



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung
1.1. Allgemeines Wohngebiet - WA
1.2. Unzulässigkeit von Ausnahmen im Allgemeinen Wohngebiet
2. Maß der baulichen Nutzung
2.1. Für die Hauptgebäude werden eine maximale Traufhöhe von 6,50 m und eine maximale Firsthöhe von 10,0 m über der mittleren Geländehöhe von 38,70 m DHHN festgesetzt.
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
3.1. Abweichend von der in § 22 (2) BauNVO beschriebenen maximalen Gebäudelänge von 50 m für die offene Bauweise, soll hier die Gebäudelänge 20 m nicht überschreiten.
4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
4.1. Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
5. Private Grünfläche
5.1. Innerhalb der privaten Grünfläche F 1 mit der Zweckbestimmung Reitsport / Pferdeweide ist
- die Errichtung eines Reitplatzes und / oder eines Auslaufplatzes mit einer Gesamtgrundfläche bis max. 800 m² zulässig.
5.2. Innerhalb der privaten Grünfläche F 2 mit der Zweckbestimmung Reitsport / Pferdeweide ist
- die Errichtung eines Reitplatzes und / oder eines Auslaufplatzes mit einer Gesamtgrundfläche bis max. 800 m²
- ein überdachter Freisitz sowie ein Geräteschuppen mit einer Grundfläche von jeweils max. 10 m² zulässig.
5.3. Eine Bebauung der privaten Grünflächen mit Baukörpern ist unzulässig. Befestigungen sind nur zum Zweck der Erholung zulässig (Spielgeräte, Durchwegungen, Aufenthaltsbereiche und Geräteschuppen mit einer Grundfläche von jeweils max. 10 m², Wasseroberflächen mit nicht mehr als 100 m² Beckeninhalte als Nebenanlage zu einem Wohngebäude.
6. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
6.1. Die Verkehrsfläche A ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer und der Erschließungsträger der Teilflurstücke 38, 49/2 und 2310 der Flur 4 der Gemarkung Stahnsdorf zu belasten.
6.2. Die Verkehrsfläche B ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer und der Erschließungsträger der Flurstücke 35 und 3180 der Flur 4 der Gemarkung Stahnsdorf zu belasten.
7. Grünordnerische Festsetzungen
7.1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind pro 500 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens 1 Baum und 10 Sträucher der Pflanzliste anzupflanzen und zu erhalten.
7.2. Entlang der Grundstücksgrenzen der privaten Grünfläche, Zweckbestimmung Reitsport / Pferdeweide, die an private Grünflächen und an das Allgemeine Wohngebiet grenzt, ist ein zweireihiger Pflanzstreifen aus Sträuchern anzulegen und auf Dauer zu erhalten (Pflanzliste, 1 Strauch pro m²).



- 7.3. Im Allgemeinen Wohngebiet sind sämtliche Pkw-Stellflächen mit einem Belag zu versehen, der wasser- und luftdurchlässig ist. Die Befestigungen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung, sind nicht zulässig.
7.4. Für alle Anpflanzungen sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:
Bäume (Hochstämme, Stammumfang 16-18 cm), Sträucher (60-100 cm).
Pflanzliste:
Bäume: Feld-Ahorn, Sand-Birke, Hainbuche, Kultur-Äpfel, Vogel-Kirsche, Haus-Pflaume, Auen-Traubenkirsche, Kultur-Birne, Eberesche, Speierling, Elsbeere.

- Sträucher: Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus laevigata, Crataegus monogyna, Euonymus europaea, Frangula alnus, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Rhamnus cathartica, Rosa canina agg., Rosa corymbifera agg., Salix caprea, Salix cinerea, Salix purpurea, Salix triandra agg., Sambucus nigra, Viburnum opulus.
Roter Hartnagel, Haselnuss, Zweigriffiger Weißdorn, Eingriffiger Weißdorn, Spindelstrauch, Frangula, Rote Heckenkirsche, Schlehe, Purgier-Kreuzdorn, Artengruppe Hunds-Rose, Artengruppe Hecken-Rose, Asch-Weide, Purpur-Weide, Mandel-Weide, Schwarzer Holunder, Gemeiner Schneebal.
8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
8.1. Im Plangebiet sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 22 und 42 Grad zur Waagerechten zulässig. Flach- und Pulldächer sind nicht zulässig. Staffelgeschosse sind nicht zulässig.

- 8.2. Die Festsetzungen der Dachform und der Dachneigung gelten nicht für Dachaufbauten, Garagen und Nebenanlagen sowie für untergeordnete Vorbauten im Sinne von § 6 Abs. 7 BldgBO.
8.3. Die Dacheindeckung ist in roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen matten keramischen Ziegeln, Dachsteinen oder Schiefer auszuführen.
8.4. Die Fassadenfläche, einschließlich Sockel, sind glatt zu verputzen oder mit roten oder gelben Klinker zu errichten.
8.5. Sockelflächen sind dunkler und vorstehende Fassadenelemente sind heller als Fassadenfläche abzusetzen.
Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
Brandenburgische Bauordnung (BldgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/OB. S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 13. April 2010 (GVBl. I/10)
Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004, S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl. I Nr. 28 S. 3)

LEGENDE

- 1. Art der baulichen Nutzung
1.1. Allgemeines Wohngebiet
2. Maß der baulichen Nutzung
2.1. Grundflächenzahl
2.2. Zahl der Vollgeschosse
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
3.1. Offene Bauweise
3.2. Einzelhaus
3.3. Baugrenze
4. Verkehrsflächen
4.1. Straßenverkehrsflächen privat
4.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung innerbetrieblicher Weg
5. Grünflächen
5.1. Zweckbestimmung: Reitsport / Pferdeweide
6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
6.1. Anpflanzen von Sträuchern
7. Sonstige Planzeichen
7.1. Mit Geh-, Fahr- und Leitungen zu belastende Flächen
7.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
7.3. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung nach der Art der zulässigen Nutzung
Nachrichtliche Übernahme
Der Bebauungsplan liegt teilweise im Bereich des Bodendenkmals "Historischer Ortskern von Stahnsdorf" (BD 30411).
Umgrenzung von Gesamtanlagen (Bodendenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
Umgrenzung der Denkmalbereiche "Dorfanger Stahnsdorf"
Planzeichen ohne Normcharakter
Gebäude - Bestand
Nutzungsschablone:
A- Art der baulichen Nutzung
B- Zahl der Vollgeschosse
C- Grundflächenzahl
D- Bauweise
E- zulässige Hausform

VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 03.03.2006 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss ist am 31.03.2006 im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die für die Raumordnung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 20.03.2006 beteiligt worden.
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 05.07.2007 den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung Mai 2007 beschlossen und die Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB bestimmt.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 13.08.2007 bis einschließlich 31.08.2007 statt.
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 26.02.2009.
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung Januar 2009 sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.04.2009 bis einschließlich 20.05.2009 in der Gemeinde Stahnsdorf, Bauverwaltung, während der Dienststunden öffentlich ausgelegt.
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung Januar 2009 sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.04.2009 bis einschließlich 20.05.2009 in der Gemeinde Stahnsdorf, Bauverwaltung, während der Dienststunden öffentlich ausgelegt.
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 28.10.2010 die Abwägung der vorgebrachten Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung Januar 2009 gebilligt und den Bebauungsplan in der Fassung August 2010 als Satzung beschlossen.

Die Satzung des Bebauungsplans in der Fassung August 2010 wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom 08.03.2011, Az.: 24/110, mit Maßgaben, Auflagen und Hinweisen genehmigt.
Die Maßgaben wurden durch satzungserändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom 15.03.2011 erfüllt. Die Auflagen wurden erfüllt. Die Begründung wurde gebilligt.
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung wird hiermit ausgefertigt.
Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 31.03.2011 im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf ortsüblich bekannt gemacht worden.
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 26.02.2009.
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 21. Juli 2010 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 31.03.2011 im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 21. Juli 2010 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 31.03.2011 im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 21. Juli 2010 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
GEMEINDE STAHNSDORF
BEBAUUNGSPLAN NR. 21
"HINTERE GRUNDSTÜCKSBEREICHE DORFPLATZ"
SATZUNG
FASSUNG: August 2010
MASSTAB 1:1.000