Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetriebe) und § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

a) Die in der Planzeichnung für die Allgemeinen Wohngebiete WA-1 und WA-2 festgesetzten maximal zulässigen Firsthöhen (FH) und Traufhöhen (TH) haben als Bezugspunkt den jeweils nächstgelegenen, zeichnerisch auf der Verkehrsfläche festgesetzten Bezugspunkt der Geländehöhe. Wenn eine bauliche Anlage in gleichem Abstand zwischen zwei Bezugspunkten liegt, kann der Höhenwert des Bezugspunktes gemittelt werden.
b) Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt nicht für technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien.
c) Carports und sonstige Anlagen mit Wirkung wie von Gebäuden müssen einen Abstand von mindestens 3,0 m von der Verkehrsfläche einhalten.
d) In den Allgemeinen Wohngebieten darf die Größe der Baugrundstücke 600 m² nicht unterschreiten. Von dieser Festsetzung dürfen folgende Baugrundstücke abweichen:

Flur	*Flurstück*	*Straße / Hausnummer*
3	1352	Heidestraße 15
	1457	Meisenweg 13
	1458	Meisenweg 13a
	2020	Meisenweg 24a
	2028	Heidestraße 25

e) In den Allgemeinen Wohngebieten ist höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

In den Baugebieten ist die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.

4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 -14 cm aus der als Anlage 1 zur Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf vorliegenden Liste „Baumarten für Ersatzpflanzungen“ zu pflanzen. Vorhandener Baumbestand kann auf Antrag bewertet und angerechnet werden.

5. Gestalterische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)

a) In den Allgemeinen Wohngebiete sind die Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen als sichtdurchlässige Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,4 m über dem Geländeniveau auszuführen.
b) Die Dachneigung für die Dächer von Wohngebäuden hat 25 bis 45 Grad zu betragen.

6. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:
$R'_{w,\,ges} = L_a - K_{Raumart}$
mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel
mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.
Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a erfolgt hierbei gemäß DIN 4109-2:2018-01. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die sich aus anderen gesetzlichen Vorschriften ergebenden Mindestanforderungen an die Ausführung der Außenbauteile ausreichend sind.

Nachrichtliche Übernahme
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Das Wohnhaus, einschließlich Zufahrtsweg mit Ziegelpflasterung und Garage auf dem Flurstück 635 der Flur 3 (Meisenweg 7) stehen unter Denkmalschutz (Objektnummer: 09191609).

Hinweise
Baumschutzsatzung
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf (BaumSchS) in ihrer jeweils geltenden Fassung.
Die Beseitigung eines geschützten Baumes bedarf der vorherigen Genehmigung der Gemeinde. Anträge auf Genehmigung sind schriftlich unter Angabe von Anschrift, Flurstück, Lageskizze und den Gründen an die Gemeindeverwaltung zu richten. Mit der Genehmigung zur Beseitigung eines geschützten Baumes ist die Beauflagung von Ersatzpflanzungen oder die Festsetzung einer Ersatzzahlung verbunden.

Satzung über die Begrünung von Gebäuden und das Verbot von Schottergärten
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Gemeinde Stahnsdorf einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf über die Begrünung von Gebäuden und das Verbot von Schottergärten in ihrer jeweils geltenden Fassung.

Niederschlagswasserentsorgungssatzung
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser in der Gemeinde Stahnsdorf einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf (Niederschlagswasserentsorgungssatzung) in ihrer jeweils geltenden Fassung.

Stellplatzsatzung
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung über die Stellplätze in der Gemeinde Stahnsdorf, einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf (Stellplatzsatzung) in ihrer jeweils geltenden Fassung.

Besonderer Artenschutz
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von Brutvögeln der europäischen Vogelarten und von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (z. B. Fledermäuse) möglich. Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).
Baugrundstücke, einschließlich der dort stehenden baulichen Anlagen und Gehölze sind vor ihrer Beräumung beziehungsweise Beseitigung (= Zugriff) auf Veranlassung und Kosten des Bauherrn bzw. der Bauherrin durch eine fachkundige Person auf das aktuelle Vorkommen besonders und streng geschützter Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG sowie deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG überprüfen zu lassen. Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen oder Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten der europäisch geschützten Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Baumaßnahmen unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark zur Kenntnis zu geben. Die Arbeiten sind zunächst einzustellen und der weitere Verfahrensablauf ist bei der unteren Naturschutzbehörde zu erfragen. Es können sich weitere Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Ausnahmen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) erforderlich werden.

Bodendenkmal- und Denkmalschutz
Veränderungen am Denkmal und dessen Nähe bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark.
Es können jederzeit bei mit Erdeingriffen verbundenen Baumaßnahmen Bodendenkmale z.B. in Form von Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Knochen, Stein- oder Metallgegenstände, entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Der Fund und die Fundstelle sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§§ 11 Abs. 4 und 12 BbgDSchG).

Zeichnerische Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

z.B. WA-1 — Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

TH 6,5 m — Höhe baulicher Anlagen (TH - Traufhöhe) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

FH 12 m — Höhe baulicher Anlagen (FH - Firsthöhe) als Höchstmaß über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN 2016) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

z.B. 42,0 — Bezugspunkt Geländehöhe in Meter über NHN im DHHN 2016 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

z.B. III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

E — Einzelhäuser (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Darstellungen ohne Normencharakter

Art der baulichen Nutzung

GRZ	Höhe baulicher Anlagen
Bauweise	

Nutzungsschablone

Nachrichtliche Übernahme

D — Baudenkmal (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Rechtsgrundlagen

BauGB - (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

BauNVO - (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

PlanZV - (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem Stand vom _____ und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

_____, den

_____
Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan Nr. 25 "Wohngebiet zwischen Heidestraße und Bahnhofstraße" wurde von der Gemeindevertretung am _____ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Stahnsdorf, den _____ _____
Bürgermeister

Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 25 "Wohngebiet zwsichen Heidestraße und Bahnhofstraße" wird hiermit ausgefertigt.

Stahnsdorf, den _____ _____
Bürgermeister

Die Stelle, bei der der Bebauungsplan Nr. 25 auf Dauer während der Dienststunden von jeder Person eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im Amtsblatt der Gemeinde Stahnsdorf vom _____ 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. 1 und 2 BauGB) hingewiesen worden.

Stahnsdorf, den _____ _____
Bürgermeister

Übersichtskarte Plangebiet (ohne Maßstab)

Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, September 2024

Gemeinde Stahnsdorf

Bebauungsplan Nr. 25 "Wohngebiet zwischen Heidestraße und Bahnhofstraße"

Fassung vom 23. September 2025

ENTWURF
noch nicht rechtsverbindlich

Planungsträgerin:
Gemeinde Stahnsdorf
Annastraße 3
14532 Stahnsdorf

Bebauungsplan:
SR Planung - Gesellschaft für
Stadt- und Regionalplanung mbH
Maaßenstraße 9
10777 Berlin