



I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Städtebauliche Festsetzungen

- Fläche für Spiel- und Sportanlagen
- Auf der Fläche für Spiel- und Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Spiel- und sportorientierte Mehrzweckfläche“ sind die Nutzungen Skateanlage, Pumptrack und Dirtstrecke nur auf den dafür bestimmten Flächen zulässig.
- Auf der Fläche für Spiel- und Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Spiel- und sportorientierte Mehrzweckfläche“ sind auch der Zweckbestimmung dienende untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Stellplätze zulässig. Stellplätze sind nur auf der Fläche für Stellplätze zulässig. Garagen sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Schallschutzmaßnahmen

Zum Schutz der Wohnbebauung der Gemarkung Teltow und zur Abschirmung der Flächen für Spiel- und Sportanlagen ist innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Vorkerhungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen der vorhandene Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 5 m zu erhalten.

Die festgesetzte Mindesthöhe bezieht sich auf die durch Höhenbezugspunkte festgesetzte Geländehöhe (Meter über NHN im DHN 2016). Die Geländehöhe zwischen zwei festgesetzten Höhenbezugspunkten ist durch lineare Interpolation zu ermitteln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grünordnerische Festsetzungen

Maßnahmen, die dem Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe dienen

- Die in der Planzeichnung mit „A“ bezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist wie folgt zu gestalten: Es ist eine 5 m breite Vogelschutzhecke aus Sträuchern standortgerechter, einheimischer Arten mit einer Höhe von 2,00-3,00 m zu pflanzen. Je 2 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist ein Strauch zu pflanzen. Innerhalb dieser Hecke sind im Abstand von 20 m standortgerechte, einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 16/18 cm als Hochstämmen zu pflanzen. Es wird die Verwendung der in der Pflanzenliste aufgeführten Arten empfohlen.
- Die in der Planzeichnung mit „B“ bezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist wie folgt zu gestalten: Die Fläche ist zu extensiv genutzter Wiesenfläche mit einem Anteil von mindestens 70 % standortgerechten, gebietsheimischen Blütenpflanzen zu entwickeln. Für die Einsatzart ist Regioausgut entsprechend den Vorgaben des § 40 BNatSchG zu verwenden (z. B. von „Wildsamensinsel“). Die Fläche ist als Mahnwiese zu bewirtschaften. Die Mahd darf maximal zweimal im Jahr ab Mitte Juli erfolgen. Das Ausbringen von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
- Auf Stellplatzanlagen ist je 4 Stellplätze ein großkroniger, standortgerechter Laubb Baum zu pflanzen. Im Kronenbereich der Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 9 m<sup>2</sup> anzulegen und mit standortgerechten Pflanzen zu bepflanzen. Bäume sind als Hochstämmen mit einem Stammumfang von 16/18 cm zu pflanzen. Es wird die Verwendung der in der Pflanzenliste aufgeführten Arten empfohlen.
- Auf der Fläche für Spiel- und Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Spiel- und sportorientierte Mehrzweckfläche“ sind standortgerechte, einheimische Laubbäume zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstämmen mit einem Stammumfang von 16/18 cm zu pflanzen. Es wird die Verwendung der in der Pflanzenliste aufgeführten Arten empfohlen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und 25a BauGB i. V. m. § 1a BauGB)

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind alle heimischen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über Geländeoberkante, und alle heimischen Sträucher zu erhalten. Abgehende Bäume und Sträucher sind in Art und Anzahl im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Zu ersetzende Bäume sind mit einem Stammumfang 16/18 cm nachzupflanzen.
- Bei Abgang von Bäumen und Sträuchern, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz zu pflanzen. Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16/18 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über Geländeoberfläche, aufweisen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Maßnahmen zum Artenschutz

Als vorgezogene artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahme für den Revierverschwinden der Kohlmeise und der Blauschneise sind vor der Umsetzung der Planung auf der Fläche „Pumptrack“ zur Sicherung des Erhaltungszustands der betroffenen Vogelarten 4 Höhlenbrüterkästen an geeigneten Bäumen anzubringen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Im Geltungsbereich gilt die Satzung über die Stellplätze in der Gemeinde Stahnsdorf einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf (Stellplatzsatzung).
- Im Geltungsbereich gilt die Baumschutzsatzung Gemeinde Stahnsdorf einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf (Baumschutzsatzung).
- Im Geltungsbereich gilt die Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser in der Gemeinde Stahnsdorf einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf (Niederschlagswasserentsorgungssatzung).

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

III. HINWEISE

**Geschützte Allee**  
Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine nach § 29 Abs. 3 BNatSchG i. V. m. § 17 BbgNatSchAG geschützte Allee.

**Geschütztes Biotop**  
Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 BbgNatSchAG geschütztes Biotop; temporäres Kleingewässer (naturnah, beschattet).

**Artenschutz**  
Hingewiesen wird insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff. BNatSchG.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind bauvorbereitende Maßnahmen, wie Baumfällungen und Strauchrodungen, Baufeldfreimachung etc., grundsätzlich außerhalb der Vogelbrutzeiten im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Höhlenbäume sind vor der Fällung von einer fachkundigen Person auf eine Besiedlung durch höhlenbewohnende Vogelarten und Fledermäuse zu untersuchen.

**Straßenverkehrsfläche**  
Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Für die festgesetzten Anpflanzungen wird die Verwendung nachfolgender standortgerechter Gehölzarten empfohlen:

Einheimische Baumarten	
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wildapfel
Pyrus pyrasier	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde
Klimabäumearten	
Acer buergerianum	Dreispitz-Ahorn
Acer platanoides 'Fairview'	Spitzahorn 'Fairview'
Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Baumfelsenbirne
Cornus mas	Kornelbirne
Celtis australis	Südlicher Zürgelbaum
Fraxinus ornus	Bumenesche
Gleditsia tracanthos 'Skyline'	Lederhülsenbaum
Malus tliboda	Dreilappiger Apfel
Prunus padus 'Schloss Teltow'	Traubenkirsche
Quercus cerris	Zerreiche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Sophora japonica 'Regent'	Schnurbaum
Tilia x eudora	Kornlinde
Ulmus 'Rabana'	Rebana Ulme

Sträucher	
Cornus sanguinea	Blutroter Hartnagel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweiggrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfeifenröhchen
Prunus spinosa	Schlehe

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für Sport- und Spielanlagen (Zweckbestimmung lt. Einscrib)

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

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

3. Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Flächen für die Abwasserbeseitigung

Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung lt. Einscrib)

private Grünflächen (Zweckbestimmung lt. Einscrib)

4. Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Flächen für Wald

5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b BauGB)

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung Baum

6. Sonstige Planzeichen

Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Vorkerhungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Höhenbezugspunkt mit Angabe der Höhenlage in Meter über NHN im DHN 2016 (§ 9 Abs. 3 BauGB)

7. Hinweise

geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG

8. Eintragungen ohne Normcharakter

Maßangabe

Kennzeichnungen zur Bezeichnung der Maßnahmenflächen in den Textlichen Festsetzungen

9. Darstellungen der Kartengrundlage

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Geländehöhe

Bestandsbaum

Böschung

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1a „Gewerbegebiet Hamburger Ring“ vollständig durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 1. Änderung ersetzt.

Rechtsgrundlagen:

BauGB	i. d. F. d. Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes für die Wärmepumpen- und zur Dekarbonisierung der Wärmesetze v. 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394)
BauNVO	i. d. F. d. Bekanntmachung v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften v. 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)
PlanV 90	v. 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
BbgBO	i. d. F. d. Bekanntmachung v. 15.11.2018 (GVBl. I/18 Nr. 39), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Dritten Gesetzes zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung v. 28.09.2023 (GVBl. I/23 Nr. 18)
BNatSchG	v. 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Ersten Gesetzes zur Änderung des Elektro- und Elektronikgerätesetzes, der Entsorgungsfachbetriebsverordnung und des Bundesnaturschutzgesetzes v. 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
BbgNatSchAG	v. 21.01.2013 (GVBl. I/13 Nr. 3, ber. GVBl. I/13 Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 1 Absatz 5 des Gesetzes zur Änderung des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes und der Naturschutzzuständigkeitsverordnung v. 25.09.2020 (GVBl. I/20 Nr. 28)
LWaldG	v. 20.04.2004 (GVBl. I/04 Nr. 05), zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung des Waldgesetzes des Landes Brandenburg vom 30.04.2019 (GVBl. I/19 Nr. 15)



Lage des Änderungsbereiches

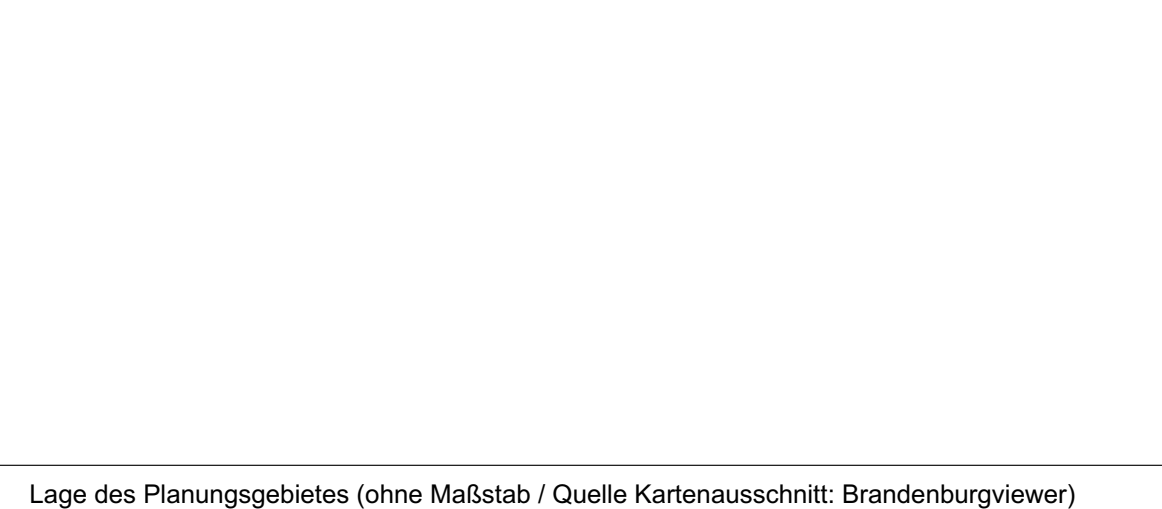
Plangrundlage:

Stand Katasterunterlagen: 10.11.2020  
Stand örtliche Aufnahme: 14.12.2020  
Legesystem: ETRS 89  
Höhensystem: DHN 2016

Angefertigt von:  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Andreas Bandow  
Am Bahnhof 2  
14177 Kloster Lehnin

Örtlicher Geltungsbereich:

Gemarkung Stahnsdorf  
Flur 50  
Flurstücke: 276 teilweise, 296/2, 788, 789, 790



GEMEINDE STAHNSDORF

1. Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. 1a „Gewerbegebiet Hamburger Ring“

ENTWURF

Stand: 22. Februar 2024  
M 1:500

Auftraggeber:

Gemeinde Stahnsdorf  
Annastraße 3  
14532 Stahnsdorf  
Telefon: 03329-646-0

Planverfasser:

SPDK  
Landesberger Allee 304  
12681 Berlin  
Telefon: 030-97 00 23 15

In Zusammenarbeit mit  
Dipl.-Ing. Götje Skujin  
Freie Landschaftsarchitektur