



I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Städtebauliche Festsetzungen

- Fläche für Spiel- und Sportanlagen
- 1.1 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.
- 1.2 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 Vorkehrungen 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 Geländeoberfläche (Meter über NN im DHHN 2016). Die Geländeoberfläche 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
- 3.1 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 m² 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 Hochstämme zu pflanzen. Es wird die Verwendung der in der Pflanzliste aufgeführten Arten empfohlen.
- 3.2 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 im Regiesaatgut entsprechen den Vorgaben des § 40 BNatSchG zu verwenden (z. B. von „Wildsamensinzel“). Die Fläche ist als Mahdwiese zu bewirtschaften. Die Mahd darf maximal zweimal im Jahr ab Mitte Juli erfolgen. Das Ausbringen von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
- 3.3 Auf Stellplatzanlagen ist je 4 Stellplätze ein großkroniger, standortgerechter Laubb Baum zu pflanzen. Im Kronenbereich der Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 9 m² anzulegen und mit standortgerechten Pflanzen zu bepflanzen. Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von 16/18 cm zu pflanzen. Es wird die Verwendung der in der Pflanzliste aufgeführten Arten empfohlen.
- 3.4 Auf der Fläche für Spiel- und Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Spiel- und sportorientierte Mehrzweckfläche“ sind 8 standortgerechte, einheimische Laubbäume zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von 16/18 cm zu pflanzen. Es wird die Verwendung der in der Pflanzliste aufgeführten Arten empfohlen.

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

4. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 4.1 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 Geländeoberfläche, 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.
- 4.2 Bei Abgang von Bäumen und Sträuchern, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbinding 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. 25b BauGB)

5. Maßnahmen zum Artenschutz

Als vorgezogene artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahme für den Revierverschwinden der Kohlmeise und der Blaumeise 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 Spütendorf (Stellplatzsatzung).
- Im Geltungsbereich gilt die Baumschutzsatzung Gemeinde Stahnsdorf einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Spütendorf (Baumschutzsatzung).
- Im Geltungsbereich gilt die Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser in der Gemeinde Stahnsdorf einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Spütendorf (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	Spitzahorn
Acer platanoides	Bergahorn
Acer pseudoplatanus	Sandbirke
Betula pendula	Hainbuche
Carpinus betulus	Wildapfel
Malus sylvestris	Waldkiebische
Pyrus pyramidalis	Stieleiche
Quercus robur	Eberesche
Quercus petraea	Sommerlinde
Tilia platyphyllos	Winterlinde
Tilia cordata	
Klimabaumarten	Dreisitz-Ahorn
Acer buergerianum	Spitzahorn 'Fairview'
Acer platanoides 'Fairview'	Baumfelsenbirne
Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Kornelrösche
Cornus mas	Stäblicher Zürgelbaum
Celtis australis	Blumenesche
Fraxinus ornus	Lederhülsenbaum
Gleditsia tracanthos 'Skyline'	Dreilappiger Apfel
Malus trilobata	Traubeneiche
Prunus padus 'Schloss Tiefurt'	Zerreiche
Quercus cerris	Robinie
Robinia pseudoacacia	Schnurbaum
Sophora japonica 'Regent'	Kirmislinde
Tilia x eucurlera	Rebbona Lime
Ulmus 'Rebbona'	
Sträucher	Blutroter Hartriegel
Cornus sanguinea	Einriggiger Weißdorn
Crataegus monogyna	Zweigriggiger Weißdorn
Crataegus laevigata	Pflaferhütchen
Euonymus europaeus	Schliehe
Prunus spinosa	

ZEICHENERKLÄRUNG

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

Flächen für Sport- und Spielanlagen (Zweckbestimmung II, Einschrieb)

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

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

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

Flächen für die Abwasserbeseitigung

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

öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung II, Einschrieb)

private Grünflächen (Zweckbestimmung II, Einschrieb)

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 Vorkehrungen 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 NN im DHHN 2016 (§ 9 Abs. 3 BauGB)

7. Hinweise

geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG

Maßangabe

Kennzeichnungen zur Bezeichnung der Maßnahmenflächen in den Textlichen Festsetzungen

8. Eintragungen ohne Normcharakter

Maßangabe

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Geländeoberfläche

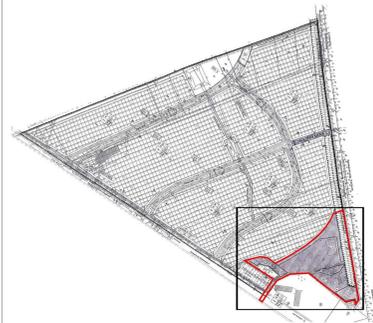
Bestandsbaum

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 Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze 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 Bauplanungsverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften v. 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)
- PlanzV 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. 192)
- 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 Elektronikgerätesgesetzes, 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
Lage-system: ETRS 89
Höhen-system: DHHN 2016
Angefertigt von:
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Andreas Bandow
Am Bahnhof Z.
14177 Kloster Lehnin

Örtlicher Geltungsbereich:

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



Lage des Planungsgebietes (ohne Maßstab / Quelle Kartenausschnitt: Brandenburgviewer)

GEMEINDE STAHSNDSORF

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 Landzieger Allee 304
12681 Berlin
Telefon: 030-97 00 23 15
In Zusammenarbeit mit:
Dipl.-Ing. Gotje Skujin
Freie Landschaftsarchitekten