

Textliche Festsetzung

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In den Urbanen Gebieten sind Vergnügungsstätten und Tankstellen nach § 6a Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 In den Urbanen Gebieten darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgarage), um bis zu 80 % überschritten werden. Davon ausgenommen sind das Urbane Gebiet MU-1 und das Urbane Gebiet MU-2. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

2.2 Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt nicht für technische Aufbauten wie Antennen, Lüftungsanlagen und Anlagen zur Nutzung erneuerbaren Energien. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO)

3. Bauweise

In der abweichenden Bauweise in dem Urbanen Gebiet MU-4 darf die Länge der Gebäude 50 m überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

4. Nebenanlagen

Der Flächenanteil für oberirdische Stellplätze darf in den Baugebieten maximal 6 % der jeweils zulässigen Grundfläche betragen. Davon ausgenommen sind das Urbane Gebiet MU-1 und das Urbane Gebiet MU-2. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5. Geh- und Fahrrecht

Innerhalb der mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Fläche ist ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzer der Flurstücke 39 und 808 der Flur 5 der Gemarkung Stahnsdorf sowie des jeweiligen Beauftragten zu sichern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

In den Baugebieten sind mindestens 50 % der Dachflächen mit Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung auszustatten. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, für Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

7. Anpflanzung von Bäumen

In den Flächen zwischen den Linien AB und CD sowie EF und GH ist eine alleearartige Baumbepflanzung entlang der Verkehrsfläche herzustellen. In der Fläche zwischen den Linien AB und CD sind insgesamt 6 Bäume und in der Fläche zwischen den Linien EF und GH sind insgesamt 9 Bäume zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

8. Passiver Schallschutz

8.1 Die zeichnerisch festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel L_{a} (siehe Nebenzeichnung) sind gemäß DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Fassung 01/2018) für Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen zur Auslegung der Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ zugrunde zu legen.

8.2 Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln L_a unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung (6) der DIN 4109-1 (Fassung 01/2018) wie folgt: $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

Dabei ist:
 $K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
 $K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches;
 L_a der maßgebliche Außenlärmpegel

Mindestens einzuhalten sind:
 $R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_g nach DIN 4109-2 (Fassung 01/2018), Gleichung (32) mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung (33) zu korrigieren. Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2 („Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise zur Erfüllung der Anforderungen“, Januar 2018, Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen.

8.3 Zur Belüftung von Schlafräumen, Kinderzimmern und Einraumwohnungen sind bei maßgeblichen Außenlärmpegeln von $L_a > 65$ dB(A) schalldämpfende Lüftungssysteme oder Spezialfensterkonstruktionen erforderlich, die für den notwendigen Luftwechsel sorgen, ohne dass die geforderte Luftschalldämmung der Außenbauteile unterschritten wird.

8.4 Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises prüfbar nachgewiesen wird, dass (bspw. durch Eigenabschirmung der Baukörper) ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel (gemäß DIN 4109-1, Fassung 01/2018) vorliegt.

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 Beauftragung 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.

Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm teilweise vorbelastet, so dass passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Stand 01/2018) erforderlich sind. Alle Teile der DIN 4109 „Schallschutz im Städtebau“ sind beim Beuth Verlag / Berlin erschienen und können von diesem bezogen werden. Die hierzu relevanten, aktuellen Teile (insbesondere Teil 1 und 2) der Norm werden durch die Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme vorgehalten und können in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.



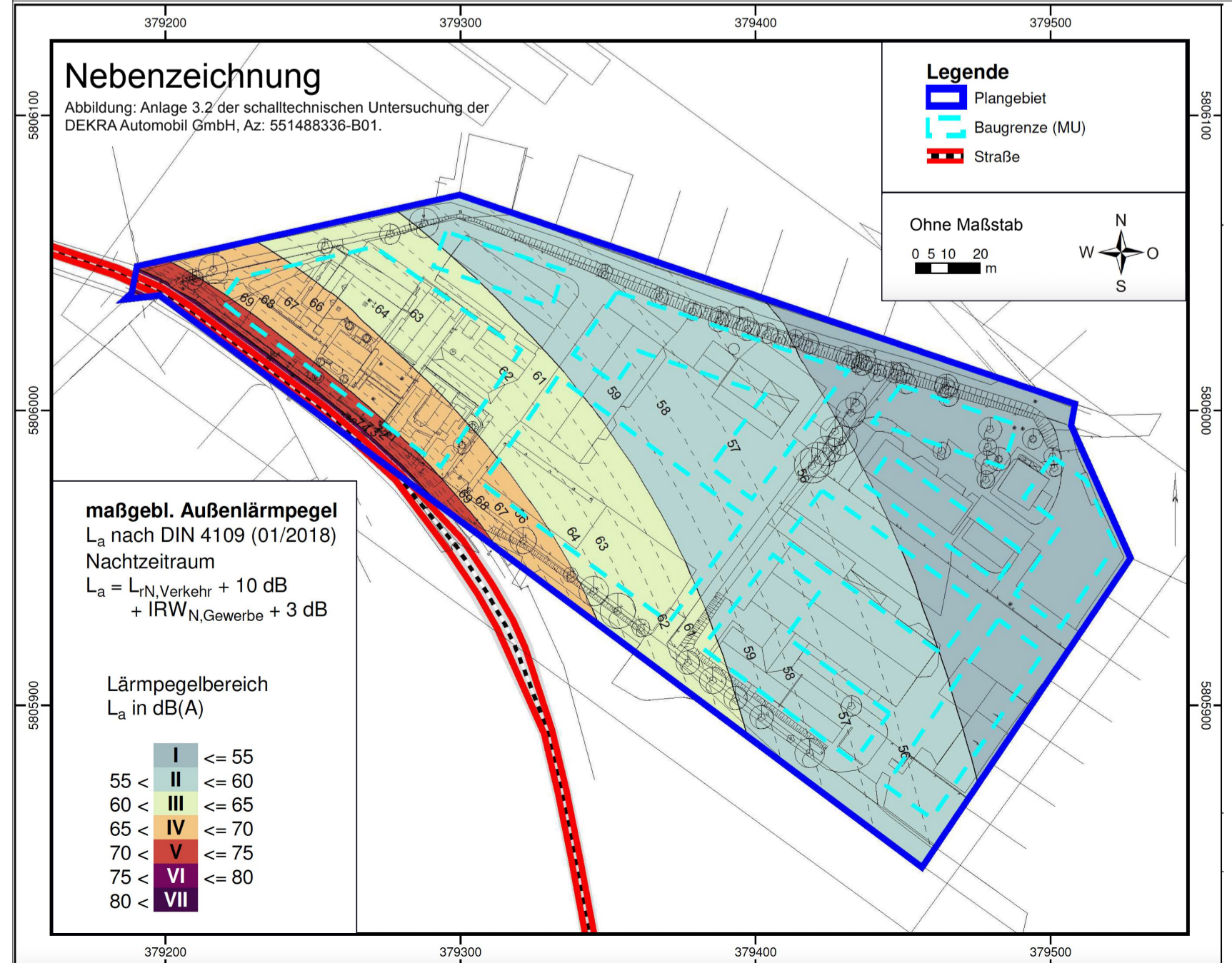
Niederschlagswasserentsorgungssatzung
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser in der Gemeinde Stahnsdorf einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf (Niederschlagswasserentsorgungssatzung) in ihrer jeweils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



Planzeichenerklärung

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

Art der baulichen Nutzung
z.B. **MU 1** Urbanes Gebiet mit Nummerierung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6a BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
z.B. **0,5** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

z.B. **OK 55,0 m** Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (OK - Oberkante) in Metern über NHN (Normalhöhennull) im DHHN 2016 (Deutsches Haupthöhennetz 2016) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

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

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

Verkehrsflächen

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

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

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

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung "Tiefgaragenanlage"

Art der baulichen Nutzung		Nutzungsschablone
GRZ	Zahl der Vollgeschosse	
Bauweise	Höhe baulicher Anlage	

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 - (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

PlanZV - (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

BImSchG - (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2023 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan Nr. 4 "Fläche südlich des Separationsweges" wurde am _____ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Stahnsdorf, den _____
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind 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

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.

Stahnsdorf, den _____
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Übersichtskarte M 1: 25 000



Quelle: Geobasisdaten der LGB: GeoBasis-DE/L GB

Gemeinde Stahnsdorf



Bebauungsplan Nr. 4 "Fläche südlich des Separationsweges"

Fassung vom 25. August 2025

Planungsträger:
Gemeinde Stahnsdorf
Annastraße 3
14532 Stahnsdorf

Bebauungsplan:
SR Planung - Gesellschaft für Stadt- und Regionalplanung mbH
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin

ENTWURF
noch nicht rechtsverbindlich!