

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 V.m. Nr. 6 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,3 Grundflächenzahl
- 0,6 Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Strassenverkehrsfläche, verkehrslos
Strassenbegrenzungslinie

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Maße in m

ZEICHEN DER KARTENGRUNDLAGE, BESTANDSANGABEN

Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummer
Nr. des Höhenpunktes
Höhenangaben in m (HN)

Nutzungsschablone

| | |
|--|------------------------|
| Baugebiet Zahl der höchstzulässigen Wohnungen in Wohngebäuden | Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Gemeindevertreterversammlung hat in ihrer Sitzung am 19.02.2005 die 4. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss zur Änderung wurde am 01.03.2005 ortsüblich bekannt gemacht.
- Stahnsdorf, den 28.04.2005
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 29.02.2005 beteiligt worden.
- Stahnsdorf, den 28.04.2005
- Die Gemeindevertreterversammlung hat am 24.02.2005 den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.02.2005 einschließlich der Begründung geteilt und die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden beschlossen.
- Stahnsdorf, den 28.04.2005
- Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.02.2005 sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.03.2005 bis 06.04.2005 in der Gemeindeverwaltung Stahnsdorf während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Ausstellungsfrist von jedermann schriftlich vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Stahnsdorf, den 28.04.2005
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 07.03.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung informiert worden.
- Stahnsdorf, den 28.04.2005

- Die Abwägung der vorgebrachten Anregungen der Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und der Bürger erfolgte in der Sitzung der Gemeindevertreterversammlung vom 27.04.2005. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Stahnsdorf, den 28.04.2005
- Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
- Stahnsdorf, den 24.04.05
- Die Gemeindevertreterversammlung hat in ihrer Sitzung vom 21.04.2005 die 4. Änderung des Bebauungsplansentwurfs in der Fassung vom 19.02.2005 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit gleichem Beschluss geteilt.
- Stahnsdorf, den 28.04.2005
- Die 4. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.02.2005 wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom 19.03.2005 und AZ: 021/05 mit Maßgaben, Stahnsdorf, den 24.05.2005
- Die 4. Änderung des Bebauungsplans als Satzung wird hiermit ausgesetzt
- Stahnsdorf, den 28.04.2005
- Die Genehmigung der 4. Änderung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind am 04.06.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung gem. § 44, 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen worden.
- Stahnsdorf, den 02.06.2005

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)**
- 1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig und somit gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 16 "Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl", 4. Änderung.
- 1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig und somit gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 16 "Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl", 4. Änderung.
- 1.2 MINDESTMAß DER GRÖßE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS. 1 NR. 3 BAUGB)**
- 1.2.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 "Wohngebiet am Schwarzen Pfuhl", 4. Änderung beträgt 320 qm.
- 1.3 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)**
- 1.3.1 Minimierung der Versiegelung der Stellplätze für PKW
PKW- Stellplätze und ihre Zufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen.
- 1.4 ANPFLANZUNG UND ERHALTEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 a,b BAUGB)**
- 1.4.1 Pflanzung von Bäumen
Je Baugrundstück mit einer Größe
- bis 500 qm ist 1 Baum der Artenliste 1
- von 500 qm bis einer Größe von 1.000 qm sind 2 Bäume der Artenliste 1
- über 1.000 qm sind 3 Bäume der Artenliste 1
zu pflanzen. Die Pflanzung hat auf dem im Bebauungsplan festgesetzten und mit Pf 1 gekennzeichneten Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu erfolgen. Die Bäume sind als Hochstamm mit einem Mindest-Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen. Abgang von Baumbestand ist durch gleichzeitige Nachpflanzung zu ersetzen.
- 1.4.2 Pflanzung von Sträuchern
Je Baugrundstück mit einer Größe
- bis 500 qm sind 3 Sträucher der Artenliste 2,
- von 500 qm bis einer Größe von 1.000 qm sind 6 Sträucher der Artenliste 2,
- über 1.000 qm sind 9 Sträucher der Artenliste 2
zu pflanzen. Die Pflanzung hat auf dem im Bebauungsplan festgesetzten und mit Pf 2 gekennzeichneten Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu erfolgen. Die Sträucher sind als Sträucher mit einer Mindesthöhe 50-80 cm zu pflanzen. Abgang von Strauchbestand ist durch gleichzeitige Nachpflanzung zu ersetzen.
- 1.4.3 Artenvorgaben für Gehölzpflanzungen
Für Gehölzpflanzungen auf den Grundstücken sind zu 80 % Laubgehölze der Artenliste 1 bis 3 zu verwenden.
- 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 2.1 GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 81 ABS. 1 NR. 1 I.V.M. § 81 ABS. 9 NR. 1 BtgbO)**
- 2.1.1 Dächer
Im Geltungsbereich sind rote bis rotbraune und anthrazitfarbene Dachendeckungen zulässig.
- 2.2 STELLPLÄTZE, CARPORTS, GARAGEN (§ 81 ABS. 4 NR. 1 I.V.M. § 81 ABS. 9 NR. 1 BtgbO)**
Im Geltungsbereich sind die Stellplätze wie folgt nachzuweisen:
- Einfamilien-/Mehrfamilienhäuser: 2 Stellplätze je Wohnung
- Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen: 1 Stellplatz je 40 qm Nutzfläche
- Gaststätten: 1 Stellplatz je 10 qm Gastraumfläche
- nicht störende Handwerksbetriebe: 1 Stellplatz je 60 qm Nutzfläche

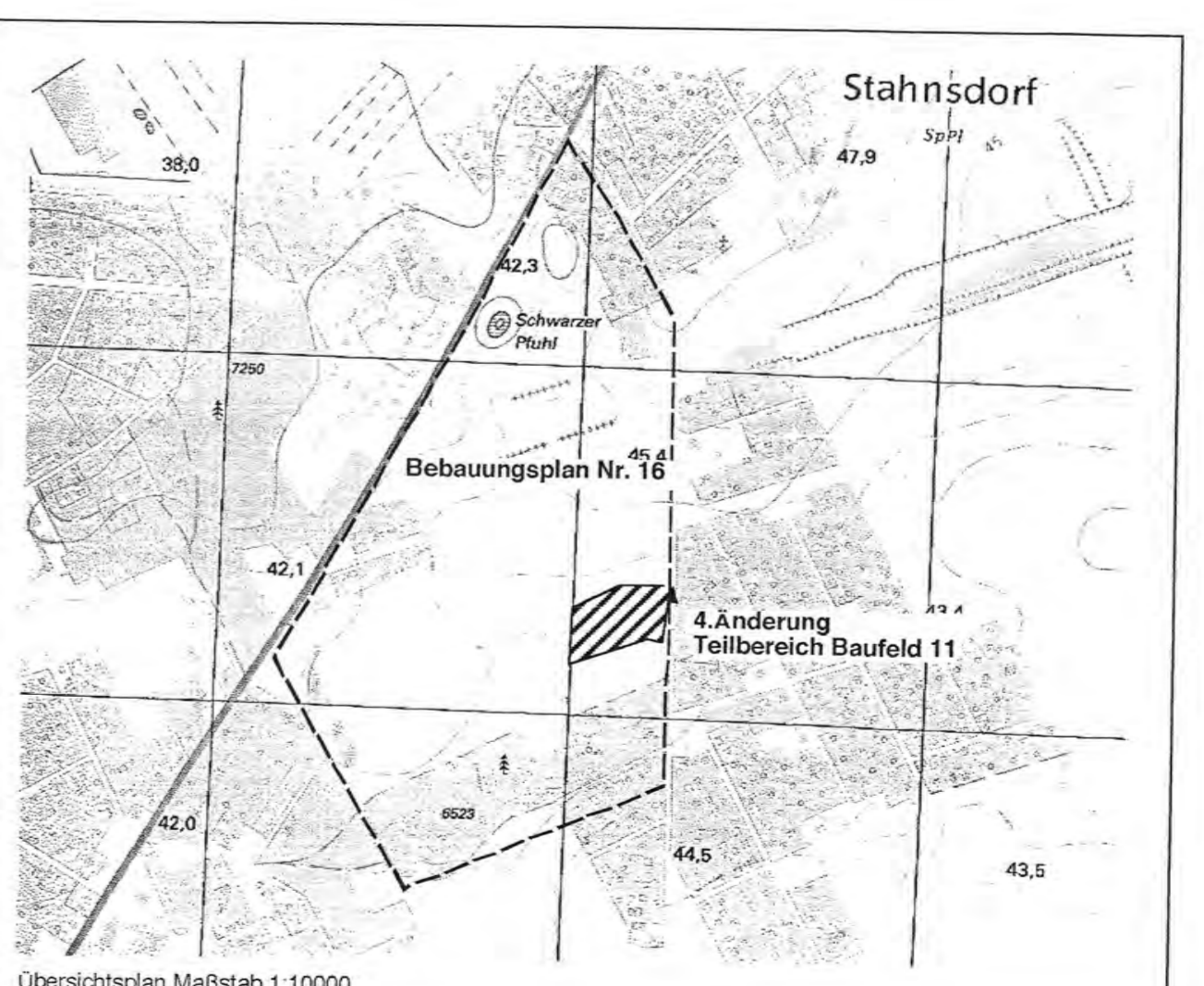
VORGABE VON ARTENLISTEN (in Übernahme von Festsetzungen des Alt-Bebauungsplanes)

- ARTENLISTE 1 Baumbarten**
Bäume 1. Ordnung
Rosakalmia Aesculus hippocastanum
Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus
Birke Betula pendula
Rot-Buche Fagus sylvatica
Winter-Linde Tilia cordata
Stiel-Eiche Quercus robur
Trauben-Eiche Quercus petraea
- Bäume 2. Ordnung
Hainbuche
Wild-Äpfel
Wild-Kirsche
Trauben-Kirsche
Wild-Birne
Eberesche
Zweigiffl. Weißdorn
- Carpinus betulus
Malus sylvestris
Prunus avium
Prunus padus
Pinus pyramidalis
Sorbus aucuparia
Crataegus laevigata
- ARTENLISTE 2 Großstrauch- und Straucharten**
Großstraucher
Kornelrösche
Roter Hartriegel
Haselnuß
Weißdorn, in Arten
Felsen-Kirsche
Schlehe
Holunder
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus spec.
Prunus mahaleb
Prunus spinosa
Sambucus nigra
- Sträucher
Pfaffenhütchen
Heckenkirsche
Schwarze Johannisbeere
Rotes Röhrlin
Hunds-Rose
Brombeere
Himbeere
Euonymus europaeus
Lonicera xylosteum
Ribes nigrum
Ribes alpinum
Rosa carolina
Rubus fruticosus
Rubus idaeus
- ARTENLISTE 3 Nichtheimische Großstrauch- und Straucharten**
Nichtheimische Ziergehölze mit ökol. Wertigkeit (Vogelst- und -nähergehölz, Bienenweide)
Schmetterlingsstrauch Buddleja, Arten/Sorten
Erbisenstrauch Caragana arborescens
Barbaris Caryopteris, Arten/Sorten
Sternchenstrauch Deutzia, Arten/Sorten
Hilbskraut Hibiscus, Sorten
Johanneskraut Hypericum calycinum
Perfumstrauch Kolwizia amabilis
Gem. Goldregen Laburnum anagyroides
Tatarische Heckenkirsche Lonicera tatarica
- Zierpfl.-Sorten Malus, Sorten
Pfeifenstrauch Philadelphus, Arten / Sorten
Zierpfl.-Kirsche Prunus, Arten / Sorten
Rosen, Arten/Sorten Rosa, Arten / Sorten
Spirästrauch, Arten/Sorten Spiraea, Arten / Sorten
Flieder Syringa spec.
Kleines Immergrün Vinca minor
Glockenstrauch, Arten/Sorten Heigela, Arten/Sorten

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2114, 1998 I S. 137) geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
- Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1960 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereinstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenvordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Brandenburgische Bauordnung (BtgbO) vom 16.07.2003 (GVBl. Bbg. I Nr. 12 S.210), geändert durch Gesetz vom 09.10.2003 (GVBl. I S. 273)
- Bundesnaturchutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG-Bau) vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
- Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.05.2004 (GVBl. I S. 350)

Gehört zum Bestand vom 19.05.2005.
i. A. Schisch



Gemeinde Stahnsdorf

Bebauungsplan Nr 16 "Wohnsiedlung am Schwarzen Pfuhl" 4. Änderung

Stand: Februar 2005

Gemarkung: Stahnsdorf; Flur 4; Flurst.: 2660 teilweise

Maßstab 1: 500 (im Original)

0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 m