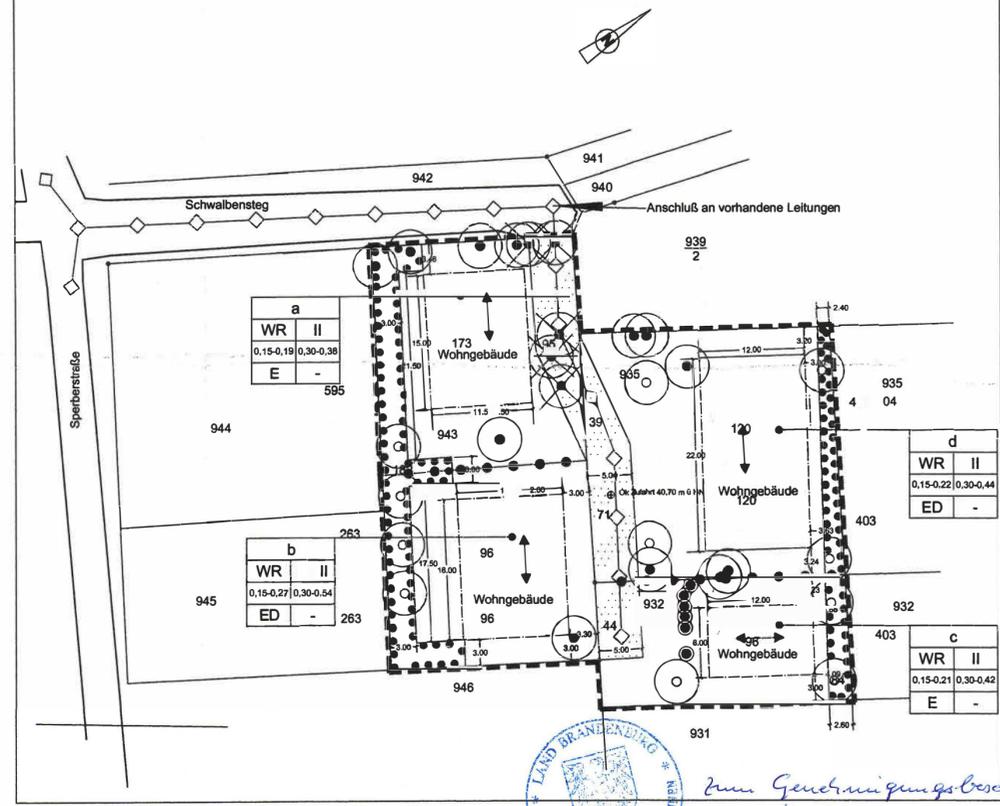


# TEIL A: PLANZEICHNUNG



Land Brandenburg  
 Amt Stahnsdorf  
 10. Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen  
 15. Landesamt für Naturschutz und Landschaftspflege  
 16. Landesamt für Umweltschutz  
 17. Landesamt für Wasserbau  
 18. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie  
 19. Landesamt für Verbraucherschutz  
 20. Landesamt für Wirtschaft und Arbeit  
 21. Landesamt für Statistik  
 22. Landesamt für Technologie, Forschung und Entwicklung  
 23. Landesamt für Kultur und Denkmalpflege  
 24. Landesamt für Medien und Informationsmanagement  
 25. Landesamt für Arbeit, Jugendberufshilfe und Rehabilitation  
 26. Landesamt für Soziales  
 27. Landesamt für Gesundheit und Sport  
 28. Landesamt für Verbraucherschutz  
 29. Landesamt für Verbraucherschutz  
 30. Landesamt für Verbraucherschutz

## Zeichenerklärung

Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

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

- WR** Reines Wohngebiet
- II** Zahl der Vollgeschosse
- 0,27** Grundflächenzahl (maximal)
- 0,54** Geschossflächenzahl (maximal)

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze**
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser
- E** nur Einzelhäuser
- F** Firstrichtung

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, private Zufahrt, geplante GOK = 40,70 m ü NN
- Begrenzungslinie Zufahrt

Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 1 Abs. 1 Nr. 20, Abs. 6 BauGB)

- Erhaltung von Bäumen (Hinweis: ein Teil der Bäume wurde graphisch eingepaßt)
- Pflanzung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Darstellungen

Benutzerschlüssel (§ 9 Abs. 1 bis 4 BauGB)

Baufeld	
Art der Nutzung	Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- unterirdisch (Telefon, Elektro, Trinkwasser, Abwasser, Gas)

Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Bestandsangaben

- 935** bestehende Flurstücksgrenze und -nummer

Darstellung ohne Normcharakter

- Beseitigung von Bäumen, unter Berücksichtigung der gültigen Baumschutzverordnung

# TEIL B: TEXT

Ziel des Vorhabens ist:

Geplant ist die Errichtung von unterkellerten 2 Einfamilienhäusern und 2 Doppelhäusern in anderthalbgeschossiger Bauweise auf real geteilten Grundstücken, mit einem Erdgeschoß als Vollgeschoß und einem ausgebauten Dachgeschoß, das ggf. durch Gaubeneinbauten zum Vollgeschoß werden kann. Im Nutzungsbereich b und d soll statt zwei Doppelhaushälften ein Einzelhaus mit entsprechend großem Grundstück ermöglicht werden. Die Dachneigungen sind mit 45 Grad vorgesehen, wobei die Satteldachkonstruktionen mit Krüppelwälmern ergänzt werden können. Die Wohnräume mit Terrassen sind nach Süd und Südwest ausgerichtet.

## I Planungsrechtliche Festsetzung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 3 BauNVO)**
  - Das Gebiet ist entsprechend § 3 BauNVO als reines Wohngebiet zu nutzen.
  - Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 sind nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)**
  - Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) werden mit folgenden Ober- und Untergrenzen wie folgt festgesetzt:  
 Baufeld a: GRZ = 0,15-0,19 / GFZ = 0,30-0,38  
 Baufeld b: GRZ = 0,15-0,27 / GFZ = 0,30-0,54  
 Baufeld c: GRZ = 0,15-0,21 / GFZ = 0,30-0,42  
 Baufeld d: GRZ = 0,15-0,22 / GFZ = 0,30-0,44
  - Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird mit 2 und die maximal zulässige Traufhöhe der baulichen Anlagen wird mit 3,50 m über Geländeoberkante festgesetzt. Die Geländeoberkante wird mit 40,70 m ü NN festgesetzt.
- Verkehrsflächen**
  - Die innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzten Verkehrsflächen sind als Mischverkehrsflächen auszubilden (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).
  - Im Geltungsbereich sind die Zufahrten, und Stellflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Asphaltierungen und Flächenbetonierungen sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 7 Abs. 3 Nr. 4 BbgNatSchG).

## II Bauordnungsrechtliche Vorschriften

- Dächer**
  - Für die Dachform der Hauptgebäude sind ausschließlich Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 22 grad bis 45 grad.
- Einfriedungen**
  - Für die Umfriedung der Grundstücke sind ausschließlich Hecken, Maschendraht- oder Holzlattenzäune zulässig. Mauereinfriedungen sind nicht zulässig.
  - Die Höhe der in 2.1 aufgeführten Einfriedungen darf 1,50 m der festgesetzten Geländeoberkante der Zufahrt nicht überschreiten.

## III Grünordnerische Festsetzungen

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
    - Im Wohngebiet sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
    - Die gekennzeichneten Maßnahmenflächen sind mit den in der folgenden Pflanzenliste angegebenen Arten in der geforderten Mindestqualität zu bepflanzen:
 

Betula pendula	Birke
Comus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata agg.	Zweigflügeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gemeiner Spindelstrauch
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Malus spec.	Apfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spec.	Kirsche, Pflaume
Pyrus spec.	Birne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina agg.	Hundsrose
Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere
Rubus idaeus	Echte Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Tilia cordata	Winter-Linde
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
- Mindestqualitäten: verpflanzte Sträucher 60 - 100 cm bzw. Heister 125 - 105 cm. Der Pflanzabstand beträgt 1,25 x 1,25 m. Die verwendeten Pflanzen müssen mindestens 8 verschiedene Arten aus der oben angegebenen Liste zu je 5 % enthalten.

## Fortsetzung Grünordnerische Festsetzungen

- An den gekennzeichneten Standorten sind Laubbäume der folgenden Pflanzenliste in der geforderten Mindestqualität zu pflanzen:
 

Betula pendula	Birke
Crataegus laevigata agg.	Zweigflügeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Prunus padus	Traubenkirsche
Malus spec.	Apfel
Prunus spec.	Kirsche, Pflaume
Pyrus spec.	Birne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Mindestqualitäten: verpflanzte Hochstämme mit Ballen, 16 - 18 cm Stammumfang.
- Im Wohngebiet sind mindestens eine Außenwandfläche von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und von Garagen bzw. mindestens eine Eckpunkt von überdachten Stellplätzen mit selbstbrankenden Pflanzen gemäß der folgenden Pflanzenliste zu bepflanzen:
 

Akebia spec.	Blauschote
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis spec.	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Wilder Hopfen
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin
Lonicera spec.	Gelbblatt, Heckenkirsche
Parthenocissus spec.	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schlingkriecherich
Wisteria sinensis	Blauregen
- Die gekennzeichneten vorhandenen Bäume sind zu erhalten.
- Versickerung auf privaten Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. Nr. 16 BauGB)**
  - Im Geltungsbereich des VE-Planes sind Niederschläge grundstücksbezogen dem Grundwasser zuzuführen.

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 Jahressteuergesetz 1997 vom 20.12.1996 (BGBl. I S. 2049)  
 Baunutzungsverordnung, Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsvereinfachungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).  
 Planzeichenverordnung, Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).  
 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 01.06.1994 (GVBl. I Nr. 12 S. 126)  
 Bundesnaturschutzgesetz, Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 6 Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 (BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081, 2110).  
 Brandenburgisches Naturschutzgesetz, Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Land Brandenburg (BbgNatSchG) in der Fassung vom 25.06.1992 (GVBl. I S. 208) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom (18.12.1997 GVBl. I S. 124).

## Verfahrensvermerk

- Die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung an die für zuständige Behörde (MLNR) ist am 17.10.1993 erfolgt (§ 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB).  
 Stahnsdorf, den 17.10.1993. Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertreterversammlung hat die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Beschluß Nr. 13/93 am 28.06.1993 zugestimmt.  
 Stahnsdorf, den 28.06.1993. Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 28.06.1993 bis 11.07.1993 stattgefunden. Sie ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 11.07.1993 im Amtsblatt Nr. 11/93, ortsüblich bekanntgemacht worden.  
 Stahnsdorf, den 11.07.1993. Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertreterversammlung hat die Auslegung des Entwurfes des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit dem Beschluß Nr. ... am ... bestimmt.  
 Stahnsdorf, den ... Der Bürgermeister
- Die Gemeindeverwaltung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Die Ergebnisse wurden mitgeteilt.  
 Stahnsdorf, den 04.11.1993. Der Bürgermeister

## Fortsetzung Verfahrensvermerk

- Die Gemeindevertreterversammlung hat mit Beschluß Nr. 13/93 am 27.09.1993 den Entwurf der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
 Stahnsdorf, den 25.10.1993. Der Bürgermeister
- Der Entwurf der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.09.1993 bis 11.10.1993 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 11.10.1993 im Amtsblatt Nr. 11/93, ortsüblich bekanntgemacht worden.  
 Stahnsdorf, den 27.09.1993. Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.11.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Stahnsdorf, den 27.02.1993. Der Bürgermeister
- Die Gemeindeverwaltung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
 Stahnsdorf, den 03.05.1993. Der Bürgermeister
- 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 planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.  
 Stahnsdorf, den 20.07.99. Vermesser / Katastramt
- Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am 08.09.1993 von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zu der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertreterversammlung vom 08.09.1993 gebilligt.  
 Stahnsdorf, den 08.05.1993. Der Bürgermeister
- Das Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen hat mit Schreiben vom 27.07.1993 den Vorhaben- und Erschließungsplan mit Maßgaben genehmigt.  
 Stahnsdorf, den 27.07.1993. Der Bürgermeister
- Die Gemeinde ist am 07.09.1993 den Maßgaben aus der Genehmigung des Landesamtes für Bauen, Bautechnik und Wohnen vom 07.09.1993 beigetreten. Die Satzung der Gemeinde Stahnsdorf über den Vorhaben- und Erschließungsplan wurde entsprechend geändert.  
 Stahnsdorf, den 20.09.1993. Der Bürgermeister
- Mit Schreiben vom 29.10.1993 hat das Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen nach Vorlage der geänderten Satzungsfassung die Erfüllung der Maßgaben bestätigt.  
 Stahnsdorf, den 3.11.1993. Der Bürgermeister
- Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Begründung, wird hiermit ausgefertigt.  
 Stahnsdorf, den 15.07.2000. Der Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, die Bestätigung der Maßgabenerfüllung sowie die Stelle, bei der die Genehmigungsfassung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 04.09.2000 im Amtsblatt Nr. ... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung ist gemäß § 215 Abs. 2 BauGB auf die Voraussetzung für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie den Rechtsfolgen und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a, Abs. 1, Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.  
 Stahnsdorf, den 05.09.2000. Der Bürgermeister

## VEP Nr. 15 "Am Schwalbenweg" der Gemeinde Stahnsdorf

Geltungsbereich: Gmrg. Stahnsdorf, Flur 3, Flurstücke 935, 932 (jeweils Teilstücke) und 943  
 Größe des Plangebietes: 2.320 qm Maßstab: 1 : 500 Datum: 08/1998 geändert: 06/1999

Bauherr: Fam. Wüstenhagen Bergstr. 78 14532 Stahnsdorf  
 Planung und Entwurf: Deutsche Forst-Consult Dorfstr. 16 14513 Teltow