

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

1.

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

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

2.

Im reinen Wohngebiet (WR) mit der abweichenden Bauweise "a" sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und mit einer Länge von höchstens 18,0 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
3.

Bei Baugrenzen ist ein Vortreten von Pfeilern, Gesimsen, Dachvorsprüngen, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen, Balkonen, Loggien und Terrassen bis 1,5 m zulässig.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO
4.

Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung - mit Ausnahme von Spielanlagen - sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 2,0 m, gemessen von der privaten Straßenverkehrsfläche, unzulässig.  
  
Bei Errichtung von mehr als einem Stellplatz ist ein nicht überdachter Stellplatz auch auf der Zufahrtsfläche ab einem Abstand von 2,0 m von der privaten Straßenverkehrsfläche zulässig.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO

Verkehrsflächen

5.

Die Einteilung der privaten Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
6.

Im Bereich zwischen den Flurstücksgrenzen EA1 und EA2, EA3 und EA 4 sind Ein- und Ausfahrten unzulässig.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

7.

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

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

8.

Die private Straßenverkehrsfläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 219/2, 219/5, 219/9, 219/10 und 219/11 in der Flur 3 der Gemarkung Saalow sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger der Grundstückerschließung zu belasten.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Anpflanzen und Bindungen von Bäumen und Sträuchern

9.

In der Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein Gehölzstreifen mit standortgerechten, gebietseigenen Straucharten gemäß "Pflanzliste Gehölze" in einer Pflanzdichte von einem Strauch je angefangene 2 m² Anpflanzfläche anzulegen.

PFLANZLISTE GEHÖLZE			
<b>Acer campestre*</b>	<b>Feld-Ahorn</b>	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
<b>Acer platanoides*</b>	<b>Spitz-Ahorn</b>	Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
<b>Betula pendula *</b>	<b>Sand-Birke</b>	Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
<b>Carpinus betulus*</b>	<b>Hainbuche</b>	Rosa canina	Hunds-Rose
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel	Rubus ideaus	Himbeere
Corylus avellana	Haselnuß	<b>Salix alba*</b>	<b>Silber-Weide</b>
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	<b>Salix caprea*</b>	<b>Sal-Weide</b>
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Salix cinerea	Grau-Weide
<b>Fagus sylvatica*</b>	<b>Rot-Buche</b>	Salix purpurea	Purpur-Weide
Frangula alnus	Faulbaum	Salix triandra ssp. Amygdalifolia	Bereifte Mandel-Weide
<b>Fraxinus excelsior*</b>	<b>Gemeine Esche</b>	Salix triandra ssp. Triandra	gewöhnl. Mandel-Weide
Hedera helix	Gemeiner Efeu	Salix viminalis	Korb-Weide
Lonicera periclymenum	Deutsches Geißblatt	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
<b>Malus sylvestris agg.*</b>	<b>Wild-Apfel</b>	<b>Sorbus aucuparia*</b>	<b>Eberesche</b>
<b>Pinus sylvestris*</b>	<b>Gemeine Kiefer</b>	<b>Tilia cordata*</b>	<b>Winter-Linde</b>
<b>Prunus padus*</b>	<b>Traubenkirsche</b>	<b>Ulmus glabra*</b>	<b>Berg-Ulme</b>
Prunus spinosa	Schlehe	<b>Ulmus laevis*</b>	<b>Flatter-Ulme</b>
<b>Pyrus pyrastra agg.*</b>	<b>Wild-Birne</b>	<b>Ulmus minor*</b>	<b>Feld-Ulme</b>
<b>Quercus petraea*</b>	<b>Trauben-Eiche</b>	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
<b>Quercus robur*</b>	<b>Stiel-Eiche</b>	<b>*Laub- / Nadelbaum</b>	

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

10.

In der privaten Straßenverkehrsfläche sind westlich einer anzulegenden Fahrbahn in einer Reihe 24 Laubbäume: Carpinus betulus "Fastigiata" (Pyramiden-Hainbuche) als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm zu pflanzen.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
11.

Im reinen Wohngebiet ist je angefangene 500 m² Baugebietsfläche ein Obstbaum mindestens als Halbstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 bis 12 cm zu pflanzen oder ein Bestandsbaum (Kiefer, Birke oder spätblühende Traubenkirsche) mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm zu erhalten.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT)

12.

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

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 ortsüblich 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.

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. Gehölzbeseitigungen sind nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 20. Februar zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG in Verbindung mit Anlage 4 "Erlass zum Vollzug § 44 Absatz 1 Nr. 3 BNatSchG - Niststätten-erlass" des MUGV-Windkraft-erlasses vom 01.01.2011).

ARCHÄOLOGISCHE BODENFUND E

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 Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte 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.

TIEFENBEGRENZUNG BEI BOHRUNGEN FÜR WÄRMEPUMPENANLAGEN

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind je Grundstück Bohrungen für Wärmepumpenanlagen möglich. Wasserbehördlich werden solche Bohrungen nur mit einer Tiefenbegrenzung bis maximal 60 m Tiefe und mit einem Mindestabstand von 5 m zur Grundstücksgrenze zugelassen.

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 neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Königs Wusterhausen, den .....  
Hersteller der Planunterlage

VERFAHRENSVERMERKE

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. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Am Mellensee, den .....  
Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

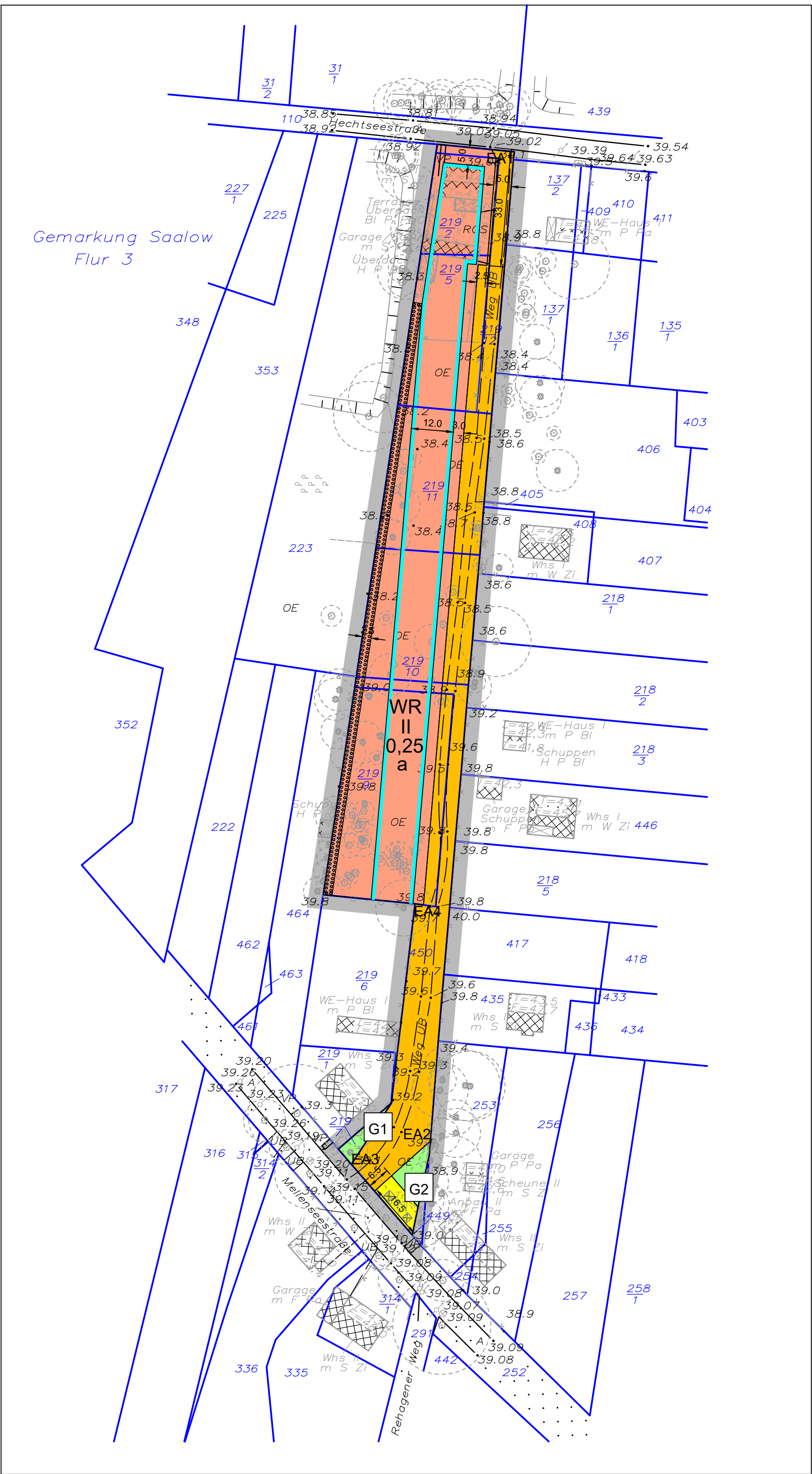
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Wohnen an der Hechtseestraße" sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt für die Gemeinde Am Mellensee Nr. ....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

Am Mellensee, den .....  
Bürgermeister

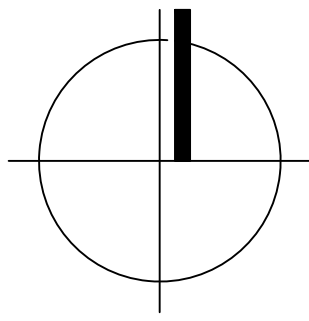
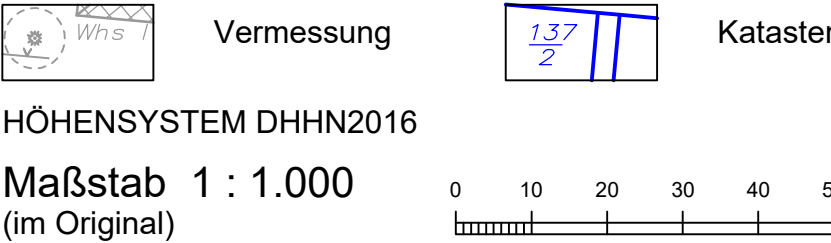
TEIL A: PLANZEICHNUNG

Variante 1



**V O R E N T W U R F**  
in der Fassung vom 01. Februar 2021  
noch nicht rechtsverbindlich !

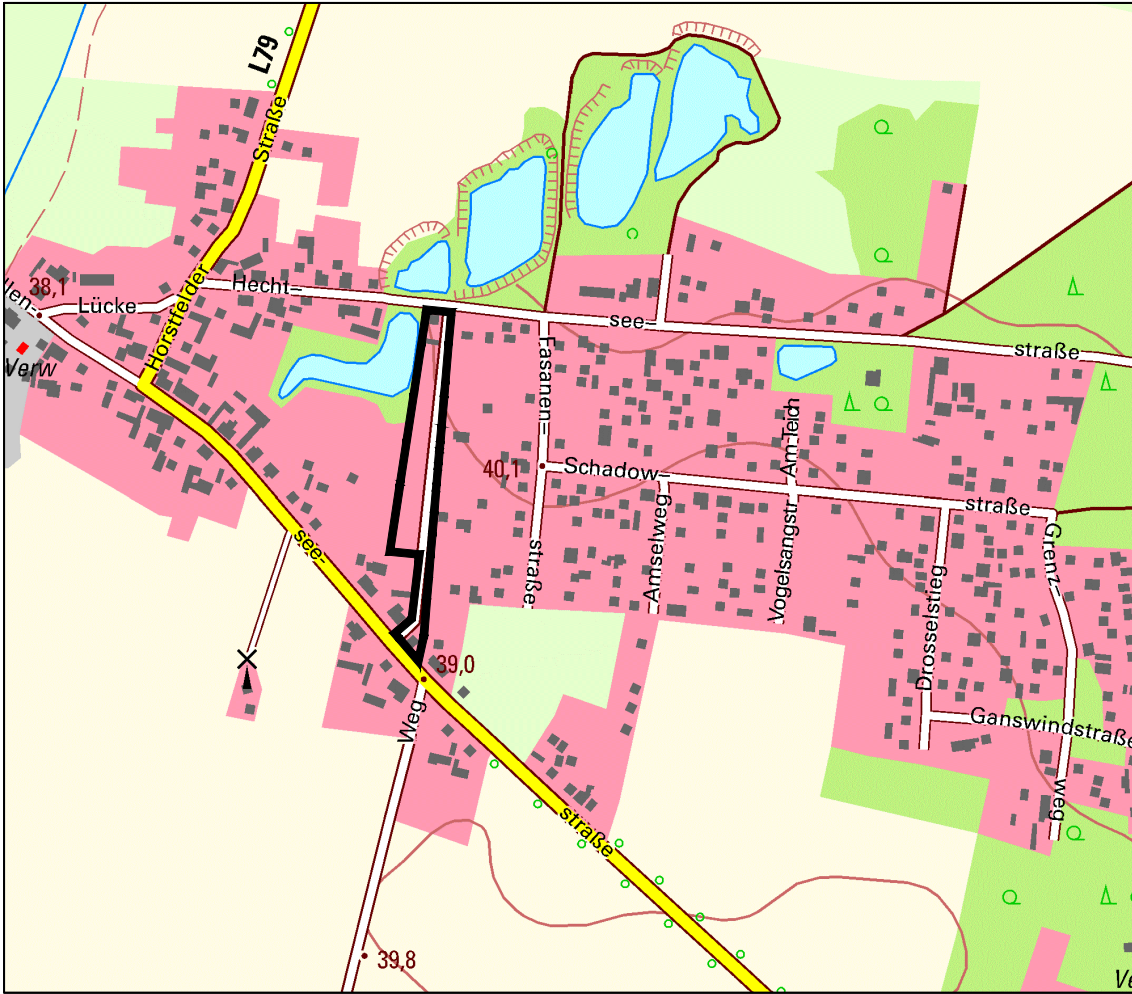
LEGENDE DER PLANGRUNDLAGE



Gemeinde  
Am Mellensee  
Ortsteil Saalow

Bebauungsplan Nr. 20-01  
"Wohnen an der Hechtseestraße"

VORENTWURF Variante 1 01.02.2021



ÜBERSICHTSPLAN mit Lage des Bebauungsplans (1 : 1.500)  
Geobasisdaten: Digitale Topographische Karte DTK 10 © GeoBasis-DE/LGB 2020  
der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO)

**WR** Reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

0,25 GRZ - Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 u. 23 BauNVO)

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

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche (privat)

EA1 EA2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Zweckbestimmung: Elektrizität und Löschwasserversorgung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

G1 private Grünfläche Hausgarten  
G2 private Grünfläche Schutzgrün

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
Abstandsbeurteilung in Meter (§ 9 Abs. 7 BauGB)

HINWEIS Sonstige nichtklärende Planzeichen entstammen der Planungsgrundlage und entfalten keine Normencharakter