

## TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### Art der baulichen Nutzung

- In den reinen Wohngebieten (WR) ist die Ausnahme nach § 3 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung  
- den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für 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) ist die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannte Nutzung  
- Anlagen für sportliche Zwecke  
nicht zulässig.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO*
- In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 3, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung  
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
- Anlagen für Verwaltungen,  
- Gartenbaubetriebe und  
- Tankstellen  
nicht Bestandteil des Bebauungsplans.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO*
- Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Läden sind in allen allgemeinen Wohngebieten (WA) dieses Bebauungsplans 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

- 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. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO*
- Bei Baulinien und bei Baugrenzen ist ein Vortreten von Pfeilern, Gesimsen, Dachvorsprüngen, Hauseingangstritten und deren Überdachungen, Balkonen, Loggien und Terrassen bis 1,5 m zulässig.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO*
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind in allen Baugebieten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 5,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie unzulässig. 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 BauGB*

#### 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, Fugenvergruss, 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 im Gebiet WA 3 mindestens ein bewertetes Schall-dämmmaße R<sub>w, res</sub> von 40 dB gemäß DIN 4109 (1989) erbringen.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*
- Zum Schutz vor Verkehrslärm muss entlang der Straßenverkehrsfläche Zossener Straße im allgemeinen Wohngebiet WA 3 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen bzw. bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den zum Lüften erforderlichen Fenstern zu der von der Straßenverkehrsfläche Zossener Straße abgewandten Gebäuseite orientiert sein. Von der Straßenverkehrsfläche Zossener Straße abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt bzw. Außenwände an der Rückseite der Gebäude.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind die Ruheräume wie die Aufenthaltsräume "Wohn- und Schlafräume", welche nicht über mindestens ein Fenster zur von der Straßenverkehrsfläche Zossener Straße abgewandten Gebäuseite verfügen, mit einer ausreichend dimensionierten schalldämmten 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

- Innerhalb der Straßenverkehrsflächen sind in einer Baumreihe hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz ab 2,20 m und einem Stammumfang von 16 bis 18 cm wie folgend bestimmt, anzupflanzen:

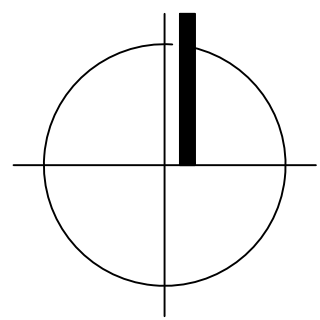
Straßenverkehrsfläche	Art	zu pflanzen- de Bäume	Pflanzseite In der Straße
Planstraße K	Prunus avium 'Plena' (Gefüllte Vogel-Kirsche)	Insgesamt 7	nördlich u. südlich
Planstraße E	Prunus avium 'Plena' (Gefüllte Vogel-Kirsche)	Insgesamt 12	nördlich
Planstraße F	Crataegus crus-galli (Hahnensporn-Weißdorn)	Insgesamt 11	östlich
Zossener Straße	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	insgesamt 1	Ersatz für Fehl- stelle

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

- In den reinen und allgemeinen Wohngebieten sind im Bereich von 5 Metern ab der Straßenbegrenzungslinie je angefangene 18 m Grundstücksfrontlänge mindestens ein Obst- oder Laubbaum 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 anzurechnen.

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

## TEIL A: PLANZEICHNUNG



Gemeinbedarf II  
GRZ 0,3

WA 1 II  
GRZ 0,27 / o

### 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

- Zusätzlich ist in allen Baugebieten je Grundstück 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 Grünfläche "Natursecke" sind Arten der Pflanzliste 2 zu verwenden, für alle anderen Grünflächen Arten der Pflanzliste 1.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB*
- Innerhalb der Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen sind Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie Stellplätze und Garagen unzulässig. Vorhandene Bäume der Pflanzliste 1 sind dauerhaft zu erhalten.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO*

#### PFLANZLISTE 1

Feldahorn  
Spitzahorn  
Bergahorn  
Birke  
Hainbuche  
Weißdorn  
Wild-Äpfel  
Waldkiefer  
Vogelkirsche  
Stieleiche  
Sal-Weide  
Eberesche  
Winterlinde  
Feldulme  
Obstbäume

#### PFLANZLISTE 2

Acer campestre  
Acer platanoides  
Acer pseudoplatanus  
Betula pendula  
Carpinus betulus  
Crataegus monogyna  
Malus sylvestris agg.  
Pinus sylvestris  
Prunus avium  
Quercus robur  
Salix caprea  
Salix viminalis  
Sorbus aucuparia  
Tilia cordata  
Ulmus minor  
Bergulme

### 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 Gebäude mit Satteldächern nur bis zu einer Höchst-dachneigung 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 Schiefer  
sowie 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 26.09.2014 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. Gehölzbesetzungen sind nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).

### ARCHAEOLOGISCHE BODENFUND

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, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. a.) unverzüglich der zuständigen Bodendenkmalbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen. Die Entdeckungsorte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten. In baugenehmigungspflichtigen, das Schutzgut Boden berührenden Verfahren ist die Bauherrschaft darauf hinzuweisen, dass sie ihre bauausführenden Firmen über diese Denkmalschutzbestimmungen zu unterrichten und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten hat.

### KAMPFMITTELBELASTUNG

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. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte"

#### 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. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" 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. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" 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.

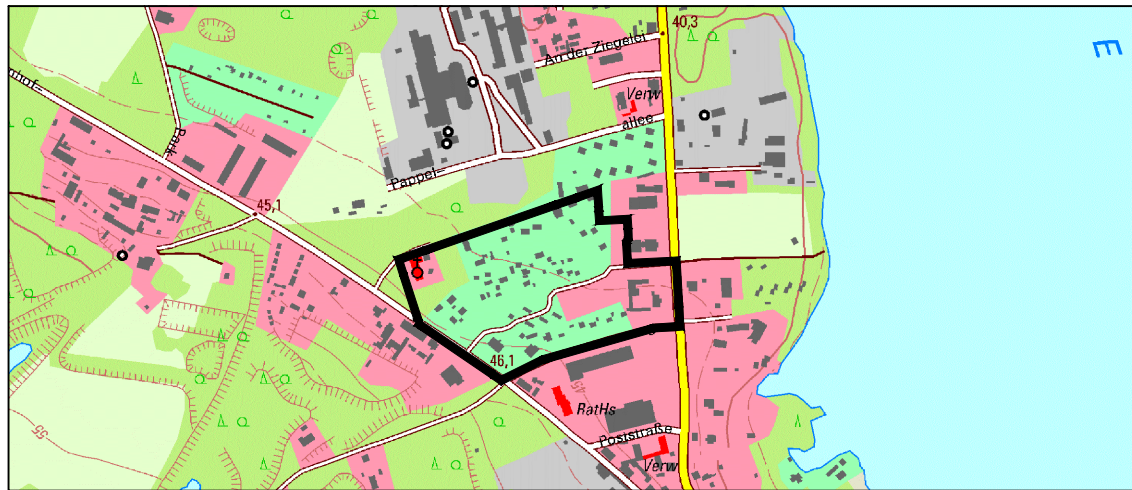
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erföschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Am Mellensee, den .....  
Bürgermeister

# Gemeinde Am Mellensee Ortsteil Klausdorf

### Bebauungsplan Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte"

SATZUNG - Stand vom 17. September 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 1 Reines Wohngebiet (mit Nummerierung) WA 1 Allgemeines Wohngebiet (mit Nummerierung)

#### Flächen für den Gemeinbedarf

Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Kirche und kirchlichen dienende Gebäude und Einrichtungen

#### Maß der baulichen Nutzung

0,27 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 und § 81 BbgBO)

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

Baulinie 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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)  
Anpflanzen von Bäumen Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

#### Flächen für Wald

Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)

#### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
Abstandsbeaßung in Meter

#### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

#### HINWEIS

Sonstige nichtklärende Planzeichen entstammen der Planunggrundlage und entfalten keine Normencharakter