

Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 23.02.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss ist am 30.03.2012 im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf ortsüblich bekannt gemacht worden.

Stahnsdorf, den 27.09.2013

 
Albers
Bürgermeister

Die für die Raumordnung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 03.01.2012 beteiligt worden.

Stahnsdorf, den 27.09.2013

 
Albers
Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 15.10.2012 bis 16.11.2012 statt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 21.01.2012. Sie wurden zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) aufgefordert.

Stahnsdorf, den 27.09.2013

 
Albers
Bürgermeister

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 28.04.2013.

Stahnsdorf, den 27.09.2013

 
Albers
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 25.04.2013 den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung Feb. 2013 einschließlich Begründung gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beschlossen.

Stahnsdorf, den 27.09.2013

 
Albers
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung Feb. 2013 sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.06.2013 bis 27.07.2013 in der Gemeinde Stahnsdorf, Bauverwaltung während der Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.09.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stahnsdorf, den 27.09.2013

 
Albers
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 02.09.2013 den Bebauungsplan in der Fassung Feb. 2013 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.

Stahnsdorf, den 27.09.2013

 
Albers
Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung wird hiermit ausgefertigt. Stahnsdorf, den

Stahnsdorf, den 30.09.2013

 
Albers
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der üblichen Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf Nr. 1/13 vom 24.11.2013 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 Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 23.11.2013 in Kraft getreten.

Stahnsdorf, den 03.12.2013

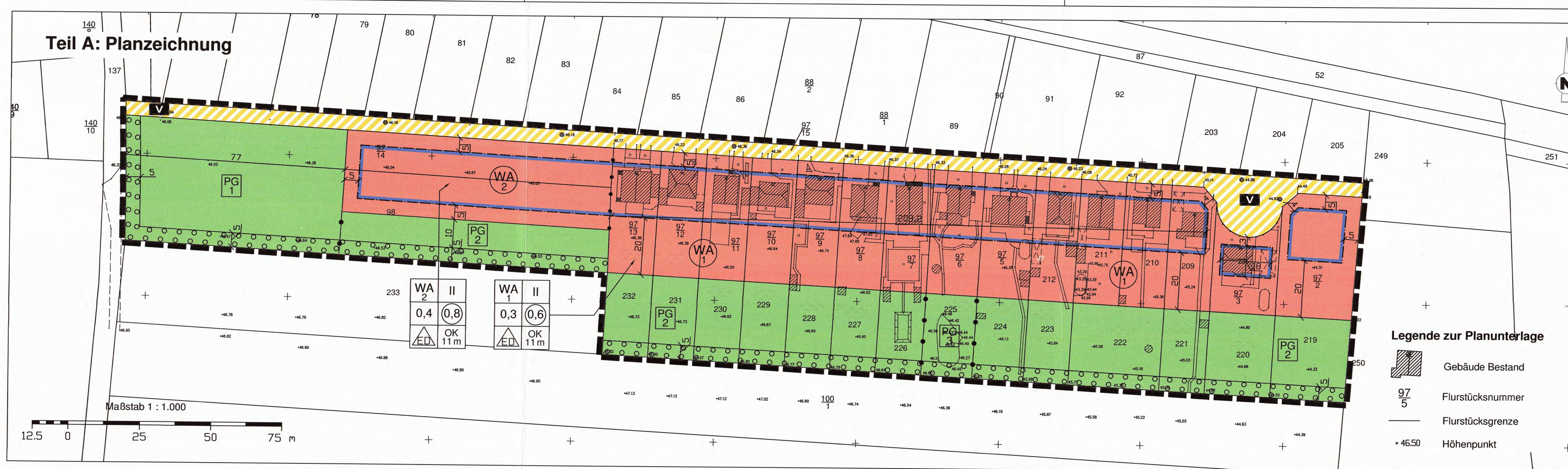
 
Albers
Bürgermeister

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 planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Stahnsdorf, den 06.09.2013

 
ÖbV

Teil A: Planzeichnung



Teil B: Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

I.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO

I.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

I.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 u. 19 BauNVO

I.2.1 Der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der maximalen Oberkante baulicher Anlagen ist das Höhnenniveau der bestehenden, privaten Verkehrsfläche „Florastraße“.

I.2.2 In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO gemäß § 19 (4) BauNVO nicht zulässig.

I.3 Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

I.3.1 Die Baugrenzen dürfen mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 1,5 m überschritten werden.

I.4 Private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

I.4.1 In den privaten Grünflächen PG 2 und PG 3 sind Befestigungen nur zum Zwecke der Erholung zulässig (Spielgeräte, Durchwegungen, Aufenthaltsbereiche und Geräteschuppen mit einer Grundfläche von jeweils max. 10 m²) sowie Gewächshäuser mit einer maximalen Grundfläche von 10 m² und einer maximalen Höhe von 2,0 m.

I.4.2 In der privaten Grünflächen PG 3 ist die Anlage eines Wasserbeckens mit einer maximalen Fläche von 110 m² sichtbarer Wasserfläche zulässig.

I.5 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

I.5.1 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Wildstrauchhecke entsprechend der Pflanzliste 1 anzulegen. Die Pflanzung ist zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

I.5.2 Innerhalb der privaten Grünfläche PG 1 sind insgesamt 45 hochstämmige Obstbäume (heimische Apfel-, Birnen-, Kirsch- oder Pflaumenarten) anzupflanzen. Die Bäume sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

I.5.3 Innerhalb der privaten Grünflächen PG 2 und PG 3 sind Hochstamm- Ertragsobstgehölze (heimische Apfel-, Birnen-, Kirsch- oder Pflaumenarten), Kiefern (Pinus) oder Wacholder (Juniperus) wie folgt anzupflanzen: Bis 15 m Grundstücksbreite 3 Bäume; bis 20 m Grundstücksbreite 4 Bäume, bis 25 m Grundstücksbreite 5 Bäume, mehr als 25 m Grundstücksbreite 6 Bäume. Die Bäume sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

II.1 Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

II.1.1 Die Außenflächen der Umfassungswände der Wohngebäude sind verkleinert oder verputzt auszuführen. In den Giebelspitzen sind auch Holzverkleidungen zulässig.

II.1.2 Die Dachneigung für die Dächer von Wohngebäuden beträgt 30 ° bis 50 °.

II.1.3 Dacheindeckungen von Wohngebäuden sind in Ziegeldeckung auszuführen.

II.2 Einfriedungen

II.2.1 Einfriedungen zur privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dürfen die Höhe von 1,30 m und die rückwärtigen und seitlichen Grundstückseinfriedungen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

Pflanzliste 1

Rubus Fruticosus	Wilde Brombeere
Rosa Canina	Hundsrose
Sambucus Nigra	Gemeiner Holunder
Gytisus Scopaerius	Besenginster
Sorbus Aucuparia	Gemeine Eberesche

Teil A: Planzeichnung

Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

z.B. Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

z.B. Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß gem. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze gem. § 23 Abs. 1 BauNVO

nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

3. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Private Grünflächen

4. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

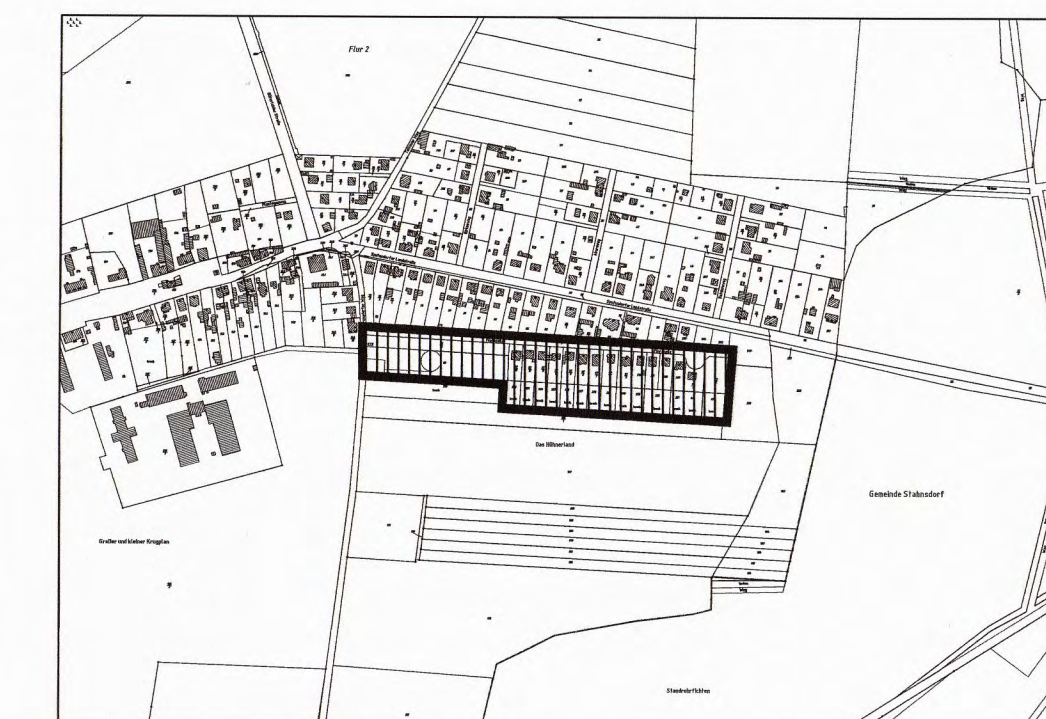
Geltungsbereich gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509);
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2008 (GVBl. I, S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I, S. 39)



Übersichtsplan Maßstab 1 : 10.000

Geltungsbereich des BP-Nr. 1 a

Gemeinde Stahnsdorf
Landkreis Potsdam-Mittelmark

Bebauungsplan Nr. 1 a
"Florastraße"
der Gemeinde Stahnsdorf

Satzung
Stand: Juli 2013
Maßstab 1 : 1.000

 PAN Planungsgesellschaft ARSU - NWP mbH
Benzstr. 7a, 14482 Potsdam
Tel: 0331/747130, Fax: 0331/7471320
e-mail: info@pan-planungsbuero.de
Internet: www.pan-planungsbuero.de