

# G E M E I N D E   A M   M E L L E N S E E

---

BEBAUUNGSPLAN  
"ALTER SPORTPLATZ"  
im Ortsteil Mellensee

1. ÄNNDERUNG  
ENTWURF

BEGRÜNDUNG  
16. AUGUST 2021  
geändert nach Bauausschuss am 30.September 2021

Diese Festsetzung der 1. Planänderung nimmt Bezug auf die Inhalte der nicht eindeutig bestimmten textlichen Festsetzung Nr. 3 "Planstraßen A – E" des Ursprungsbebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz".

*Die Zufahrtsstraße in das neue Wohngebiet (Planstraße A) sowie die Erschließungsstraßen im Innern des Bebauungsgebietes sind mindestens einseitig mit Bäumen zu bepflanzen. Es sind klein- bzw. mittelkronige Baumarten zu verwenden, wie Rotdorn, Eslbeere, Birke oder Baumhasel. In Abhängigkeit von der Einteilung der Straßenverkehrsfläche und des zur Verfügung stehenden Platzangebotes kann die zweite Seite auch mit Bäumen oder Sträuchern bepflanzt werden. Die Fahrbahnen der Planstraßen sind mit Pflaster, die Randbereiche mit wasergebundener Decke auszuführen. Parktaschen sind mit Rasengittersteinen zu belegen. ... es folgt eine Begründung die nicht in eine Festsetzung gehört.*

Deshalb ist bei der Neubestimmung dieser textlichen Festsetzung der 1. Planänderung der Festsetzungsvorschlag des dazugehörigen Grünordnungsplans mit herangezogen worden:

*Die Straßenbäume sind im Abstand von 7 Metern zu pflanzen. Die Baumscheiben sind nicht zu versiegeln, nach Möglichkeit sind Pflanzstreifen anstelle von Baumscheiben auszubilden.*

*Die zur Verfügung stehende Straßenbreite von 8 Metern sollte so eingeteilt werden, dass die Fahrbahn 4,50 Meter einnimmt, der mit Bäumen besetzte Grünstreifen einschließlich Gehweg 2,50 Meter breit ist und für den gegenüberliegenden Grünstreifen noch 1 Meter zur Verfügung steht. Der 1 Meter breite Randstreifen kann mit Sträuchern bepflanzt werden.*

*Auf der mit Bäumen bestandenen Gehwegseite können zwischen den Standorten der Bäume Parktaschen für straßenparalleles Parken, soweit erforderlich, angeordnet werden. Sie sind nicht zu versiegeln, sondern mit Rasengittersteinen bzw. Rasenschutzplatten zu belegen. Regelmäßiges Bewässern während der Anwuchsphase der Gehölze ist meist erforderlich. Die Fußläufigkeit in den angrenzenden Wald über die Planstraßen C und E ist zu gewährleisten, um die Verbindung zur Landschaft und deren Erholungsnutzung zu gewährleisten.*

Auch der textlichen Festsetzung Nr. 4 des Ursprungsbebauungsplans fehlt es an ihrer Bestimmtheit. Sie enthält nicht festsetzungsfähige, eher in die Begründung gehörende Sachverhalte, weshalb sie so nicht in die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans übernommen werden kann.

An deren Stelle tritt diese neue Festsetzung, die die festsetzungsfähigen Intentionen der textlichen Festsetzung Nr. 4 sowie die im Abschnitt "Bäume für Straßen" der Pflanzliste bestimmten Bäume des Ursprungsbebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" sinngemäß aufgreift. Eine Einteilung der Straßenverkehrsfläche wird nicht mehr vorgenommen. Die bisher bestimmte Einteilung bedarf einer Prüfung auf verkehrstechnische und naturschutzfachliche Umsetzbarkeit. Diese Prüfung ist im Zuge der Erschließungsplanung vorzunehmen. Damit kann die Straßeneinteilung auch ohne ein Planänderungsverfahren später an spezifische Anforderungen angepasst werden.

3. In den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene **350 m<sup>2</sup>** Baugebietsfläche ein Baum nachfolgender Pflanzliste mindestens als Halbstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 bis 12 cm zu pflanzen. Vorhandene, gebietsheimische Bäume der Pflanzliste mit einem Mindeststammumfang von 10 cm sind anrechenbar. Pflanzliste:
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*) 2 x verpflanzt
  - Birke (*Betula oedula*) 2 x verpflanzt, Wuchshöhe 150 - 200
  - Feldahorn (*Acer campestre*) 2 x verpflanzt, Wuchshöhe 150-175
  - Hainbuche (*Caroinus betulus*) 2 x verpflanzt, Wuchshöhe 175 – 200
  - Apfel (*Malus sylvestris*) 2 x verpflanzt
  - Birne (*Pvrus communis*) 2 x verpflanzt
  - Pflaume (*Prunus domestica*) 2 x verpflanzt
  - Kirsche (*Prunus cerasus*) 2 x verpflanzt

## BEBAUUNGSPLAN - Teil B: Textliche Festsetzungen und Hinweise

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" (ortsüblich bekanntgemacht im Amtsblatt des Amtes Am Mellensee Dezember 1996 vom 21.12.1996) außer Kraft.

### BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### Anpflanzen und Bindungen von Bäumen

2. In der Straßenverkehrsfläche Planstraße A sind einseitig in einer Reihe und in einem Abstand untereinander von mindestens 7 Metern 10 Laubbäume nachfolgender Arten und Pflanzqualitäten als Hochstamm zu pflanzen.
  - Rotdorn (*Crataegus laevigata* 'Paul's Scarlet'), 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 12 - 14 cm
  - Baum-Hasel (*Corylus columna*), 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 12 - 14 cm
  - Elsbeere (*Sorbus torminalis*) 3 x verpflanzt, Wuchshöhe mindestens 150 - 200 cm
  - Hängebirke, Sandbirke (*Betula pendula*), 3 x verpflanzt, mindestens Wuchshöhe 150 - 200 cm*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB*
3. In den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene **350 m²** Baugebietsfläche ein Baum nachfolgender Pflanzliste mindestens als Halbstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 bis 12 cm zu pflanzen. Vorhandene, gebietsheimische Bäume der Pflanzliste mit einem Mindeststammumfang von 10 cm sind anrechenbar. Pflanzliste:
  - Eberesche (*Sorbus aucuparia*) 2 x verpflanzt
  - Birke (*Betula pendula*) 2 x verpflanzt, Wuchshöhe 150 - 200
  - Feldahorn (*Acer campestre*) 2 x verpflanzt, Wuchshöhe 150-175
  - Hainbuche (*Carpinus betulus*) 2 x verpflanzt, Wuchshöhe 175 – 200
  - Apfel (*Malus sylvestris*) 2 x verpflanzt
  - Birne (*Prunus communis*) 2 x verpflanzt
  - Pflaume (*Prunus domestica*) 2 x verpflanzt
  - Kirsche (*Prunus cerasus*) 2 x verpflanzt*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB*

### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT)

4. In den allgemeinen Wohngebieten, für die in der Planzeichnung die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit einem hochgestellten 'G' festgesetzt ist, muss das zulässig oberste Geschoss einer baulichen Anlage in einem Dachraum mit geneigter Dachfläche eingebaut sein. Der Dremmel darf nicht höher als 1,50 m sein. Die Höhe des Dremmels ist das Maß zwischen der Oberkante des Dachgeschossfertigbodens und der Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit dem Durchstoßpunkt der Dachaußenhaut.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO*