

Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 02.04.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 beschlossen...

Stahnsdorf, den 18.06.2013

Siegel Albers Bürgermeister

Die für die Raumordnung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 08.04.2009 beteiligt worden.

Stahnsdorf, den 18.06.2013

Siegel Albers Bürgermeister

Teilung des Bebauungsplans: Die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 10.12.2009 die Teilung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 12 in den Bebauungsplan 12 A und 12 B beschlossen.

Stahnsdorf, den 18.06.2013

Siegel Albers Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 12 B Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 21.05.2012 bis 08.06.2012 statt...

Stahnsdorf, den 18.06.2013

Siegel Albers Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans mit dem Stand September 2012 sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.03.2013 bis 26.04.2013 in der Gemeinde Stahnsdorf während der Dienststunden öffentlich ausliegen...

Stahnsdorf, den 18.06.2013

Siegel Albers Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 13.06.2013 die Abwägung der vorgebrachten Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans, Stand September 2012 gebilligt...

Stahnsdorf, den 18.06.2013

Siegel Albers Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Begründung, wird hiermit ausgereift.

Stahnsdorf, den 25.06.2013

Siegel 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. 108 vom 28.06.2013 bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Stahnsdorf, den 02.07.2013

Siegel Albers Bürgermeister

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

4.07.2013, den

Siegel ObVI

Teil B: Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen beruhen auf § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (GVBl. I, S. 1509)...

- 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 u. 4 BauNVO
1.1. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind folgende, gemäß § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, nach § 1 (5) BauNVO nicht zulässig:
1.2. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind folgende, gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, nach § 1 (6) BauNVO nicht zulässig:
2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) 1, 2 u. 3 BauGB i.V.m. § 19, 22 u. 23 BauNVO
2.1. In der offenen Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
2.2. Es wird bestimmt, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) die Baugrundstücksgrößen mindestens 500 qm betragen müssen.
2.3. Garagen und Nebenanlagen, mit Ausnahme von Einfriedungen, Stellplätzen, Zufahrten, Zuwegungen und Müllboxen, sind erst ab einem Mindestabstand von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.
3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB
3.1. In den Maßnahmenflächen „A“ und „B“ sind in den Verkehrsflächen sind 94 Bäume mit einem Stammumfang von 12-14 cm gemäß Pflanzliste zu pflanzen.
3.2. Innerhalb der mit „A“ gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Wege mit einer maximalen Breite von 2,50 m zu Gunsten der Öffentlichkeit zulässig.
3.3. Die mit „B“ gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind dauerhaft von Versiegelung freizuhalten.
3.4. Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten.
3.5. Innerhalb der privaten Grünfläche, die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichnet ist, sind 27 Bäume standortangepasster heimischer Gehölzarten gemäß Pflanzliste in der Mindestqualität Hochstamm 2xv, StU 12-14 cm zu pflanzen.
4. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) 24 BauGB
4.1. Zum Schutz der Wohnnutzung vor Verkehrslärm wird gemäß § 9 (1) 24 BauGB für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen folgende Schallschutzmaßnahme festgesetzt:
- Das erforderliche Schalldämmmaß für alle schutzbedürftigen Räume, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, wird auf Werte >= 35 dB festgesetzt.
- Für Fassaden von Schlaf- und Kinderzimmern, die nicht eindeutig der Heinrich-Zille-Straße und der Potsdamer Allee abgewandt sind und in der ersten Reihe liegen, sind Fenster der Schallschutzklasse 3 (SK 3) zu verwenden und schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
- Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.
5. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25 a BauGB
5.1. Innerhalb der gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung ist zur optischen Abgrenzung gegenüber dem bestehenden Schulstandort eine flächenhafte Gehölzpflanzung zu entwickeln.

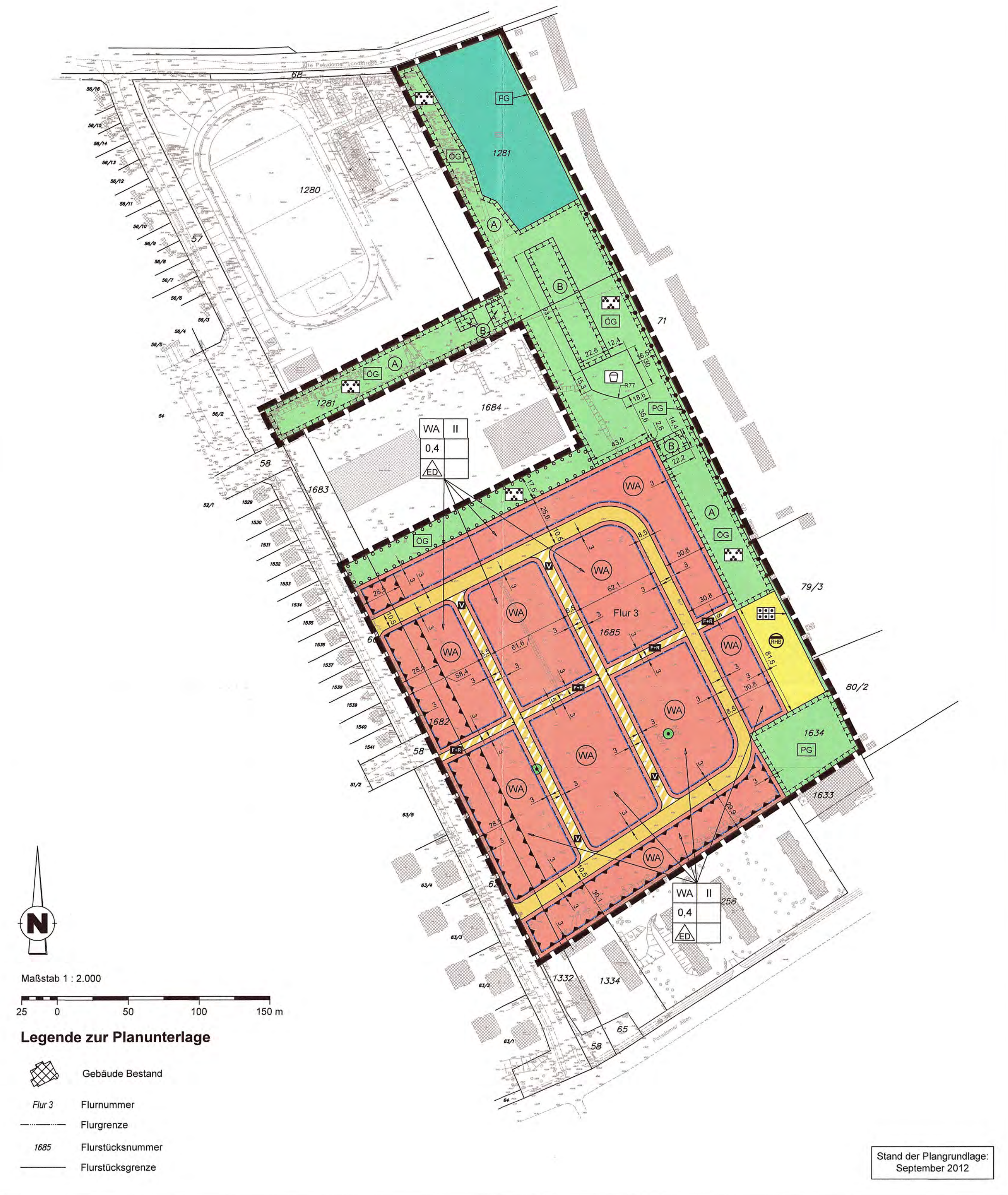
Nachrichtliche Übernahme gem. §9 (6) BauGB

Fläche für Wald Die innerhalb des Geltungsbereiches befindliche Fläche für Wald wird nachrichtlich übernommen.

Hinweise

- 1. Fund von unbekanntem Bodendenkmal: Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 12 „Gebiet östlich der Heinrich-Zille-Straße“ sind bisher keine Bodendenkmale bekannt.
2. Kampfmittel Eine erste Bewertung hat ergeben, dass sich der Planbereich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet.
3. Vermeidung der Tötung und Verletzung von Vögeln und Fledermäusen sowie der Zerstörung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten Zur Vermeidung der Tötung und Verletzung von Vögeln und Fledermäusen sowie der Zerstörung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten, sind Baumfällungen auf den Zeitraum außerhalb der Fortpflanzungsperiode (01.02. bis 30.09.) zu beschränken.

Teil A: Planzeichnung



Legende zur Planunterlage

- Gebäude Bestand
Flur 3 Flurnummer
Flurgrenze
1685 Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze

Pflanzliste

Table with 4 columns: Großkronige Bäume, Mittelgroßkronige Bäume, Kleinkronige Bäume, and Sträucher. Lists various tree and shrub species like Feld-Ahorn, Zitter-Pappel, and Cornus sanguinea.

Teil A: Planzeichnung

Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

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

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

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Offentliche Verkehrsfläche

FWR Offentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

V Offentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsbuhigter Bereich

4. Flächen für die Abwasserbeseitigung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Fläche für die Abwasserbeseitigung, Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

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

OG Offentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Spielfeld, Parkanlage

PG Private Grünflächen

Zweckbestimmung: Kleingartenanlage

6. Flächen für die Landwirtschaft und Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

Flächen für Wald

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkerkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Darstellungen ohne Normcharakter

Gebietsbezeichnung

Zahl der Vollgeschosse

Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl)

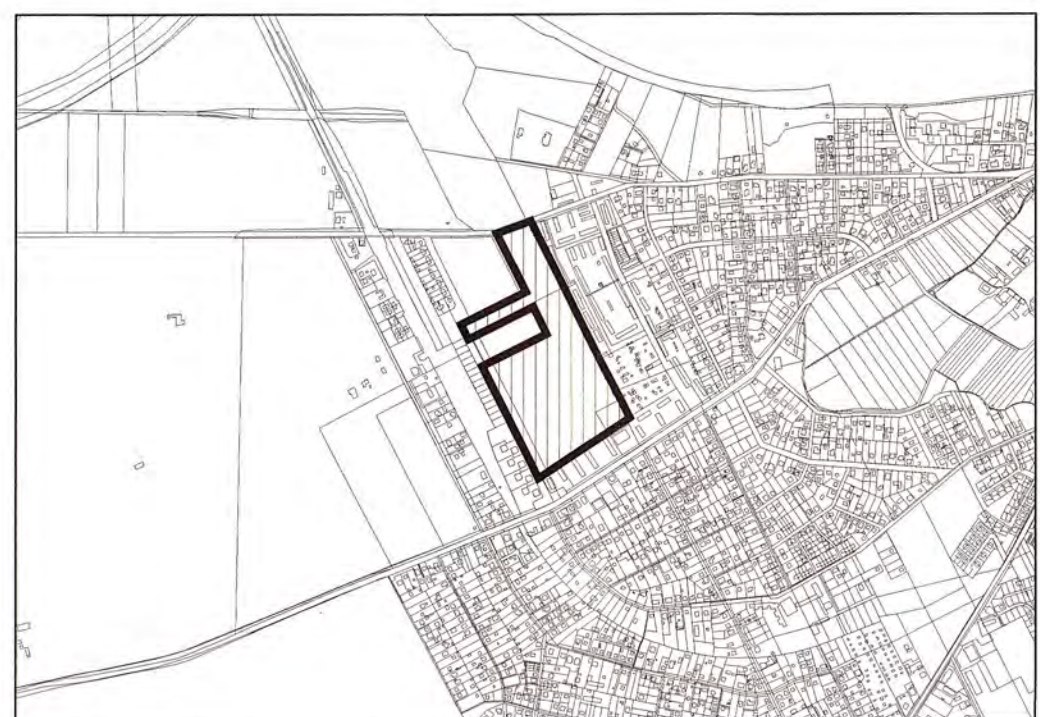
Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl)

Bauweise

Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- 1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509);
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466);
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 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);
4. Brandenburgische Baordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2008 (GVBl. I, S. 226), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I, S. 39)



Übersichtsplan Maßstab 1 : 20.000

Geltungsbereich des Bf-Nr. 12 B

Gemeinde Stahnsdorf Landkreis Potsdam-Mittelmark

Bebauungsplan Nr. 12 B "Wohnbebauung an der Heinrich-Zille-Straße" der Gemeinde Stahnsdorf

Satzung Stand: Mai 2013 Maßstab 1 : 2.000

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