

BEBAUUNGSPLAN NR. 7 "MEHRGENERATIONEN-CAMPUS POTSDAMER DAMM"



Kartengrundlage: Lageplan ÖbVi Dipl.-Ing. Mengelkamp (Januar 2020 mit Ergänzung Februar 2021)

Maßstab 1: 1000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - SO** Sondergebiet, z.B. SO 1.1 "Mehrgenerationen-Campus" (gem. § 11 BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)
 - GR 3.800 m² Grundfläche mit Flächenangabe, z.B. 3.800 m² (gem. § 19 BauNVO)
 - GF 9.300 m² Geschossfläche mit Flächenangabe, z.B. 9.300 m² (gem. § 20 BauNVO)
 - OK 48,5-49,5 Höhe baulicher Anlagen über Höhenbezugspunkt als Mindest- und Höchstmaß im System DHHN2016 m ü. NNH
 - III Maximal zulässige Vollgeschosse, z.B. III (gem. § 16 Abs. 2 BauNVO)
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Baugrenze (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO)
- VERKEHRSLÄCHEN** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche, Straßenbegrenzungslinie
- GRÜNLÄCHEN** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Private Grünfläche, Zweckbestimmung Naturnahe Parkanlage
- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Fläche a (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, z.B. Lärmschutzwand mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche, Fläche b
 - Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
 - Höhenbezugspunkt, z.B. 38,0 m ü. NNH im System DHHN2016
 - Ein- bzw. Ausfahrten, Einfahrtsbereich
- HINWEISLICHE DARSTELLUNG**
 - Bestimmung von Abschnitten
 - Maßangabe in Meter
 - Anbauverbotszone 20 m und Anbaubeschränkungszone 40 m zu L40 / K6960 (gem. § 24 BbgStRG)
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
 - Landschaftsschutzgebiet
 - Baudenkmal / Gartendenkmal
- PLANUNTERLAGE**
 - Gebäude, Hausnummer
 - Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

1. Das Sondergebiet SO 1.1 „Mehrgenerationen-Campus“ dient vorwiegend der Unterbringung von medizinischen Betreuungs-, Pflege- und Wohneinrichtungen sowie den sozialen und kulturellen Folgeeinrichtungen. Zulässig im Rahmen der Zweckbestimmung sind:

- Einrichtungen für die medizinische Betreuung, Therapie und Wohnen pflegebedürftiger Personen
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke einschließlich zugehöriger und ergänzender Einrichtungen für kulturelle Zwecke, Versorgung, Dienstleistungen, Werkstätten, Beherbergung und Gastronomie
- Wohnnutzung in Verbindung mit Betreuungseinrichtungen und ergänzende Wohnnutzung für Dauerwohnen bis zu einem Umfang von maximal 15 % der zulässigen Geschossfläche
- Räume für Verwaltung und Technik
- Stellplätze und Nebenanlagen

Ausnahmsweise sind eigenständige Beherbergungsbetriebe zulässig.

2. Das Sondergebiet SO 2 „Mehrgenerationen-Campus Heilstättegebäude“ dient vorwiegend der Unterbringung von medizinischen Betreuungs-, Pflege- und Wohneinrichtungen sowie den sozialen und kulturellen Folgeeinrichtungen. Zulässig im Rahmen der Zweckbestimmung sind:

- Einrichtungen für die medizinische Betreuung, Therapie und Wohnen pflegebedürftiger Personen
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke einschließlich zugehöriger und ergänzender Einrichtungen für kulturelle Zwecke, Versorgung, Dienstleistungen, Werkstätten, Beherbergung und Gastronomie
- Wohnnutzung in Verbindung mit Betreuungseinrichtungen und ergänzende Wohnnutzung für Dauerwohnen bis zu einem Umfang von maximal 500 m² Geschossfläche
- Räume für Verwaltung und Technik
- Stellplätze und Nebenanlagen

Ausnahmsweise sind eigenständige Beherbergungsbetriebe zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

3. Die im Sondergebiet SO 1.1 und SO 1.2 festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf für technisch erforderliche Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen um bis zu 1,5 m überschritten werden.

4. Ausnahmsweise können für Gebäudeteile niedrigere Gebäudehöhen zugelassen werden, wenn schalltechnische Anforderungen dem nicht entgegenstehen.

überbaubare Grundstücksflächen

5. In dem Sondergebiet SO 1.1 und SO 1.2 kann ein Vortreten von Gebäudeteilen gegenüber der Baugrenze um bis zu 2,5 m zugelassen werden, sofern der Anteil des vortretenden Gebäudeteils 20% der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

Immissionsschutz

6. Auf der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe der Oberkante von mindestens 8,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche zu errichten. Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung DLR von mindestens 25 dB aufweisen. Die Lärmschutzwand ist beidseitig mit rankenden und schlingenden Pflanzen (gemäß Pflanzliste Nr. 1) in einer Dichte von mindestens 1 Pflanze je 2,0 m Wandlänge zu bepflanzen.

Die Lärmschutzwand ist vor Aufnahme der in dem Sondergebiet SO 1.1, SO 1.2 und SO 2 zulässigen Nutzungen zu errichten.

7. Zum Schutz vor Lärm muss in Gebäuden in dem Sondergebiet SO 1.1, SO 1.2 und SO 2 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern von folgenden Abschnitten abgewandt sein:

- SO 1.1 und 1.2: entlang der Linie zwischen den Punkten A-A-B-C-D-E-E'-F-F'-G-H-I-J'
- SO 2: entlang der Linie zwischen den Punkten K-L-M-N

Wenn diese Vorgaben nicht oder (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) nicht vollständig erfüllt werden können, sind zum Schutz vor Lärm zusätzliche Maßnahmen in Form von:

- baulich geschlossenen, belüftbaren Außenwohnbereichen (gekoppelte Maßnahmen, z. B. baulich geschlossene Loggia mit offener Bauteile in der äußeren Schale) und/oder im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art und/ oder
- besonderen Festkonstruktionen

erforderlich. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Wirksamkeit der Maßnahmen nachzuweisen.

8. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen, die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Sondergebiet SO 1.1 und 1.2 sowie SO 2, bewertete Gesamtschalldämm-Maße (erf. R_{w,geb}) aufweisen, die nach der Norm DIN 4109-1:2018 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: „Mindestanforderungen“ und Teil 2: „Rechnerische Nachweise“ zu berechnen sind mit der Gleichung

$$R_{w,geb} = L_{w} - K_{Raum}$$

mit L_w = maßgeblicher Außenlärmpegel mit K_{Raum} = 25 dB für Bettenräume, 30 dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen und Räumen für Pflege und Beherbergung sowie 35 dB für Büroräume und ähnliche Räume.

Dabei sind auch die lüftungstechnischen Anforderungen durch den Einsatz von schalldämmtem Lüftern, die eine kontinuierliche Frischluftzufuhr gewährleisten, in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln >50 dB(A) für Räume, die nicht ausschließlich tags genutzt werden, zu berücksichtigen. Dies betrifft folgende Abschnitte:

- SO 1.1 und 1.2: entlang der Linie zwischen den Punkten A-A-B-C-D-E-E'-F-F'-G-H-I-J'
- SO 2: entlang der Linie zwischen den Punkten K-L-M-N

Der Nachweis der Erfüllung der festgesetzten Anforderungen und der schallgeschützten Raumverteilungsplanung zum Schutz sensibler Nutzungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

9. Zum Schutz vor Lärm sind an den folgenden Abschnitten:

- SO 1.1 und 1.2 (Erdgeschoss und I. Obergeschoss): entlang der Linie zwischen den Punkten D-E-E'-F-F'-G-H-I-J' und
- SO 1.1 und 1.2 (II. Obergeschoss): entlang der Linie zwischen den Punkten A-A-B-C-D-E-E'-F-F'-G-H-I-J' und orientierte

baulich verbundene Außenwohnbereiche von Wohnungen, wie Balkone, Loggien nur in baulich geschlossenen Ausführungen (Verglasung) zulässig.

Wird im Baugenehmigungsverfahren die Unterschreitung eines Tageszeit-Beurteilungspegels von 64 dB(A) an der Fassade nachgewiesen, sind offene Außenwohnbereiche an den oben genannten Abschnitten zulässig.

Private Grünfläche

10. Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung naturnahe Parkanlage sind Versiegelungen für Zufahrten, Wege und Anlagen für therapeutische Zwecke zulässig.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

11. Auf dem Baugrundstück ist eine Befestigung von Stellplätzen sowie Feuerwehruzufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau (z. B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

12. Auf der Fläche a mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind auf 50 % der Fläche die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind zulässig.

Mindestbegrünung

13. Im Sondergebiet SO 1.1 und SO 1.2 ist je 400 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbau bzw. zwei kleinkronige Laub- oder hochstämmige Obstbäume mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Pflanzung sind die Arten der Pflanzliste 2 zu verwenden. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzuziehen sofern sie den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen.

Dachbegrünung

14. Im Sondergebiet SO 1.1 und SO 1.2 sind die Dachflächen extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Dachterrassen. Der Anteil für technische Einrichtungen und Dachterrassen darf höchstens 40 % betragen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

Begrünung Stellplatzanlagen

15. Ebenerdige Stellplatzanlagen mit mindestens vier zusammenhängenden Stellplätzen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein gebietstypischer, hochstämmiger Laubbau mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Pflanzung sind die Arten der Pflanzliste Nr. 2 zu verwenden.

Begrünung Tiefgaragen

16. In dem Sondergebiet SO 1.1 und SO 1.2 sind Tiefgaragen mit einer Erdschicht von mindestens 0,6 m zu überdecken und zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Dies gilt nicht für Tiefgaragenteile, die durch Terrassen, Kinderspielflächen, Fahrradabstellflächen und Wegeflächen überdeckt werden.

Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines bestimmten Personenkreises zu belasten sind

17. Die Fläche b ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg zu belasten.

3. Örtliche Bauvorschriften / Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

1. Dachbegrünung
Glänzende, grobe, leuchtende oder spiegelnde Materialien, Beschichtungen bzw. Farbgebung sind unzulässig. Im Sondergebiet SO 1.1 und SO 1.2 sind Anlagen zur solaren Energieerzeugung generell und im Sondergebiet SO 2 ausnahmsweise zulässig.

2. Werbeanlagen
2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.
2.2 Wechselnd beleuchtete und wechselnd selbstleuchtende Werbeanlagen (Blinklicht, Wechselwerbung, Laufwerbung u.Ä.) sind ausgeschlossen.

4. Hinweis
1. Anbauverbotszone / Anbaubeschränkungszone (L 40 und K6960)
Für Hochbauten und bauliche Anlagen neben Landes- und Kreisstraßen gilt gemäß §§ 22 und 24 Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStRG) die Einhaltung einer Anbauverbotszone von 20,0 m gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn. Für die Errichtung der Lärmschutzwand ist eine Ausnahmegenehmigung mit dem Landesbetrieb Straßenwesen abzustimmen. Die Errichtung, die erhebliche Änderung oder veränderte Nutzung von baulichen Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis zu 40,0 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, zustimmungspflichtig (Anbaubeschränkung).

2. Stellplatzsatzung
Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung der Gemeinde Stahnsdorf über die Herstellung und Beschränkung notwendiger Stellplätze sowie über die Ablösung von notwendigen Stellplätzen (vom 9. März 2008).

3. Archäologische Bodenfunde
Sollten bei Erarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Münzen, Knochen o.ä., entdeckt werden, so ist dieses unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 19 Abs. 1 und 2 BbgDschG). Die Fundstätte ist für mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu halten (§ 19 Abs. 3 BbgDschG). Die entdeckten Bodendenkmale sind ablieferungspflichtig (§ 19 Abs. 4 und § 20 BbgDschG).

4. Denkmale
Denkmale sind zu schützen, zu pflegen und zu erhalten. Veränderungen am Denkmal und dessen Nähe bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

5. Niederschlagswasser
Für die Einleitung des auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers über Bauwerke in das Grundwasser wird eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 (1) Wasserhaushaltsgesetz benötigt. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark zu beantragen.

6. Besonderer Artenschutz
Es ist sicherzustellen, dass infolge von Handlungen aufgrund des B-Plans einschließlich der Beseitigung von Gehölzen, baulichen Anlagen, Aufwerkern oder der Durchführung sonstiger bauvorbereitender Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffverbote) verletzt werden. Vor der Beseitigung von Strukturen oder dem Freiräumen von Flächen sind diese auf Vorkommen (einschließlich Nester, Quartiere etc.) besonders oder streng geschützter Arten zu überprüfen. Ggf. sind Vermeidungsmaßnahmen zu treffen und mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Ebenfalls sind ggf. notwendige Kompensationsmaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen und im Vorfeld der Beseitigung von Strukturen durchzuführen.

2. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Die Grundstücke 76/4, 124/1, 128/5 (Verkehrsflächen Potsdamer Damm) sowie 124/2 und 1104 der Flur 10, Gemarkung Güterfelde liegen im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Parforceheide“ (Verordnung vom 12. November 1997, zuletzt geändert durch Artikel 9 der Verordnung vom 29. Januar 2014). Für die Bebauungsplanung liegt eine Befreiungslage gemäß § 67 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG vor. Ein Antrag auf Befreiung ist auf der Ebene der Vorhabenszulassung (z.B. Baugenehmigung) bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

VERFAHREN

1. Katastervermerk
Die verwendete Planunterlagen 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 neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
* mit Stahnsdorf, den 15.12.2020
Stahnsdorf, den 15.12.2020

Siegel Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2. Ausfertigung
Der Bebauungsplan Nr. 7 "Mehrgenerationen-Campus Potsdamer Damm" OT Güterfelde in der Fassung vom 12.12.2020, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am 12.12.2020 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Stahnsdorf gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr. 2020/18). Die Satzung des Bebauungsplanes wurde gebilligt. Die Begründung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Stahnsdorf, den 15.12.2020
Siegel Der Bürgermeister

3. Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 7 "Mehrgenerationen-Campus Potsdamer Damm" OT Güterfelde sowie die Stellen, bei der der Plan und Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 15.12.2020 ortsüblich 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 Erförschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

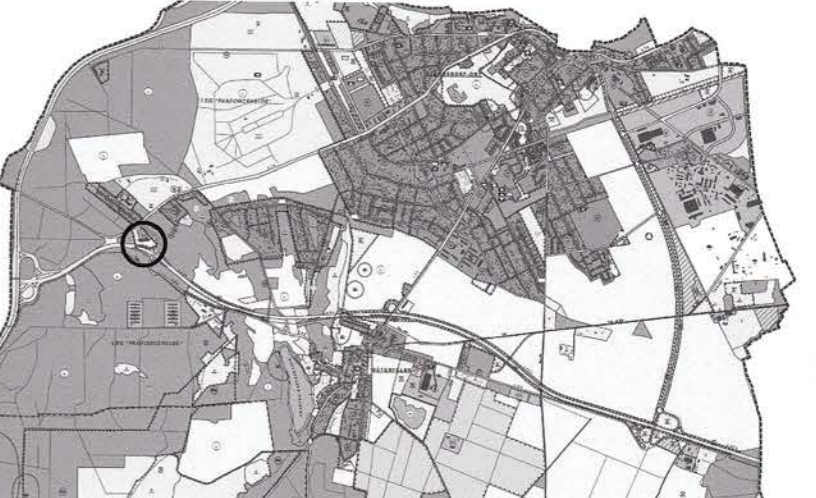
Der Bebauungsplan Nr. 7 "Mehrgenerationen-Campus Potsdamer Damm" OT Güterfelde ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Stahnsdorf, den 09.03.2021
Siegel Der Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenerverordnung (PlanZV)** 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39])

LAGE



Gemeinde Stahnsdorf
Annastraße 3 / 14532 Stahnsdorf

Bebauungsplan Nr. 7 „Mehrgenerationen-Campus Potsdamer Damm“
OT Güterfelde

SATZUNG
Oktober 2020

Maßstab 1: 1.000

Stadt Land Fluss
Mühlfließ und Stahnsdorfer BDA SRL
Mühlweg 24 / 12549 Berlin
+49 (0)30 612 908 40
mug@berlin.de

Umweltvorhaben
Dr. Klaus Möller GmbH