

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)

1.2 In allen Urbanen Gebieten ist das Wohnen im Erdgeschoss nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)

1.3 In allen Urbanen Gebieten sind in Gebäuden maximal 40% der zulässigen Geschossfläche für Wohnnutzungen zu verwenden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 6a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

1.4 Die Sonstigen Sondergebiete SO-1 und SO-2 mit der Zweckbestimmung „Pflegeeinrichtungen“ dienen der Unterbringung von Pflegeheimen für die Dauer- und Tagespflege sowie nutzungsergänzenden Einrichtungen und Anlagen.
Zulässig sind:
- Gebäude, Anlagen und Einrichtungen, die gesundheitlichen Zwecken dienen
- Anlagen für die Verwaltung
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
- Wohngebäude, die der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 Abs. 2 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 In dem Urbanen Gebiet MU-3 ist nördlich der Linie zwischen den Punkten I und J das dritte zulässige Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden, dessen Außenwände auf der zum Separationsweg zugewandten Seite um jeweils mindestens 6,0 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.2 In den Baugebieten 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 ist das Urbane Gebiet MU-1.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

2.3 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 Sonstigen Sondergebiet SO-2 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 ist das Urbane Gebiet MU-1.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5. Geh- und Fahrrecht
Innerhalb der mit Geh- und Fahrechten 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, beidseitige Baumbepflanzung entlang der Verkehrsfläche herzustellen. In der Fläche zwischen den Linien AB und CD sind insgesamt 16 Bäume und in der Fläche zwischen den Linien EF und HI sind insgesamt 14 Bäume zu pflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

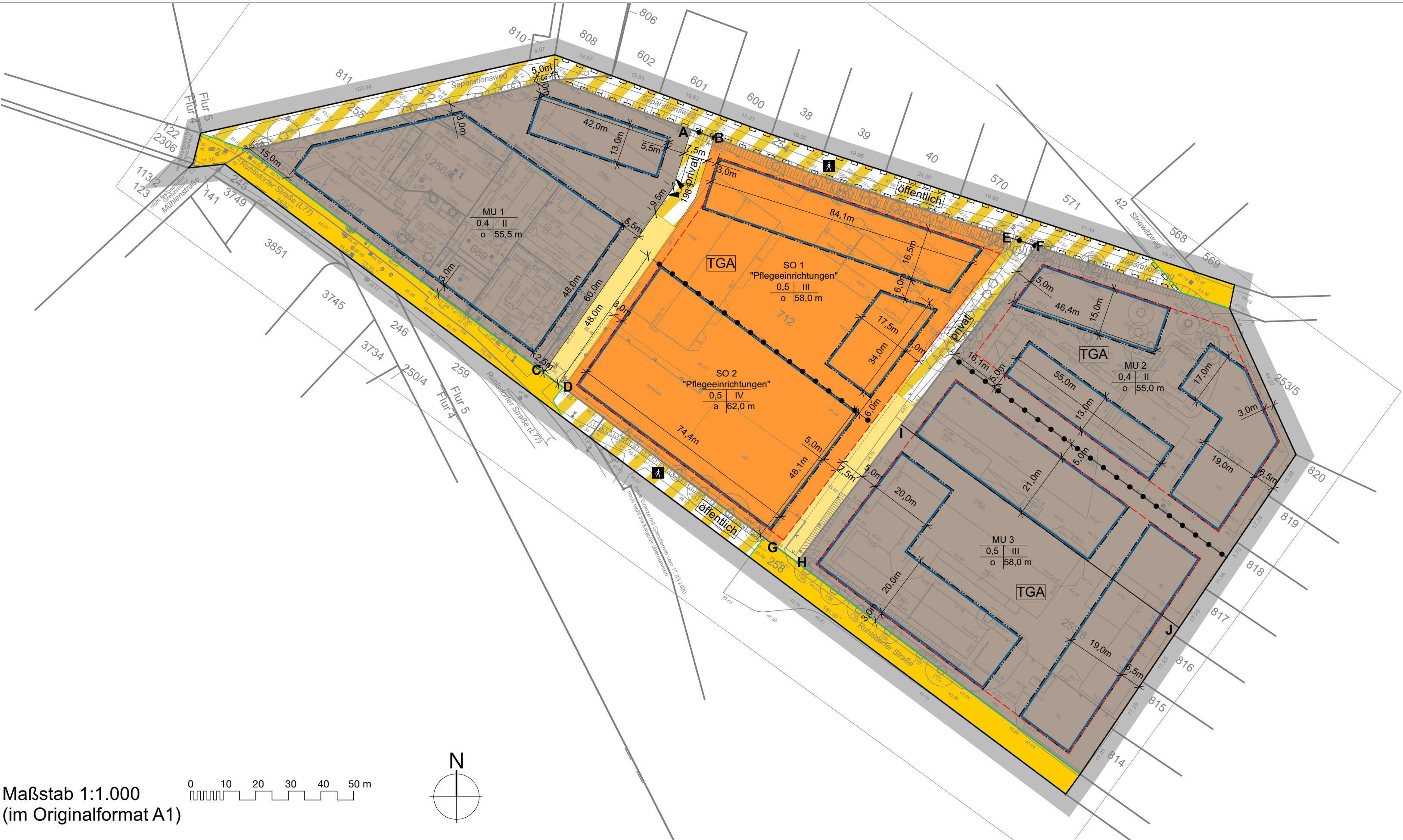
Linienweise

Rechtsgrundlagen

BauGB - (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) 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.



Maßstab 1:1.000
(im Originalformat A1)

Linienweise

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.

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 Nr. 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.

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

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)
z. B. SO 1 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Pflegeeinrichtungen" mit Nummerierung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 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 Fahrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
Zweckbestimmung "Tiefgaragenanlage"

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

Übersichtskarte M 1: 25 000



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

Gemeinde Stahnsdorf

Bebauungsplan Nr. 4
"Fläche südlich des Separationsweges"

Fassung vom 28. März 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!

