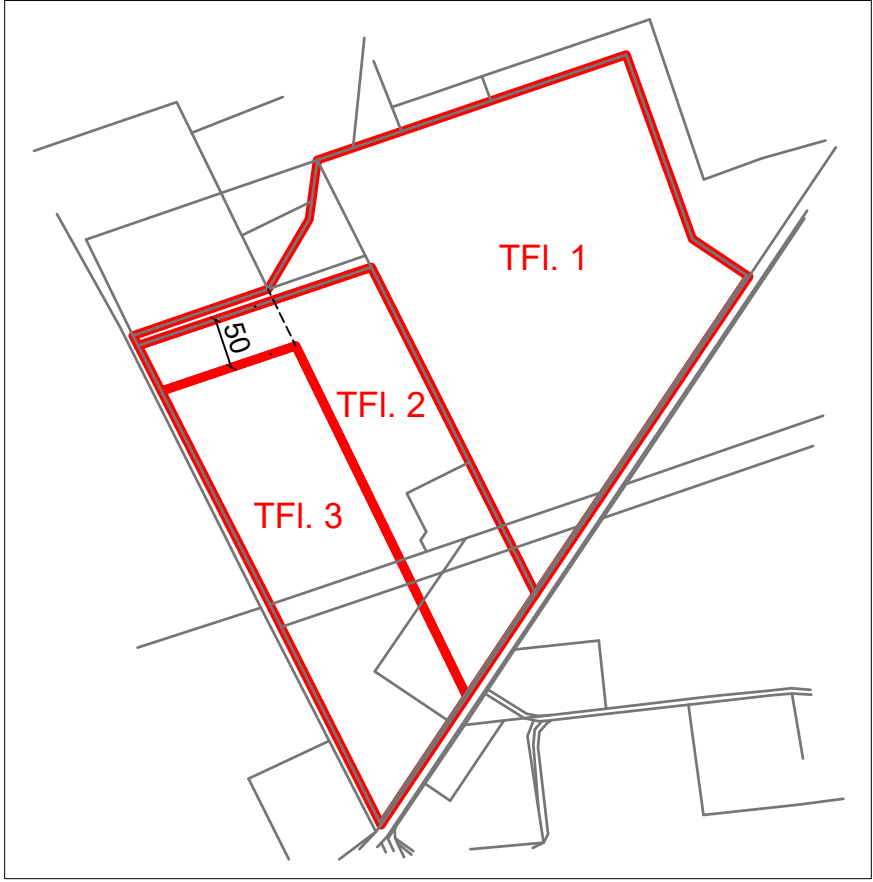


Übersicht Teilflächen Schalltechnische Untersuchung




Kartengrundlage Flurstücksgrenzen aus Vermesserplan, Maßstab 1:7.500

Planzeichenerklärung

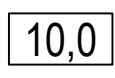
Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

 Sonstiges Sondergebiet "Klärwerk" (gem. § 11 BauNVO)


Maß der baulichen Nutzung

0,9 Grundflächenzahl als Höchstmaß (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 1 BauNVO)


 Baumassenzahl (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 21 Nr. 1 BauNVO)

70,0 m Zulässige Oberkante baulicher Anlagen über NHN im DHHN2016 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

Bauweise

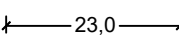
 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Sonstige Planzeichen

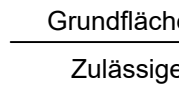
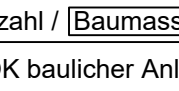
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

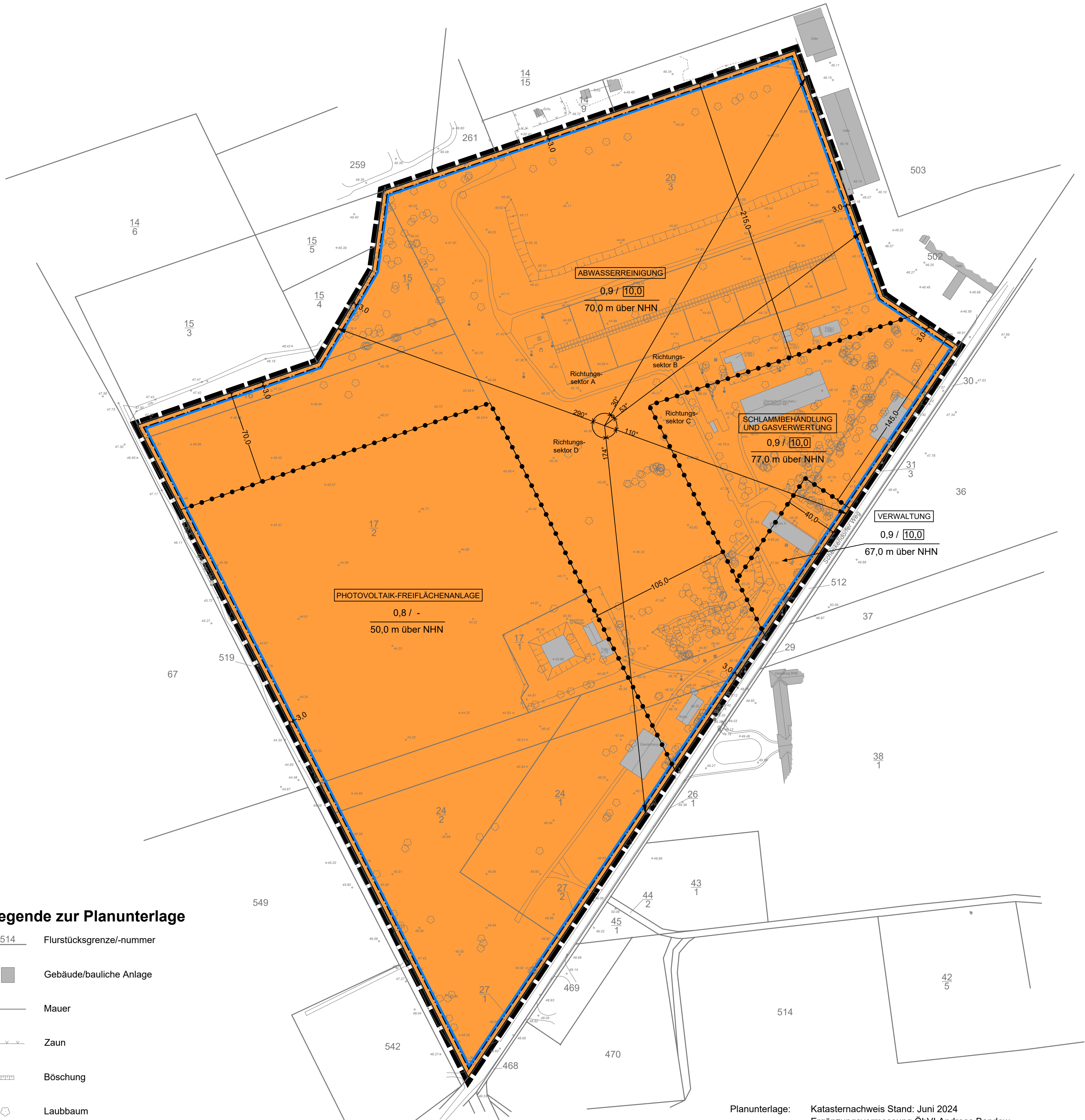
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (gem. § 16 Abs. 5 BauNVO)

Hinweisliche Darstellung

 23,0 Bemaßung der Länge in Meter


Flüllschema der Nutzungsschablone

 Grundflächenzahl /  Baumassenzahl  
Zulässige OK baulicher Anlagen




Legende zur Planunterlage

514 Flurstücksgrenze/-nummer

 Gebäude/auliche Anlage

 Mauer

 Zaun

 Böschung

 Laubbaum

 Höhenpunkt in Metern über NHN

Planunterlage: Katasternachweis Stand: Juni 2024  
Ergänzungsvermessung ÖbVI Andreas Bandow  
Vermesserplan: Juni 2024, Maßstab 1:1.000  
Höhenbezugssystem: DHHN2016, Lagebezug: ETRS 89

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Sondergebiet wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klärwerk“ festgesetzt.

1.2 Im Teilgebiet mit der Zweckbestimmung „Abwasserreinigung“ sind Anlagen und Einrichtungen zur Reinigung und sonstigen Behandlung von Abwasser, zur Nutzung von Abwasser und aufbereitetem Wasser sowie zur Zuleitung, Ableitung und Speicherung von Abwasser und aufbereitetem Wasser zulässig, insbesondere:

- Anlagen und Einrichtungen zur mechanischen, biologischen und chemischen Reinigung von Abwasser,
- Anlagen und Einrichtungen zur weitergehenden Behandlung von Abwasser,
- Anlagen und Einrichtungen zur Gewinnung von Stoffen und Energie aus Abwasser und aufbereitetem Wasser,
- Maschinenhäuser, Werkstätten und Fahrzeughallen sowie
- Leitungen der technischen Erschließung (z. B. Ver- und Entsorgungsleitungen).

1.3 Im Teilgebiet mit der Zweckbestimmung „Schlammbehandlung und Gasverwertung“ sind Anlagen und Einrichtungen zur Behandlung von Klärschlamm sowie zur Gewinnung und Verwertung von Klärgas zulässig, insbesondere:

- Anlagen und Einrichtungen zur Behandlung, Lagerung, Verladung und dem Transport von Klärschlamm,
- Anlagen und Einrichtungen zur Aufbereitung, Speicherung oder Einspeisung von Klärgas sowie zur Energieerzeugung aus Klärgas (z. B. Blockheizkraftwerke),
- Maschinenhäuser, Werkstätten und Fahrzeughallen sowie
- Leitungen der technischen Erschließung (z. B. Ver- und Entsorgungsleitungen).

1.4 Im Teilgebiet mit der Zweckbestimmung „Verwaltung“ sind Verwaltungsgebäude und technische Einrichtungen zur Verwaltung des Klärwerkbetriebs zulässig, insbesondere:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die der Verwaltung, Überwachung, Wartung, Instandhaltung und dem Unterhalt des Klärwerks dienen,
- Werkstätten und Fahrzeughallen sowie
- Leitungen der technischen Erschließung (z. B. Ver- und Entsorgungsleitungen).

1.5 Im Teilgebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ sind Photovoltaik-Anlagen zur elektrischen Versorgung für den Klärwerksbetrieb zulässig, insbesondere:

- Modultische mit Solarmodulen in Festaufständering einschließlich ihrer Befestigung auf und im Erdboden,
- die für den Betrieb der Anlage notwendigen Nebenanlagen (z. B. Wechselrichter, Trafoanlagen, Batteriespeicher, Übergabestationen) sowie
- Leitungen der technischen Erschließung (z. B. Ver- und Entsorgungsleitungen).

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die festgesetzte Oberkante für bauliche Anlagen gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.

3. Immissionsschutzfestsetzungen

3.1 In den Teilflächen (TFI.) 1-3 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (6:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche (TFI.)	Emissionskontingent $L_{EK}$ in dB	
	$L_{EK}$ , Tag	$L_{EK}$ , Nacht
TFI. 1	60	45
TFI. 2	56	41
TFI. 3	57	42

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Betriebs oder der Anlage erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

3.2 Für die im Bebauungsplan festgesetzten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  um folgende Zusatzkontingente für Tag und Nacht:

Richtungssektor	Richtungssektoren und mögliche Zusatzkontingente in dB Bezugspunkt im System ETRS 89 UTM 33: Hochwert 5804509; Rechtswert 380353			
	von	bis	$L_{EK}$ , Tag, zus	$L_{EK}$ , Nacht, zus
A	0°	30°	9	9
B	30°	53°	3	3
C	53°	110°	8	8
D	174°	290°	5	5
A	290°	360°	9	9

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Betriebs oder der Anlage erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, Anhang A, Abschnitt A.2.

Die DIN 45691:2006-12 wird in der Gemeindeverwaltung Stahnsdorf zur Einsichtnahme bereitgehalten.

3.3 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, wenn der Geräuschimmissionspegel des Vorhabens die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

4. Grünordnung

4.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern *[wird im weiteren Verfahren ergänzt]*

Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

**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

**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

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit 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 neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

....., den .....  
(Siegel) Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Verfahrensvermerke

Ausfertigung

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am ..... die Abwägung der vorgebrachten Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 "Klärwerk Stahnsdorf" der Gemeinde Stahnsdorf gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

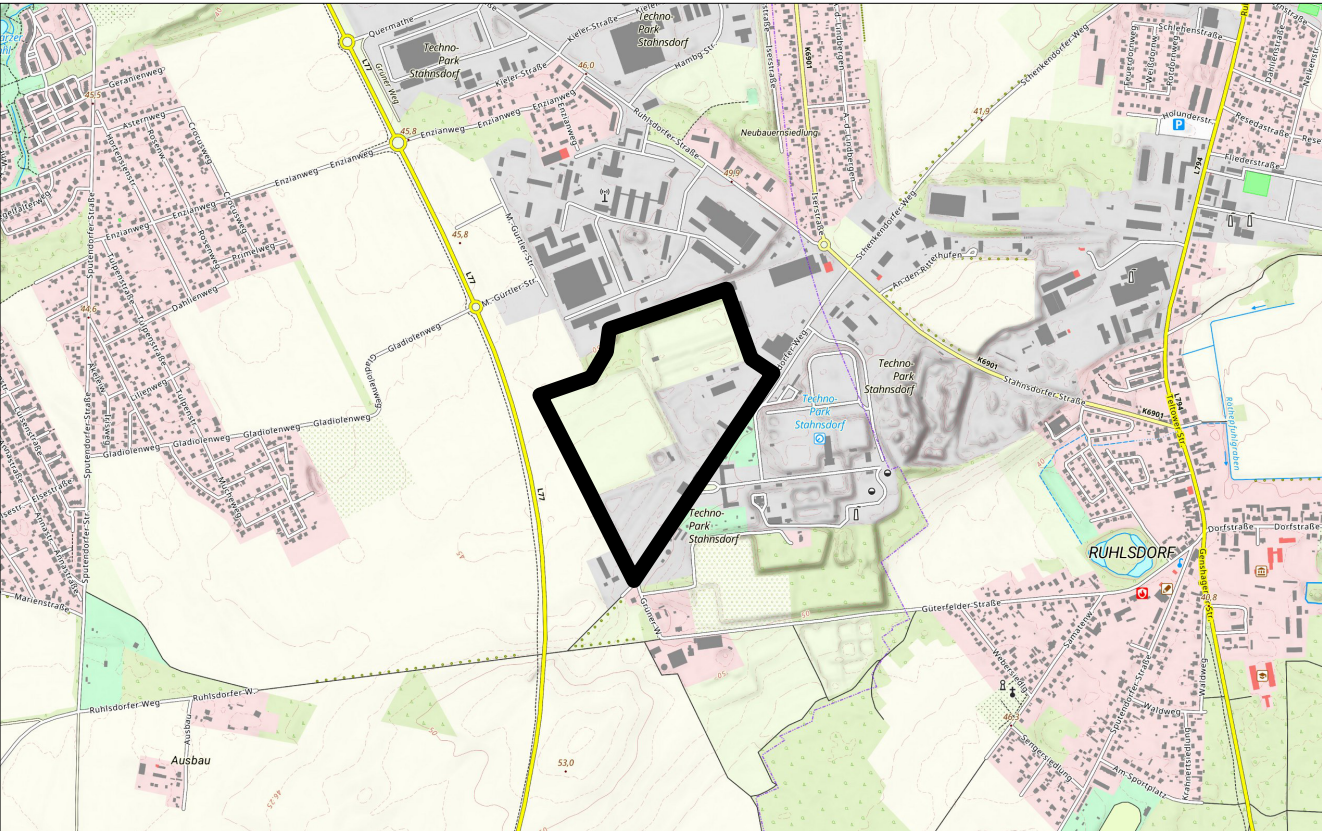
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2 "Klärwerk Stahnsdorf" der Gemeinde Stahnsdorf, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung wird hiermit ausgetfertigt.

Stahnsdorf, den .....  
Siegel Der Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 "Klärwerk Stahnsdorf" der Gemeinde Stahnsdorf sowie die Stelle, bei der der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ..... ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Stahnsdorf 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. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2 "Klärwerk Stahnsdorf" der Gemeinde Stahnsdorf ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Stahnsdorf, den .....  
Siegel Der Bürgermeister



Übersichtsplan ohne Maßstab (Kartengrundlage DTK10; © GeoBasis-DE/LGB (2023), dl-de/by-2-0)

Gemeinde Stahnsdorf  
Landkreis Potsdam-Mittelmark

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2  
"Klärwerk Stahnsdorf"

Vorentwurf für die frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Planverfasser:  
Pionergemeinschaft für Stadt und Raum eG  
Lietzenburger Straße 44, 10789 Berlin

Stand: 28. April 2025  
Maßstab: 1:2.000 (im Original DIN A1)

