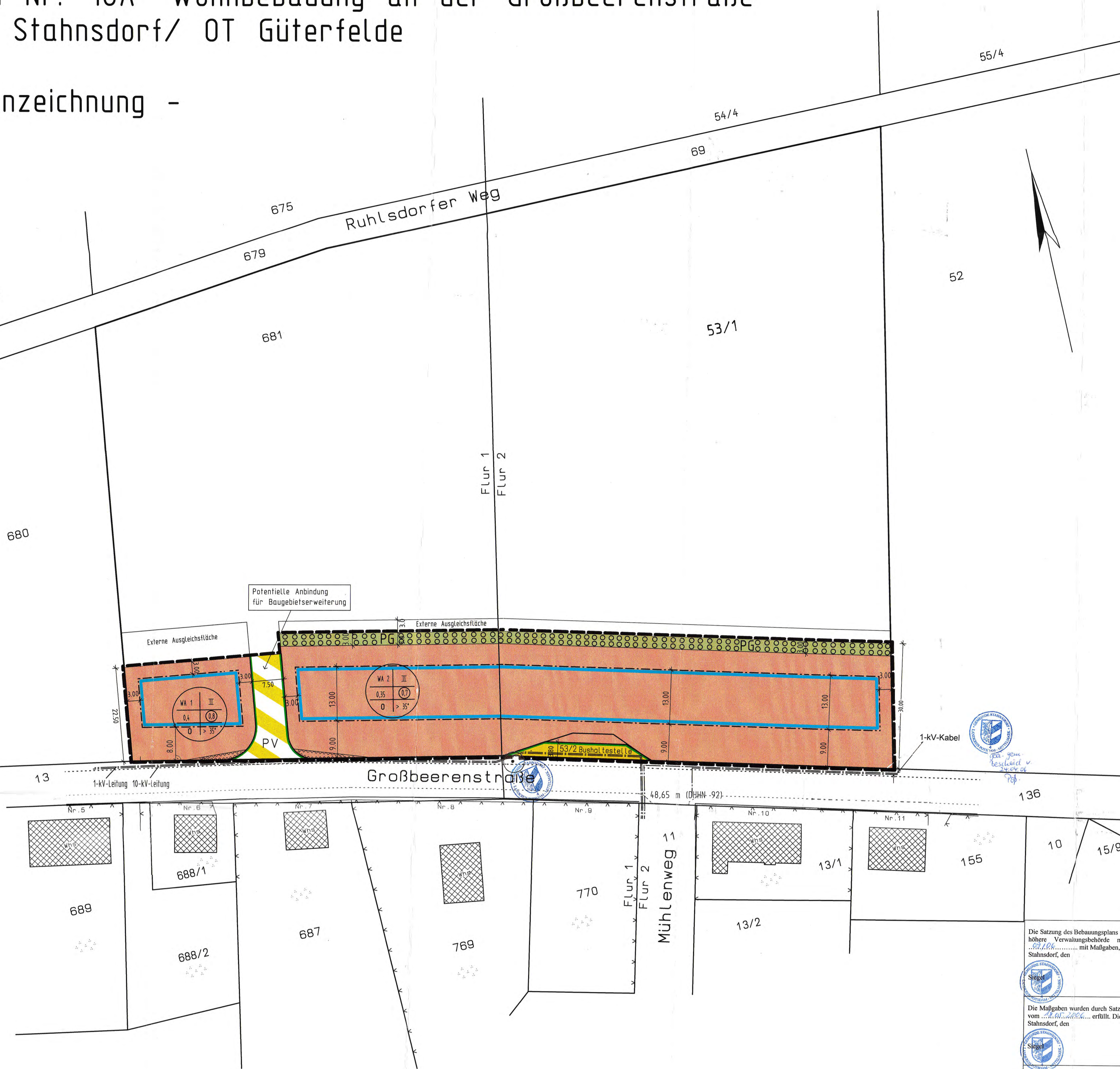


Bebauungsplan Nr. 18A "Wohnbebauung an der Großbeerenstraße" der Gemeinde Stahnsdorf/ OT Güterfelde

- Teil A: Planzeichnung -



Verfahrensvermerke:

- Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 08.08.99 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. *(Signature)*
- Die Gemeindevertretung hat am 10.02.00 die Fortsetzung des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan beschlossen. *(Signature)*
- Die Gemeindevertretung hat mehrere Entwürfe des Bebauungsplans einschließlich Begründung genehmigt und zur öffentlichen Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden beschlossen. *(Signature)*
- Die Gemeindevertretung hat am 10.02.00 die Fortsetzung des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan beschlossen. *(Signature)*
- Die Gemeindevertretung hat am 02.07.00 die Fortsetzung des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan beschlossen. *(Signature)*
- Die Gemeindevertretung hat am 10.02.00 die Fortsetzung des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan beschlossen. *(Signature)*
- Die Gemeindevertretung hat am 10.02.00 die Fortsetzung des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan beschlossen. *(Signature)*
- Die Gemeindevertretung hat am 02.07.00 die Fortsetzung des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan beschlossen. *(Signature)*
- Die Gemeindevertretung hat am 10.02.00 die Fortsetzung des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan beschlossen. *(Signature)*

Legende

- Art der baulichen Nutzung
 - WA Allgemeines Wohngebiet (Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. Paragraph 4 BauVVO)
- Maß der baulichen Nutzung
 - II Höchstzahl der Vollgeschosse zwei (Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. den Paragraphen 16 und 20 BauVVO)
 - 0,4 Grundflächezahl (GRZ) nach Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. den Paragraphen 16 und 19 BauVVO
 - G2 Geschossflächenzahl (GFZ) nach Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. den Paragraphen 16 und 20 BauVVO
- Bauweise und Baugrenzen
 - O Offene Bauweise (Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. Paragraph 22 BauVVO)
 - B Baugrenze (Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. Paragraph 23 Abs. 3 BauVVO)
- Grünlücken
 - PG Private Grünlücken (Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Anpflanzung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Fläche zum Bepflanzen gem. Pflanzliste (siehe rechts)
- Straßenverkehrsflächen
 - Ö Öffentliche Verkehrsflächen (Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - PV Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Private Verkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Sonstige Pflanzzeichen
 - Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs von Bauabschnitten (Paragraph 9 Abs. 7 BauGB)
- Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen
 - Vorhandene Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
 - vorhandener Baum
 - Stromleitungen (Erdkabel)

- Teil B: Textliche Festsetzungen -

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. 5.4 BauVVO)

1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (5.4 BauVVO) sind die in 5.4 Abs. 2 Nr. 3 zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die in 5.4 Abs. 3 BauVVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nicht zulässig.

1.1.3 Die max. zul. Firsthöhe beträgt 11,0 m (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. 5.4 Abs. 2 Nr. 3 BauVVO) über der mittleren Straßenoberkante der Großbeerenstraße von 48,65 m DHM92 (im Bereich Einbindung Mühlenweg).

1.2 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. 22 (2) BauVVO)

offene Bauweise

1.3 Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. 23 (3) BauVVO)

1.3.1 Es überschreiten der Baugrenze durch untergeordnete Gebäude oder durch untergeordnete Verbauten ist zulässig für:

- o Pfeiler, Gesimse, Dachüberstände und andere Bauteile, die nicht mehr als 1 m vor die Außenwand vorfallen.
- o Stufen, Podeste und Überdachungen von Hauseingängen, die nicht mehr als 15 m vor die Außenwand vorfallen und nicht breiter als 3 m sind.
- o Terrassen mit nicht mehr als 5 m Breite, wenn sie nicht mehr als 5 m vor die Außenwand vorfallen.
- o Wintergärten mit nicht mehr als 5 m Breite, wenn sie nicht mehr als 3 m vorfallen.
- o Balkone mit nicht mehr als 5 m Breite, wenn sie nicht mehr als 2 m vorfallen.
- o andere Verbauten mit nicht mehr als 3 m Breite, wenn sie nicht mehr als 1 m vorfallen.

1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

1.5 von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Als Nutzung sind Bepflanzungen und Einfriedungen in Form von Hecken der Pflanzliste 2 oder Zäunen bis maximal 0,8 m Höhe über der mittleren Straßenoberkante der Großbeerenstraße von 48,65 DHM92 zulässig.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

PKW-Stellplätze und ihre Zufahrten sowie private Wegflächen auf den Baugrundstücken sind wasserdurchlässig herzustellen.

1.7 Verkehren zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- Grundrisgestaltung, Schlafräume einschließlich Kinderzimmer dürfen nicht zur Großbeerenstraße hin angeordnet werden.

- die Hausstellensmiete R'w,res gemäß DIN 4109 sind einzuhalten. Dabei sind die Gebäudesüden des Lärmpegelbereichs IV zuzurechnen und die Ost- sowie Westseiten des Lärmpegelbereichs III.

Lärmpegelbereich	Erforderliches R'w,res
II	35 dB
IV	40 dB

1.8 Anpflanzung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

1.8.1 Der nördliche Baugelbetsrand ist mit Obstgehäuzen gemäß Pflanzliste 4 und Beerensrüchern gemäß Pflanzliste 5 zu bepflanzen.

Pflanzliste: 1 Strauch / Baum je 2 m² Pflanzfläche, Streifenbreite 12-14 cm

1.8.2 Auf jedem Baugrundstück ist je angelegte 200 m² ein Baum gemäß der Pflanzliste 1 zu pflanzen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. 81 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1.1 Einfriedungen

Entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind nur Einfriedungen in Form von Hecken der Pflanzliste 2 oder offene Zäune zulässig. Offene Zäune dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Entlang öffentlicher Straßen und Wege sind nur Einfriedungen in Form von Hecken der Pflanzliste 2 oder Zäune mit einer max. Höhe von 1,30 m zulässig. Bezugspunkt ist die mittlere Straßenoberkante (im Bereich Einbindung Mühlenweg) von 48,65 DHM92.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen.

2.1.2 Dächer

Dachform, -neigung und -aufbau (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Paragraph 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 BauGB)

Alle Dachformen außer Flachdächern sind zulässig. Als Flachdächer gelten hier alle Dächer mit einer Dachneigung von < 20° Grad. Anbauten, untergeordnete Gebäude, Schuppen etc. nach als "abgeschlagene" Dächer bezeichnen, bauliche Nebenbauten und Garagen sind auch mit Flachdach zulässig, soweit sie eine Grundfläche von 50 qm in der Summe nicht überschreiten.

Die in der Planzeichnung angegebene Dachneigung muss mindestens 70% jedes Daches vom Hauptbaukörper eingehalten werden. Als Hauptbaukörper sind bei gewöhnlichen Baukörpern (also Wohnbauten, z. B. mit T- oder L-förmiger Grundfläche) der/die längste/n Gebäudeschweifel anzusehen.

Die festgesetzte Mindestdachneigung darf bei den oberen Dachschichten von Mansarddächern unterschritten werden.

Die Gesamtbreite von Dachaufbauten, wie z.B. Dachgauben und Zwerchhäusern darf in der Summe nicht mehr als 2/3 der Traufhöhe des Daches betragen. Dies gilt auch für Kombinationen aus Zwerchhäusern und Dachaufbauten in der Summe.

2.2 Stellplätze, Garagen (§ 81 Abs. 4 Nr. 1 i. V. m. 81 Abs. 9 Nr. 1 BauGB)

Im Geltungsbereich sind Stellplätze wie folgt herzustellen:

- Einbahn-/ Mehrfamilienhäuser: 2 Stellplätze / Wohnung
- Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen: 1 Stellplatz / 40 m² Nutzfläche
- Gaststätten: 1 Stellplatz / 10 m² Nutzfläche
- nicht ständige Handwerksbetriebe: 1 Stellplatz / 60 m² Nutzfläche

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung und Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächezahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Baugrenze

Rechtsgrundlagen

Baugesetz (BauGB) in der Fassung vom 23.07.2004 (BGBl. I S. 2144), § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. BauGB vom 27.04.1997 (BGBl. I S. 211), 1998 I S. 1371 geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002, BGBl. I S. 2850.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 152), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Investitionslochrechts- und Wahlbündelgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plannutzungsplans (Planzellenverordnung 1990 - PlanZellV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I vom 1991, S. 58).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - UVPG (Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie vom 27.06.1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (85/337/EWG), Neufassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Art. 3 EA-BG vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).

Brennweitenbauordnung (BWB) vom 16.07.2003 (GVBl. Bbg. I. Nr. 12 S. 210), geändert durch Gesetz vom 09.10.2003 (GVBl. I S. 273).

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz) i. d. F. der Bekanntmachung vom 26.05.2004 (GVBl. I S. 350).

Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

1. Denkmalschutz

Die Vorschriften des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) sind bei der Durchführung von Erdarbeiten zu beachten. Das betrifft insbesondere die Möglichkeit beim Anfahren möglicherweise denkmalwürdiger Funde.

Geht zum Bestand vom 24.06.2006 und zum Schreiben vom 07.06.2006.

A. Schösch

Stand: Juni 2005, geändert im November 2005

Maßstab 1:500

- Pflanzlisten**
- Pflanzliste 1: Bäume 1. Ordnung (meist höher als 20 m)**
- Spitzahorn Acer platanoides
 - Bergahorn Acer pseudoplatanoides
 - Hängebuche Fagus sylvatica
 - Rotbuche Fagus sylvatica
 - Gemeine Kiefer Pinus sylvestris
 - Vogel-/Sukkiebuche Quercus petraea
 - Traubeneiche Quercus robur
 - Slechte/Dl. Eiche Quercus robur
 - Weiß-/Silberweide Salix alba
 - Trauerweide Salix alba 'fruticosa'
 - Sommerlinde Tilia platyphyllos
 - Winterlinde Tilia cordata
 - Bergahorn Ulmus glabra
 - Flatterulme Ulmus laevis
 - Feldulme Ulmus minor
- 13.2 Die Vorderseite von Garagen muss einen Abstand von 5,0 m gegenüber der Grundstücksgrenze zur Großbeerenstraße einhalten (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. 5.23 (5) BauVVO).**
- 14 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**
- Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.
- 15 von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**
- Als Nutzung sind Bepflanzungen und Einfriedungen in Form von Hecken der Pflanzliste 2 oder Zäunen bis maximal 0,8 m Höhe über der mittleren Straßenoberkante der Großbeerenstraße von 48,65 DHM92 zulässig.
- 16 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- PKW-Stellplätze und ihre Zufahrten sowie private Wegflächen auf den Baugrundstücken sind wasserdurchlässig herzustellen.
- 17 Verkehren zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**
- Grundrisgestaltung, Schlafräume einschließlich Kinderzimmer dürfen nicht zur Großbeerenstraße hin angeordnet werden.
 - die Hausstellensmiete R'w,res gemäß DIN 4109 sind einzuhalten. Dabei sind die Gebäudesüden des Lärmpegelbereichs IV zuzurechnen und die Ost- sowie Westseiten des Lärmpegelbereichs III.
- | Lärmpegelbereich | Erforderliches R'w,res |
|------------------|------------------------|
| II | 35 dB |
| IV | 40 dB |
- 18 Anpflanzung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**
- 18.1 Der nördliche Baugelbetsrand ist mit Obstgehäuzen gemäß Pflanzliste 4 und Beerensrüchern gemäß Pflanzliste 5 zu bepflanzen.
- Pflanzliste: 1 Strauch / Baum je 2 m² Pflanzfläche, Streifenbreite 12-14 cm
- 18.2 Auf jedem Baugrundstück ist je angelegte 200 m² ein Baum gemäß der Pflanzliste 1 zu pflanzen.
- 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
- 2.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. 81 (1) Nr. 1 BauGB)
- 2.1.1 Einfriedungen
- Entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind nur Einfriedungen in Form von Hecken der Pflanzliste 2 oder offene Zäune zulässig. Offene Zäune dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Entlang öffentlicher Straßen und Wege sind nur Einfriedungen in Form von Hecken der Pflanzliste 2 oder Zäune mit einer max. Höhe von 1,30 m zulässig. Bezugspunkt ist die mittlere Straßenoberkante (im Bereich Einbindung Mühlenweg) von 48,65 DHM92.
- Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen.
- 2.1.2 Dächer
- Dachform, -neigung und -aufbau (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Paragraph 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 BauGB)
- Alle Dachformen außer Flachdächern sind zulässig. Als Flachdächer gelten hier alle Dächer mit einer Dachneigung von < 20° Grad. Anbauten, untergeordnete Gebäude, Schuppen etc. nach als "abgeschlagene" Dächer bezeichnen, bauliche Nebenbauten und Garagen sind auch mit Flachdach zulässig, soweit sie eine Grundfläche von 50 qm in der Summe nicht überschreiten.
- Die in der Planzeichnung angegebene Dachneigung muss mindestens 70% jedes Daches vom Hauptbaukörper eingehalten werden. Als Hauptbaukörper sind bei gewöhnlichen Baukörpern (also Wohnbauten, z. B. mit T- oder L-förmiger Grundfläche) der/die längste/n Gebäudeschweifel anzusehen.
- Die festgesetzte Mindestdachneigung darf bei den oberen Dachschichten von Mansarddächern unterschritten werden.
- Die Gesamtbreite von Dachaufbauten, wie z.B. Dachgauben und Zwerchhäusern darf in der Summe nicht mehr als 2/3 der Traufhöhe des Daches betragen. Dies gilt auch für Kombinationen aus Zwerchhäusern und Dachaufbauten in der Summe.
- 2.2 Stellplätze, Garagen (§ 81 Abs. 4 Nr. 1 i. V. m. 81 Abs. 9 Nr. 1 BauGB)
- Im Geltungsbereich sind Stellplätze wie folgt herzustellen:
- Einbahn-/ Mehrfamilienhäuser: 2 Stellplätze / Wohnung
 - Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen: 1 Stellplatz / 40 m² Nutzfläche
 - Gaststätten: 1 Stellplatz / 10 m² Nutzfläche
 - nicht ständige Handwerksbetriebe: 1 Stellplatz / 60 m² Nutzfläche

- Liste 2: Strüucher**
- Hoselnuß Corylus avellana
 - Eingriffeliger Weidmann Cotoneaster monogynus
 - Pflaumentauschen Eucalyptus europaeus
 - Frühlings-Weißdorn Crataegus oxyacantha
 - Deutscher Gänsefuß Genista germanica
 - Hornspindel Geisleria glabra
 - Efeu Hedera helix
 - Mispel Ligustrum ovalifolium
 - Vogelkirsche Prunus avium
 - Schlehe Prunus spinosa
 - Schwarze Johannisbeere Ribes nigrum
 - Rote Johannisbeere Ribes rubrum
 - Hundrose Rosa canina
 - Heckenrose Rosa corymbifera
 - Filzrose Rosa tomentosa
 - Krotzbeere Rubus caesius
 - Silberweide Salix caprea
 - Schwarzer Holunder Sambucus nigra
 - Gemeiner Schneeball Viburnum opulus

- Liste 4: Obstgehäuze**
- Arctostaphylos uva-ursi
 - Clematis spec.
 - Hedera helix
 - Jasmin officinale
 - Lonicera caprifolia
 - Jasminum officinale
 - Lonicera periclymenum
 - Parthenocissus quinquefolia "Engelmanni"
 - Parthenocissus tricuspidata "Veltour"
 - Polygonum oberthurii
 - Rosa spec.
 - Solanum dulcamara
 - Vitis vinifera
 - Wisteria sinensis
- Liste 5: Beerensrücher**
- Gemeine Hasel Corylus avellana
 - Schlehe Prunus spinosa
 - Schwarze Johannisbeere Ribes nigrum
 - Rote Johannisbeere Ribes rubrum
 - Hundrose Rosa canina
 - Rosa corymbifera
 - Rosa tomentosa
 - Rubus caesius
 - Rubus idaeus
 - Sambucus nigra