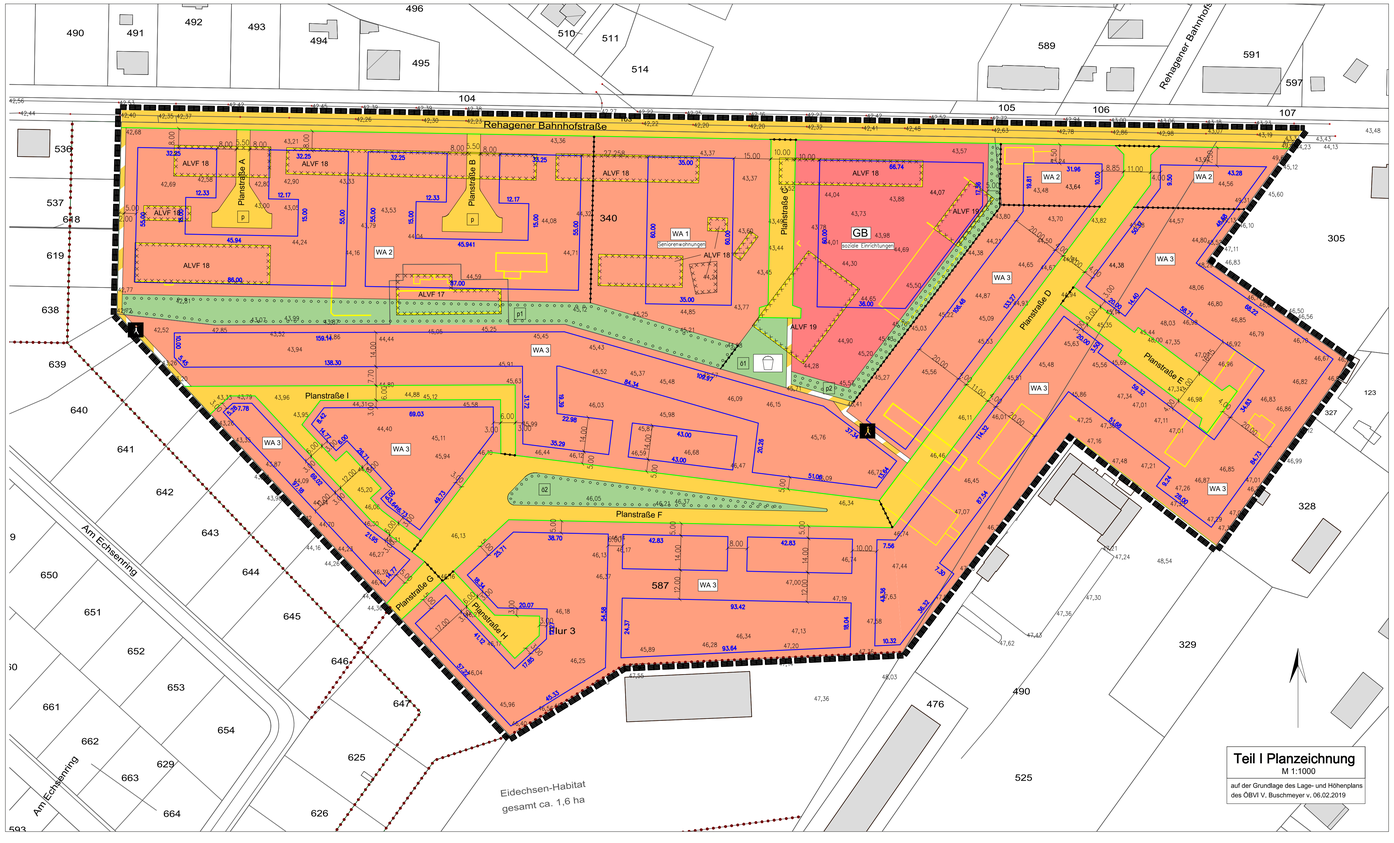
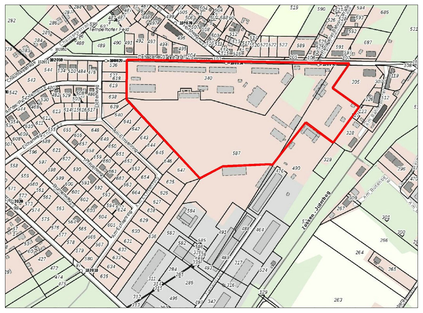
Bebauungsplan "Rehagener Bahnhofstraße" OT Rehagen

Planfassung f. d. Satzungsbeschluss



Übersichtsplan



Teil II Textliche Festsetzungen

II.I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Baugebiet (§9 (1) Nr. 1 BauGB)

1,1. WA 1: Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO) mit Flächen für Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (§9 (1) Nr. 8 BauGB)
Bei der Errichtung von Wohngebäuden innerhalb des WA 1 sind mindestens 80 Prozent der Wohnungen eines Wohngebäudes für alte oder behinderte Menschen herzustellen und zu verwenden.
Diese Verpflichtung kann bei der Errichtung von betreuten Wohnanlagen auch dadurch erfüllt werden, wenn mindestens 80 Prozent der Wohnungen der betreuten Wohnanlage für alte oder behinderte Menschen hergestellt und verwendet werden.
Die betreffenden Wohnungen müssen ohne die Benutzung von Treppen zugänglich sein.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist die Anwendung von §4 (3) Pkt. 2 bis 5 BauNVO regelmäßig ausgeschlossen.

1,2. WA 2 und WA 3: Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 ist die Anwendung von §4 (3) Pkt. 2 bis 5 BauNVO regelmäßig ausgeschlossen.

1,3. GB: Fläche für den Gemeinbedarf (§9 (1) Nr. 5 BauGB)
Die zeichnerisch festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf dient der Zweckbestimmung soziale Einrichtungen, Zulässig sind Gebäude, Anlagen und Einrichtungen für soziale Einrichtungen,

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§9 (1) Nr.2 BauGB, §23 BauNVO)

2,1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.
Bei Baugrenzen ist ein Vortreten von Pfeilern, Gesimsen, Dachvorsprüngen, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen, Balkonen, Loggien und Terrassen bis 1,5 m zulässig,

2,2. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind in den allgemeinen Wohngebieten 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,

3. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 und § 19(4) BauNVO)

3,1. Als Maß der baulichen Nutzung wird für die Baugebiete WA 1, WA 2 und WA 3 die max. zul. GRZ mit 0,4 festgesetzt (Nutzungsschablone), Die zulässige GRZ darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. des §14 BauNVO um 50 v.H. überschritten werden.

3,2. Für die Baugebiete wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt (Nutzungsschablone).

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 (1) Nr. 6 BauGB)

4,1. Im WA 3 sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig,

5. Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauGB, §22 (4) BauNVO)

4,1. In den Baugebieten WA 2 und WA 3 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,

II.II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBauO)
1,1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Gebäude mit einer maximal zulässigen Dachneigung von 30° auszubilden,

1,2. 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, Dauerhaft glänzende und glasierte Oberflächen der Dachdeckungsmaterialien sind nicht zulässig.

II.III. Grünordnerische Festsetzungen

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
1,1. In den Baugebieten ist die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen Nebenflächen nur mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig, Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstigen, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernden Befestigungen sind unzulässig,

1,2. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücksflächen zu versickern,

1,3. Innerhalb der WA ist als Ausgleichsmaßnahme an jedem Wohngebäude spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme eine Nisthilfe anzubringen,

2. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
2,1. 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:

Planstraße C: 4 Stck, Prunus avium 'Plena' (Gefüllte Vogel-Kirsche)
Planstraße D: 8 Stck, Acer platanoides (Spitz-Ahorn)

2,2. In den allgemeinen Wohngebieten ist im Bereich von 5 Metern ab der Straßenbegrenzungslinie je angefangene 18 m Grundstücksfrontlänge mindestens ein Obst- oder Laubbaum der Artenlisten A und/oder B als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 bis 12 cm zu pflanzen, Vorhandene, gebietsheimische Bäume der Artenliste A mit einem Mindeststammumfang von 10 cm sind im Bereich von 5m ab der Straßenbegrenzungslinie anrechenbar,

2,3. Zusätzlich ist in den allgemeinen Wohngebieten je Grundstück ein Baum der Artenlisten A oder B mindestens als Halbstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 bis 12 cm zu pflanzen, Vorhandene Bäume, die diesen Anforderungen entsprechen, sind anrechenbar,

2,4. Die mit p1 bezeichnete zeichnerisch festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit Sträuchern der Artenliste C und Heistern der Artenliste D zu bepflanzen, Der Gehölzstreifen ist fünfreihig aus 90% Sträuchern und 10% Heistern, jeweils in artgleichen Gruppen von 4 Stück, im Abstand von 1,50 m zueinander zu pflanzen,

2,5. Innerhalb der mit p2 bezeichneten zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine freiwachsende Hecke anzuzupflanzen, Je Quadratmeter Hecke sind 2 Sträucher der Artenliste C mit der angegebenen Pflanzqutmindestgröße (1) anzupflanzen,

2,5. Innerhalb der mit ö2 bezeichneten zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind 8 Bäume als Hochstämme gem, Artenliste A anzupflanzen,

3. Artenlisten

A: Laub- und Nadelbäume
Feld-Ahorn
Bergahorn
Spitz-Ahorn
Hänge-Birke
Moor-Birke
Hainbuche
Rot-Buche
Gemeine Esche
Stiel-Eiche
Silber-Weide
Eberesche
Elsbeere
Winterlinde
Sommerlinde
Berg-Ulme

B: Obstbäume
Kultur-Apfel
Wild-Apfel
Vogelkirsche
Sauer-Kirsche
Gew, Kulturpflaume
Kultur-Birne
Wild-Birne

C: Sträucher (1)
Roter Hartriegel
Gemeinde Hasel
Zweigriffliger Weißdorn
Europäisches Pfaffenhütchen
Rote Heckenkirsche
Schlehe
Purgier-Kreuzdorn
Hunds-Rose
Filz-Rose
Gewöhnliche Brombeere
Echte Himbeere
Schwarzer Holunder
Trauben-Holunder
Gemeiner Schneeball

D: Heister (2)
Feld-Ahorn
Hainbuche
Kornelkirsche
Eberesche

(1) Die Sträucher sind mit einer Pflanzqutmindestgröße von 40 bis 100cm anzupflanzen
(2) Die Heister sind mit einer Pflanzqutmindestgröße von 150 bis 200cm anzupflanzen

Planzeichenlegende

I. Festsetzungen
gem. PlanzV90

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- Allgemeines Wohngebiet mit Bezeichnung des Baugebietes z.B. WA 3
- Allgemeines Wohngebiet mit Flächen für Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf - Seniorenwohnungen- mit Bezeichnung des Baugebietes WA 1 (Seniorenwohnungen)
- GB (soziale Einrichtungen) Fläche für den Gemeinbedarf soziale Einrichtungen

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- Baugrenze

3. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich
- p private Straßenverkehrsflächen

4. Grünflächen (§9 (1) Nr. 15 BauGB
- p1 private Grünfläche (mit Nr.) Zweckbestimmung Parkanlage
- öffentliche Grünfläche (mit Nr.) Zweckbestimmung Spielplatz

5. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 25 BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 (1) Nr. 25a BauGB)

6. Nutzungsschablonen

Gebietskategorie	
WA 1 Seniorenwohnungen	
Zahl der zul. Vollgeschosse	Grundflächenzahl als Höchstmaß
II-III	0,4

Gebietskategorie	Bauweise
WA 2	a
Zahl der zul. Vollgeschosse, zwingend	Grundflächenzahl als Höchstmaß
(III)	0,4

Gebietskategorie	Bauweise
WA 3	a
Zahl der zul. Vollgeschosse	Grundflächenzahl als Höchstmaß
III	0,4

Gebietskategorie	
GB	
Zahl der zul. Vollgeschosse	
I-III	

7. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Plans
- z.B. 18,50 / 31,73 Maßangaben in Metern, Maßangabe der Baugrenze in Metern
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

II. Kennzeichnungen (§9 (5) BauGB)
- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§9 (5) Pkt. 3 BauGB)

Hinweis:
Innerhalb der gekennzeichneten Flächen befinden sich erhebliche Belastungen, die auf die vormalige Nutzung des Geländes zurückzuführen sind, Die Anordnung von Maßnahmen erfolgt in nachfolgenden Genehmigungsverfahren (Erläuterungen siehe Begründung)

Bezeichnung der im Altlastenkataster des Landkreises Teltow-Fläming ausgewiesenen Altlastenverdachtsflächen

ALVF 17 Heizhaustrakt
ALVF 18 Wohngebäude mit Lager und Müllcontainerplatz
ALVF 19 Wohngebäude mit Lager und Müllcontainerplatz

III. Darstellungen ohne Normcharakter
- 47,56 Höhenpunkt des natürlichen Geländes (DHHN 2016)
- Bestandsgebäude
- Abbruch vorhandener baulicher Anlagen

Teil III. Hinweise zum Vollzug der Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen

1. Bauzeitenregelung
Die Baufeldfreimachung (einschl, Baumfällungen und Rodungen) darf nicht innerhalb der Vogelbrutzeit und Winterschlafzeit von Fledermäusen durchgeführt werden (nicht im Zeitraum 1. März bis 31. Oktober).

2. Umsiedlung von Waldameisen
Die im Plangebiet vorhandene Ansiedlung der roten Waldameise ist vor Baufeldfreimachung innerhalb des Plangebietes - im Zeitraum zwischen 01. März und 30. April - umzusiedeln.

3. Umsiedlung Fledermäuse
CEF 1: Die ungenutzte Halle auf dem Zauneidechsenersatzhabitat südlich des Geltungsbereiches ist für Fledermäuse entsprechend zu optimieren. Die Südseite des Gebäudes muss hierzu überwiegend verschlossen werden, um ein für Fledermäuse geeignetes Innenraumklima zu schaffen, Das Gebäude ist dann von innen und außen mit Ersatzquartieren zu bestücken, Weiterhin ist das Gebäude vor unerlaubten Zutritt und Vandalismus zu sichern. Diese Maßnahme ist ein Jahr vor Beginn der Abrissmaßnahmen fertig zu stellen, sodass die ökologische Funktion ohne zeitliche Lücke erfüllt werden kann.

4. Umsiedlung Zauneidechse
CEF 2: Für den Verlust des Lebensraumes der Zauneidechse im Plangebiet ist die Umsiedlung in ein nahegelegenes Ersatzhabitat mit einer Fläche von 7,800m² vorgesehen. Die Herstellung des Ersatzhabitats sollte 1 Jahr vor Beginn der Abriss- und Rodungsarbeiten abgeschlossen sein, Innerhalb des Ersatzhabitats sind Maßnahmen zu dessen Lebensraumverbesserung für Zauneidechsen durchzuführen und für 25 Jahre zu sichern.

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Am Mellensee hat auf ihrer Sitzung am ..... die Aufstellung der B- Plans "Rehagener Bahnhofstraße" OT Rehagen gem, §13a im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs, 4 BauGB beschlossen, Der Aufstellungsbeschluss ist gem, §13a Abs, 3 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Am Mellensee Nr. .... vom ..... bekannt gemacht worden,

2. Die Gemeindevertretung hat auf ihrer öffentlichen Sitzung am ..... den Entwurf des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil I), den textlichen Festsetzungen (Teil II) und der Begründung gebilligt und zur Offenlage gem, §3 Abs, 2 BauGB bestimmt,

3. Der Entwurf des B- Plans hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegen, Die öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt Nr. ..... vom ..... bekannt gemacht worden,

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden,

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat in öffentlicher Sitzung am ..... die eingegangenen Stellungnahmen geprüft, Das Ergebnis ist mitgeteilt worden,

6. Der B-Plan "Rehagener Bahnhofstraße" OT Rehagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil I) und den textlichen Festsetzungen (Teil II) wurde in öffentlicher Sitzung der Gemeindevertretung am ..... als Satzung beschlossen, Die Begründung wurde gebilligt,

Am Mellensee, den

Siegel

.....
F, Broshog, Bürgermeister

7. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 06,02,2019 und weist 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,

Kleinmachnow, den

Siegel

ÖBVI

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil I), den textlichen Festsetzungen (Teil II) und der Begründung wird hiermit ausgefertigt,

Am Mellensee, den

Siegel

.....
F, Broshog, Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt ..... am ..... bekannt gemacht worden,
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden,
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten,

Am Mellensee, den

Siegel

.....
F, Broshog, Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03,11,2017 (BGBl, I S, 3634)

Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21,11,2017 (BGBl, I S, 3786)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15,11,2018 (GVBl, I/18, Nr, 39)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18,12,1990 (BGBl, 1991 I S, 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04,05,2017 (BGBl, I S, 1057)

Bebauungsplan der Innenentwicklung "Rehagener Bahnhofstraße" OT Rehagen	
Gemeinde Am Mellensee, Landkreis Teltow-Fläming	
Auftraggeber: Gemeinde Am Mellensee, Zossener Straße 21c, 15838 Am Mellensee OT Klausdorf	Stadtplanung: C, Bley, Arch, f, Stadtplanung, Bahnhofstraße 21, 15711 Königs Wusterhausen
Vermessung: Vermessungsbüro V, Buschmeyer, August-Bebel-Platz 4, 14532 Kleinmachnow	Artenschutzfachbeitrag: Th, Briesenick, B, Sc, f, Landschaftsplanung, Gräbendorfer Straße 13, 15754 Heidesee
Planfassung f, d, Satzungsbeschluss	Stand: 07,10,2019 — M 1:1000

E:\Projekte\B-Pläne\Rehagener Bahnhofstraße\Zeichnungen\Satzungsbeschluss_07.10.2019.s12