

Gemeinde Stahnsdorf
Landkreis Potsdam-Mittelmark

Textbebauungsplan

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12B „Wohnbebauung an der Heinrich-Zille-Straße“ der Gemeinde Stahnsdorf

Stand März 2019

Textliche Festsetzungen

I. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 B „Wohnbebauung an der Heinrich-Zille-Straße der Gemeinde Stahnsdorf gilt für das Gebiet der Gemarkung Stahnsdorf, Flur 3, welches folgende Flurstücke beinhaltet (Geltungsbereich):

1848 bis 1853, 1858 bis 1876, 1878 bis 1895, 1898 bis 1915, 1917 bis 1925 und 1926 teilweise.

II. Textliche Festsetzungen

6. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In den Wohngebäuden sind pro Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.

7. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 7,50 m über der nächstgelegenen Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche/ öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich.

III. Hinweise

Alle anderen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 12B „Wohnbebauung an der Heinrich-Zille-Straße“ der Gemeinde Stahnsdorf bleiben vom 1. Änderungsverfahren unberührt und behalten damit weiterhin ihre Gültigkeit.

IV. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.05.2016 (GVBl. I 1/16 Nr. 14), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.10.2018 (GVBl. I/18 Nr. 25)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)

VI. Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertretung Stahnsdorf hat in ihrer Sitzung am 02.05.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12B „Wohnbebauung an der Heinrich-Zille Straße“ gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12B „Wohnbebauung an der Heinrich-Zille Straße“ wird hiermit ausgefertigt.

Stahnsdorf,
den 14.05.2019




Albers
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12B sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu ist, ist am 27.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bei 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12B „Wohnbebauung an der Heinrich-Zille Straße“ ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Stahnsdorf,
den 03.06.2019




Albers
Bürgermeister

Gemeinde Stahnsdorf
Landkreis Potsdam-Mittelmark

Textbebauungsplan

**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12B
„Wohnbebauung an der Heinrich-Zille-Straße“
der Gemeinde Stahnsdorf**

Begründung

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 B „Wohnbebauung an der Heinrich-Zille-Straße der Gemeinde Stahnsdorf liegt im Norden des Siedlungsgebietes von Stahnsdorf. Er befindet sich nördlich der Potsdamer Allee, östlich der Heinrich-Zille-Straße und umfasst die wesentlichen Teile des im Bebauungsplan Nr. 12B „Wohnbebauung an der Heinrich-Zille-Straße“ ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebietes. Ausgenommen sind die im nördlichen Teil befindlichen zwei Parzellentiefen entlang des Evelyn-Hamann-Ringes.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke der Flur 3, Gemarkung Stahnsdorf (Geltungsbereich):

1848 bis 1853, 1858 bis 1876, 1878 bis 1895, 1898 bis 1915, 1917 bis 1925 und 1926 teilweise.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der 1. Planänderung

Die Gemeindevertretung Stahnsdorf hat in ihrer Sitzung am 14.05.2018 beschlossen, für eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 12B „Wohnbebauung an der Heinrich-Zille-Straße“ der Gemeinde Stahnsdorf gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ein 1. Änderungsverfahren durchzuführen. Die Änderung betrifft die Ergänzung einer Festsetzung zu einer maximalen Traufhöhe und die Ergänzung einer Festsetzung von maximal zulässigen Wohnungen pro Gebäude.

Anlass für die Notwendigkeit dieser Festsetzungen ist Folgender. In dem seit dem 28.06.2013 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12B „Wohnbebauung an der Heinrich-Zille-Straße“ wurden zur städtebaulichen Gestaltung maximal 2 Vollgeschosse für die zu errichtenden Gebäude und als Hausform Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Ziel dieser Festsetzungen war es, eine angemessen verdichtete Bebauung zu erhalten, die sich in die umgebende Bebauung einfügt.

Mittlerweile wurden in dem Gebiet Gebäude errichtet, bei denen das Einzelhaus aus 4 aneinandergereihten Gebäuden besteht. Begründet wurde die Zulässigkeit damit, dass von einer Hausgruppe nur dann die Rede ist, wenn die aneinander gebauten Häuser jeweils auf selbständigen Grundstücksflächen stehen. Eine Grundstücksteilung ist in den vorliegenden Fällen aber nicht vorgesehen.

Des Weiteren wurden Gebäude genehmigt, die über ein Dachgeschoss mit einer lichten Höhe von 2,22 m verfügen. Gemäß § 40 Abs. 1 BbgBO müssen Aufenthaltsräume eine lichte Höhe von 2,40 m haben. Demnach handelt es sich bei dem Dachgeschoss nicht um ein Vollgeschoss und die Gebäude entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 12B „Wohnbebauung an der Heinrich-Zille-Straße“.

Die optische Wirkung dieser Gebäude entspricht aber einem 3 geschossigen Gebäude und steht damit im Widerspruch zu den planerischen Intention der Gemeinde, die maximal 2 Vollgeschosse zulassen wollte.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12B „Wohnbebauung an der Heinrich-Zille-Straße“ soll für einen verbleibenden Teil des allgemeinen Wohngebiets das von der Gemeinde angestrebte städtebauliche Ziel einer maßvoll verdichteten Bebauung durch ergänzende Festsetzungen besser umgesetzt werden.

1.3 Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB

Da durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12B „Wohnbebauung an der Heinrich-Zille-Straße“ der Gemeinde Stahnsdorf die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, hat sich die Gemeinde Stahnsdorf zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB entschlossen. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB und einer zusammenfassenden Erklärung kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen werden.

2. Planinhalt der 1. Änderung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12B „Wohnbebauung an der Heinrich-Zille-Straße“ der Gemeinde Stahnsdorf soll erreicht werden, dass das gestalterische Erscheinungsbild hinsichtlich Traufhöhe und maximaler Anzahl von Wohneinheiten pro Gebäude für wesentliche Teile des Allgemeinen Wohngebietes homogenisiert werden. Durch diese zusätzlichen Festsetzungen soll ein maßvoll verdichtetes Wohngebiet entstehen, das sich in die umgebende Bebauung einfügt.

2.1 Plangrundlage und Bereich der 1. Änderung

Grundlage der 1. Änderung ist der am 28.06.2013 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Nr. 12 „Wohnbebauung an der Heinrich-Zille-Straße“ der Gemeinde Stahnsdorf.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst die im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene Fläche des Allgemeinen Wohngebietes, ausgenommen die im nördlichen Teil befindlichen zwei Parzellentiefen entlang des Evelyn-Hamann-Ringes.

In diesem Teil wurden bereits mehrere Gebäude errichtet, die die jetzt zusätzlich vorgesehenen Festsetzungen nicht einhalten.

2.2 Planinhalt

Neue Festsetzung zur höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

6. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In den Wohngebäuden sind pro Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten und pro

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12B „Wohnbebauung an der Heinrich-Zille-Straße“ der Gemeinde Stahnsdorf

Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.

Begründung

Im Bebauungsplan ist bereits eine Baugrundstücksgröße von mindestens 500 m² festgesetzt. Auf diesen Baugrundstücken können Doppelhäuser und Einzelhäuser errichtet werden. Mit der zusätzlichen Festsetzung von maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus und einer Wohneinheit pro Doppelhaushälfte ist die Anzahl der Familien, die sich in dem Gebiet ansiedeln begrenzt

Neue Festsetzung zur Traufhöhe

7. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 7,50 m über der nächstgelegenen Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche/ öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich.

Begründung

Im Bebauungsplan sind zu Gewährung der städtebaulichen Ordnung und zur Einfügung in die Umgebung für die Hauptgebäude maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt.

Mittlerweile wurden im nördlichen Teil des Plangebiets Gebäude errichtet, die über ein Dachgeschoss mit einer lichten Höhe von 2,22 m verfügen. Gemäß § 40 Abs. 1 BbgBO müssen Aufenthaltsräume eine lichte Höhe von 2,40 m haben. Demnach handelt es sich bei dem Dachgeschoss nicht um ein Vollgeschoss und die Gebäude entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 12B „Wohnbebauung an der Heinrich-Zille-Straße“.

Die optische Wirkung diese Gebäude entspricht aber einem 3 geschossigen Gebäude und steht damit im Widerspruch zu den planerischen Intention der Gemeinde.

Um eine eindeutige Regelung zu erhalten wird nun die Traufhöhe der Gebäude mit 7,50 m festgesetzt.

Hinweise

Alle anderen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 12B „Wohnbebauung an der Heinrich-Zille-Straße“ der Gemeinde Stahnsdorf bleiben vom 1. Änderungsverfahren unberührt und behalten damit weiterhin ihre Gültigkeit.

Begründung

Der Hinweis klärt das Verhältnis zu den im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen. Alle Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 12B „Wohnbebauung an der Heinrich-Zille-Straße“ der Gemeinde Stahnsdorf habe weiterhin Gültigkeit.

3. Übersicht zum Planverfahrens

Termin	Verfahrensschritte
14.05.2018	Einleitungsbeschluss der Änderung BauGB § 2 Abs. 1
07.01.2019- 08.02.2019	Beteiligung der Öffentlichkeit BauGB § 3 Abs. 2
15.01.2019	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange BauGB § 4 Abs. 2

4. Ergebnisse der Beteiligung

Während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung der Gemeinde Stahnsdorf mit Schreiben vom 05.02.2019 bestätigt, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist. Vom Landkreis Potsdam-Mittelmark kam der Hinweis, dass auf dem Plan zu vermerken ist, dass es sich um einen Textbebauungsplan handelt. Diesem Hinweis wurde gefolgt.

Weiterhin hat die Stadt Ludwigsfelde Hinweise zu den Rechtsgrundlagen gegeben, die ebenfalls berücksichtigt wurden.

Die öffentliche Auslegung zur Information der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 07.01.2019 bis einschließlich 08.02.2019. Während dieser Zeit sind keine Anregungen und Bedenken von Bürgern vorgebracht.

5. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.05.2016 (GVBl. I 1/16 Nr. 14), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.10.2018 (GVBl. I/18 Nr. 25)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)