

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

- In den reinen Wohngebieten (WR) sind die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung
  - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.nicht Bestandteil des Bebauungsplans.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO*
- In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung genannte Arten von Nutzungen
  - nicht störende Handwerksbetriebe
  - Anlagen für sportliche Zweckenicht zulässig.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO*
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 2 sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen
  - der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zweckenur in den Erdgeschossbereichen zulässig.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO*
- In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe und
  - Tankstellennicht Bestandteil des Bebauungsplans.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO*
- Das allgemeine Wohngebiet WA 3 wird in die Baugebietsbereiche Gliederung 3.1 und Gliederung 3.2 gegliedert.  
Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 Gliederung 3.1 sind nur die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zweckezulässig.  
Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 Gliederung 3.2 sind nur die in § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen
  - Wohngebäude sowie
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaftenzulässig.  
Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 Gliederung 3.1 und Gliederung 3.2 sind Räume für freie Berufe zulässig.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO und § 13 BauNVO*
- Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Läden sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 2 nur ausnahmsweise zulässig, sofern sie der Versorgung des Gebietes dienende Nachbarschaftsläden sind.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO*

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- Mit Ausnahme des allgemeinen Wohngebietes WA 3 Gliederung 3.1 sind in den Baugebieten mit der abweichenden Bauweise "a" sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und mit einer Länge von höchstens 20,0 m zulässig. Die Errichtung von Doppelhäusern ist zulässig, die Errichtung von Hausgruppen, auch als versetzt aneinandergestellte Gebäude, ist unzulässig.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO*
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 Gliederung 3.1 sind bei der abweichenden Bauweise "a" nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und mit einer Länge bis 80,0 m zulässig.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO*
- Bei Baugrenzen ist ein Vortreten von Pfeilern, Gesimsen, Dachvorsprüngen, Hauseingangsstreppen und deren Überdachungen, Balkonen, Loggien bis 1,5 m und bei Terrassen bis 3,0 m zulässig.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO*
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung - mit Ausnahme von Spielanlagen - sind unzulässig.
  - a) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 5,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, ausgenommen davon die angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen
    - der Planstraße D im reinen Wohngebiet WR 2,
    - der Planstraßen C und D im reinen Wohngebiete WR 3 und
    - der Planstraße A im allgemeinen Wohngebiet WA 3 Gliederung 3.2
  - b) im reinen Wohngebiet WR 3 sowie im allgemeinen Wohngebiet WA 3 Gliederung 3.1 und Gliederung 3.2 östlich der Linie A-B.

Bei Errichtung von mehr als einem Stellplatz ist ein nicht überdachter Stellplatz auch auf der Zufahrtsfläche ab einem Abstand von 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V.m. § 12 Abs. 6 u. § 23 Abs. 5 BauNVO*

Verkehrsflächen

- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNBO*

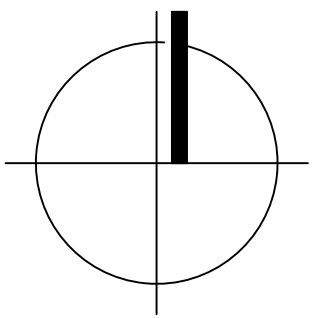
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- In den Baugebieten ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenversuss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

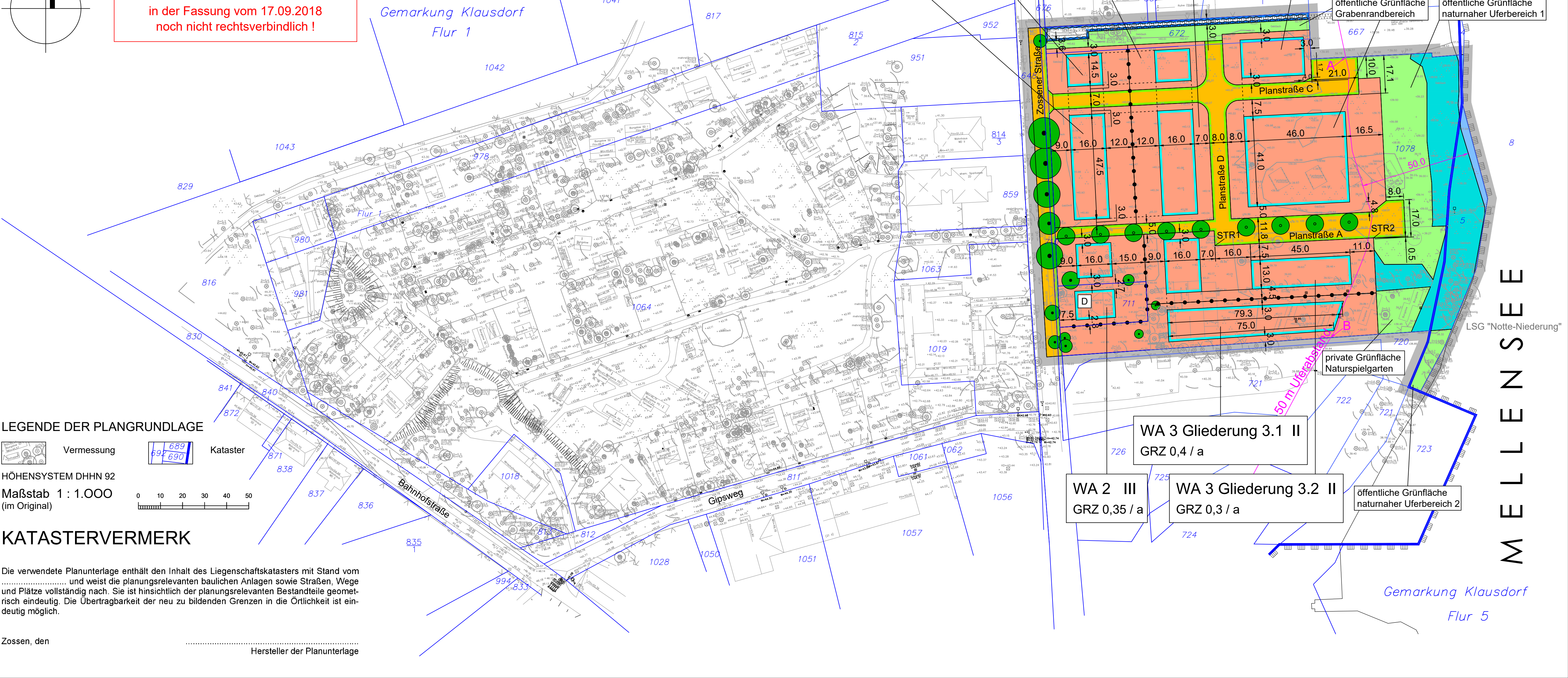
Immissionsschutz

- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen einschließlich der Fenster in den Gebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 2 mindestens ein bewertetes Schalldämmmaß  $R_{w, res}$  von 40 dB gemäß DIN 4109 (1989) erbringen.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*
- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 2 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen bzw. bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den zum Lüften erforderlichen Fenstern zu mind. von der Straßenverkehrsfläche Zossener Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Von der Straßenverkehrsfläche Zossener Straße abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenseite und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt bzw. Außenwände an der Rückseite der Gebäude.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

TEIL A: PLANZEICHNUNG



2. ENTWURF  
in der Fassung vom 17.09.2018  
noch nicht rechtsverbindlich !



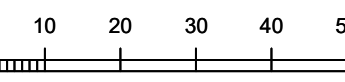
LEGENDE DER PLANGRUNDLAGE

Vermessung

Kataster

HÖHENSYSTEM DHHN 92

Maßstab 1 : 1.000  
(im Original)



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 eindeutig möglich.

Zossen, den ..... Hersteller der Planunterlage

TEILB: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 2 sind die Aufenthaltsräume "Wohn- und Schlafräume", welche nicht über mindestens ein Fenster zur von der Straßenverkehrsfläche Zossener Straße abgewandten Gebäudeseite verfügen, mit einer ausreichend dimensionierten schallgedämmten mechanischen Lüftungseinrichtung auszustatten. Alternativ können im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen

Straßenverkehrsfläche	Art	zu pflanzen- de Bäume	Pflanzseite in der Straße
Planstraße A	Prunus avium 'Piena' (Gefüllte Vogel-Kirsche)	insgesamt 5	westlich Planstr. D; südliche Seite;
		insgesamt 4	östlich Planstr. D; nördliche Seite
Planstraße D	Prunus avium 'Piena' (Gefüllte Vogel-Kirsche)	insgesamt 7	westlich

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB*

- In den reinen bzw. allgemeinen Wohngebieten sind im Bereich von 5 Metern ab - der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Planstraße A, Abschnitt STR1-STR 2, - der beidseitigen Straßenbegrenzungslinien der Planstraße C und - der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Planstraße D je angefangene 18 m Grundstücksfrontlänge mindestens ein Obst- oder Laubbau der Pflanzliste 1 als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 bis 12 cm zu pflanzen. Vorhandene, gebietsheimische Bäume der Pflanzliste 1 mit einem Mindeststammumfang von 10 cm sind im Bereich von 5 Metern ab der Straßenbegrenzungslinie anrechenbar.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB*
- Zusätzlich ist in allen Baugebieten je angefangene 500 m<sup>2</sup> Baugebietsfläche ein Baum der Pflanzliste 1 mindestens als Halbstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 bis 12 cm zu pflanzen. Vorhandene Bäume, die diesen Anforderungen entsprechen, sind anrechenbar.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB*

- Für Baumpflanzungen innerhalb der privaten und öffentlichen Grünflächen sind Arten der Pflanzliste 2 zu verwenden.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB*

PFLANZLISTE 1	PFLANZLISTE 2
Feldahorn Spitzahorn Bergahorn Birke Hainbuche Weißdorn Wild-Äpfel Waldkiefer Vogelkirsche Stieleiche Sal-Weide Sal-Weide Eberesche Winterlinde Feldulme Obstbäume	Acer campestre Acer platanoides Acer pseudoplatanus Betula pendula Carpinus betulus Crataegus monogyna Malus sylvestris agg. Pinus sylvestris Prunus avium Quercus robur Salix caprea Sorbus aucuparia Tilia cordata Ulmus minor
Feldahorn Spitzahorn Bergahorn Schwarzerie Esche Hainbuche Weißdorn Stieleiche Silberweide Sal-Weide Korbweide Eberesche Winterlinde Feldulme Bergulme	Acer campestre Acer platanoides Acer pseudoplatanus Alnus glutinosa Fraxinus excelsior Carpinus betulus Crataegus monogyna Quercus robur Salix alba Salix caprea Salix viminalis Sorbus aucuparia Tilia cordata Ulmus minor Ulmus glabra

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT)

- In den Baugebieten sind Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Ausgenommen von diesen Regelungen sind Tiefgaragenzufahrten bei einer Beschränkung auf eine Zufahrt je Gebäude.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V.m. § 87 BbgBO*
- In den Baugebieten sind die geneigten Dächer von Gebäuden nur bis zu einer Höchstdachneigung von 45° zulässig.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V.m. § 87 BbgBO*
- In den Baugebieten sind für Dachflächen der Hauptgebäude nur Eindeckungen mit
  - Ziegeln und Dachsteinen,
  - ebenen und verformten Metallplatten und -bändern,
  - ebenen Schuppen aus Schiefersowie begrünte Dächer zulässig. Anlagen der Solarthermie und der Photovoltaik sind zulässig.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V.m. § 87 BbgBO*

HINWEISE OHNE NORMENCHARAKTER

BAUMSCHUTZSATZUNG

Für den vorhandenen Gehölzbestand innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist die Satzung der Gemeinde Am Mellensee zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) in der örtlich im Amtsblatt für die Gemeinde Am Mellensee am 28.09.2014 bekanntgemachten Fassung zu berücksichtigen.

ARTENSCHUTZ

Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten). Zur Vermeidung von Störungen und Tötungen von Vogelarten während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit, zum Schutz ihrer Entwicklungsformen (Gelege) bzw. zum Schutz ihrer Fortpflanzungsstätte, ist die Baufeldfreimachung einschließlich aller baufeldvorbereitender Maßnahmen außerhalb artspezifischer Aufzuchtzeiten im Zeitraum vom 21.08. - 28.02. durchzuführen. Sofern die Baufeldfreimachung in dem genannten Zeitraum begonnen und kontinuierlich fortgesetzt wird, können die Baumaßnahmen nach dem 28.02. fortgesetzt werden. Gehölzbeseitigungen sind nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).

ARCHÄOLOGISCHE BODENFÜNDE

Während der Bauausführung können bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. In diesen Fällen sind gemäß § 11 BbgDSchG entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erderfahrungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. a.) unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen. Die Entdeckungszustände und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten. In baugenehmigungspflichtigen, das Schutzgut Boden berührenden Verfahren ist die Bauerschaft darauf hinzuweisen, dass sie ihre bauausführenden Firmen über diese Denkmalschutzbestimmungen zu unterrichten und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten hat.

KAMPMITTELBELASTUNG

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt gibt es keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung, Fundstellen gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

VERFAHRENSVERMERKE

Bebauungsplan Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee"

AUSFERTIGUNG

Die Gemeindevertreterversammlung Am Mellensee hat auf ihrer Sitzung am ..... die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Am Mellensee, den ..... Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt für die Gemeinde Am Mellensee Nr. .... ortsüblich 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 Eröschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

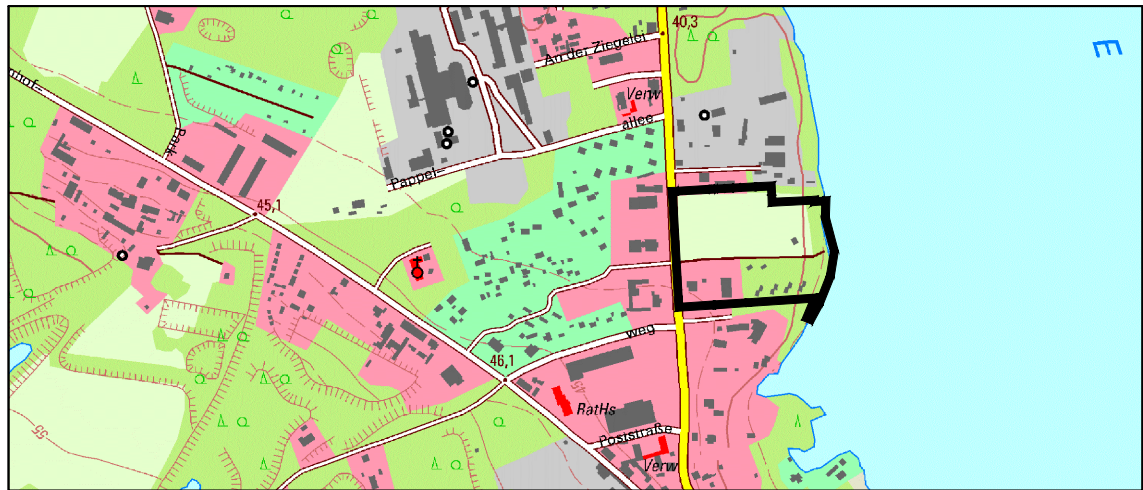
Am Mellensee, den ..... Bürgermeister

# Gemeinde Am Mellensee

## Ortsteil Klausdorf

Bebauungsplan Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee"

2. ENTWURF in der Fassung vom 17.09.2018



ÜBERSICHTSPLAN zu den Bebauungsplänen (maßstabslos)  
Geobasisdaten: Digitale Topographische Karte DTK 10 © GeoBasis-DE/LGB 2016  
der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

WR 2	Reines Wohngebiet	WA 2	Allgemeines Wohngebiet
------	-------------------	------	------------------------

Maß der baulichen Nutzung


0,35	GRZ - Grundflächenzahl	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V.m. § 16 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V.m. § 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen


o / a	offene Bauweise / abweichende Bauweise (nähere Bestimmung der abweichenden Bauweise in textlicher Festsetzung)
-------	--

Baugrenze

Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsfläche mit Planstraßenbezeichnung bzw. örtlichem Straßennamen
	Straßenbegrenzungslinie



Grünflächen

	öffentliche und private Grünflächen Zweckbestimmung in Planzeichnung
---	---

Anpflanzungen / Bindungen f. Bepflanzungen + Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

	Anpflanzen von Bäumen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
	Erhaltung von Bäumen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Wasserflächen / Flächen zur Regelung des Wasserabflusses

	Wasserflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
	Fläche zur Regelung des Wasserabflusses Entwässerungsgraben	(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB)

Flächen für Wald

	Wald	(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)
--	------	-----------------------------

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
--	---	--------------------

20.0	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Abstandsbezeichnung in Meter

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- 50 Meter-Abstandslinie zur Freihaltung von Gewässern und Uferzonen gemäß § 61 BNatSchG mit Bemaßung und Lagepunkten an den Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

HINWEIS

Sonstige nichtklärende Planzeichen entstammen der Planungsgrundlage und entfalten keine Normencharakter