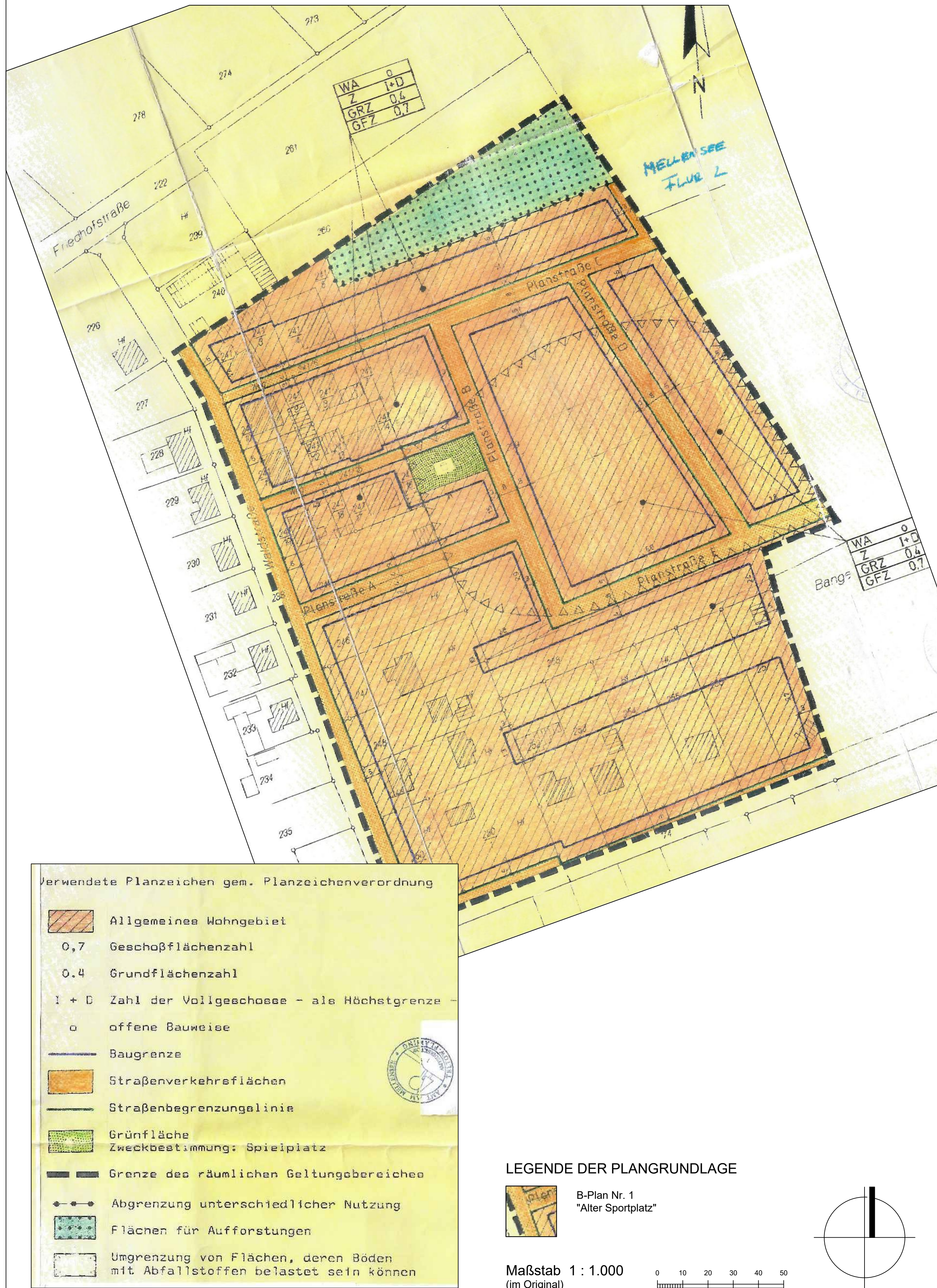
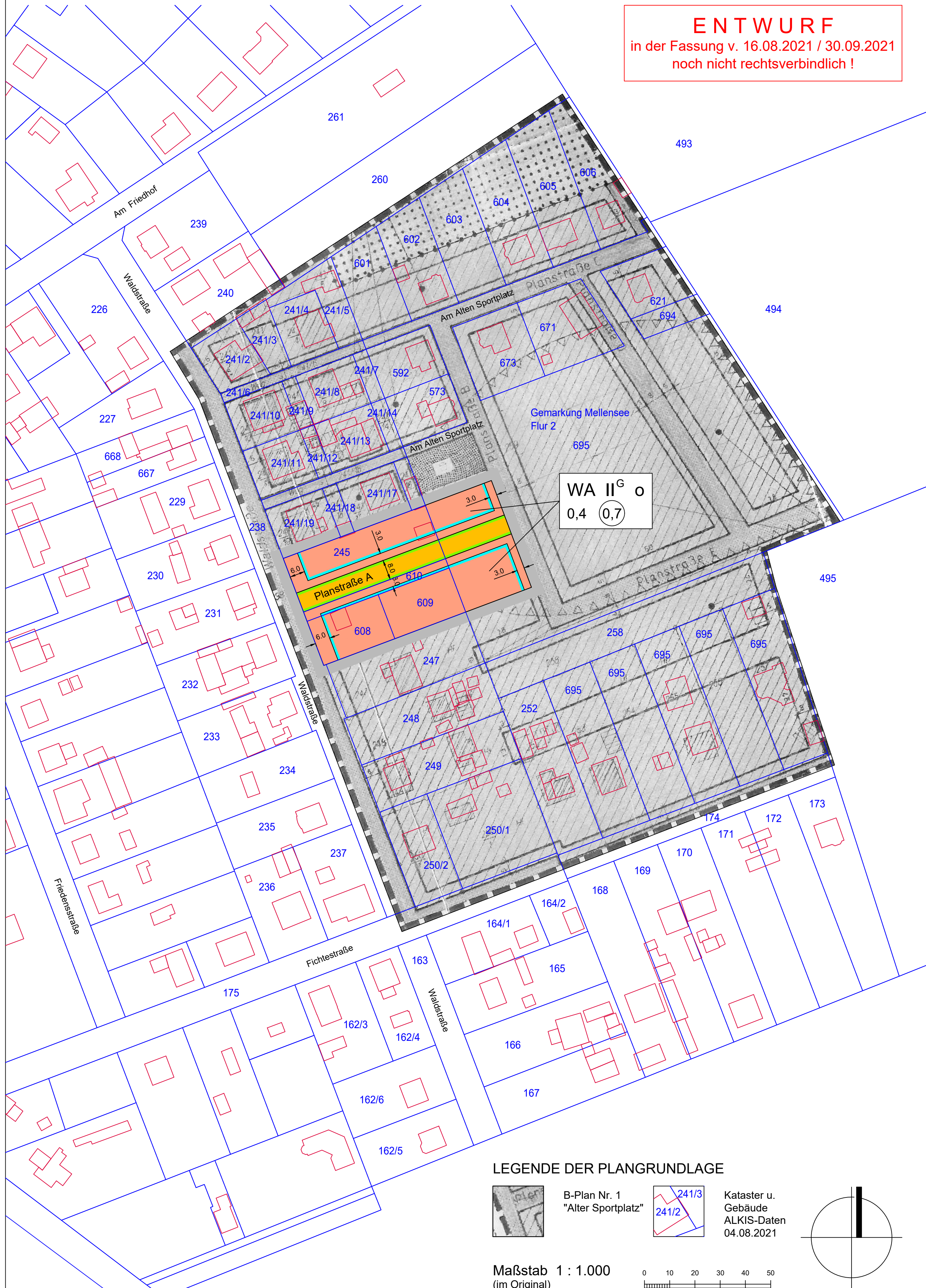


BEBAUUNGSPLAN 1 "ALTER SPORTPLATZ" - PLANZEICHNUNG



BEBAUUNGSPLAN 1 "ALTER SPORTPLATZ" 1. ÄNDERUNG - TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN		
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)		
<div>WA</div>	Allgemeines Wohngebiet	
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)		
0,4	Grundflächenzahl <div>0,7</div>	Geschossflächenzahl
II G	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß / G in Verbindung mit TF (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO und § 87 BbgBO)	
Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO)		
o	offene Bauweise	<div></div> Baugrenze
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
<div></div>	Straßenverkehrsfläche	<div></div> Straßenbegrenzungslinie
Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)		
<div><div></div><div>20,0</div></div>	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Abstandsbezeichnung in Meter	
HINWEIS	Sonstige nichtklärende Planzeichen entstammen der Planungsgrundlage und entfalten keine Normencharakter	

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 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
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.
- Roldorn (*Crataegus laevigata* 'Paul's Scarlet'), 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 12 - 14 cm
- Baum-Hassel (*Corylus colurna*), 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 12 - 14 cm
- Eisbeere (*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
- 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 (*Carinus 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)
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 Drempeel darf nicht höher als 1,50 m sein. Die Höhe des Drempeels 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

HINWEISE OHNE NORMENCHARAKTER

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.

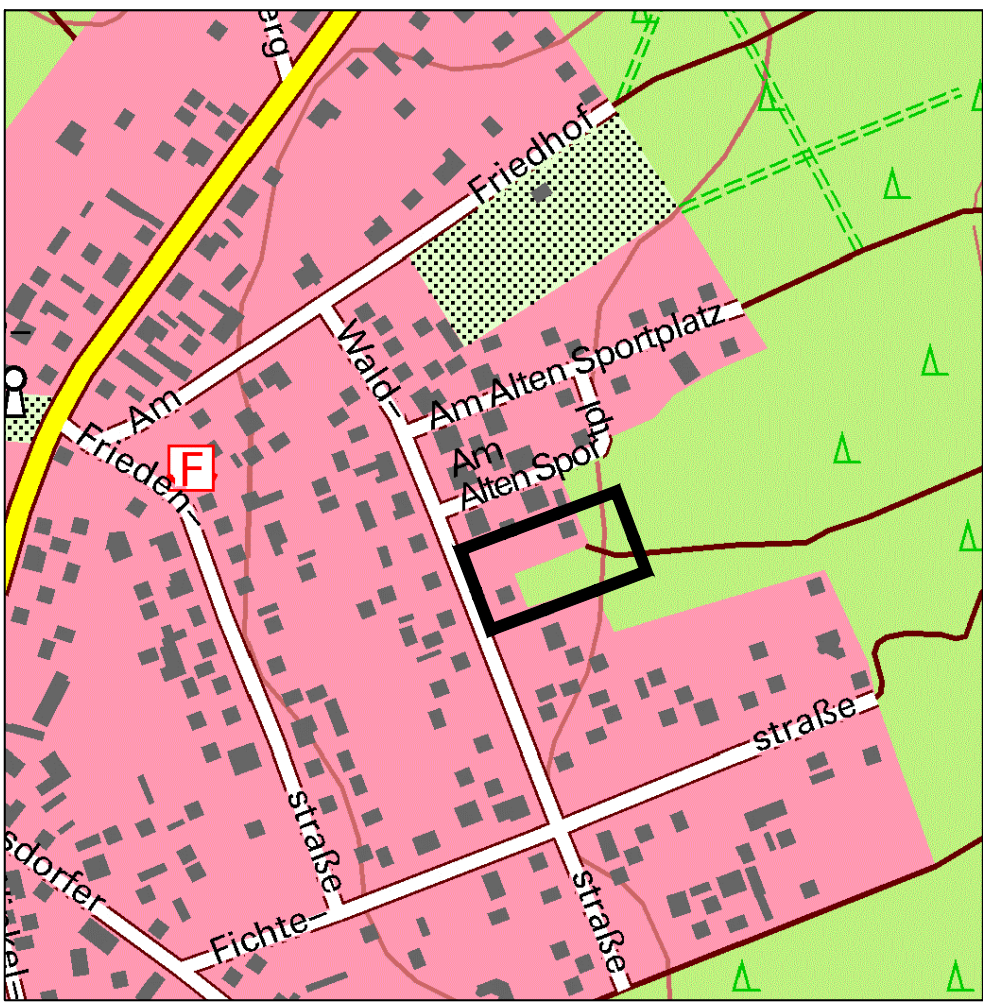
Zur Vermeidung von Störungen und Tötungen von Vogelarten während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit, zum Schutz ihrer Entwicklungsformen (Gelege) bzw. zum Schutz ihrer Fortpflanzungsstätte, ist die Baufeldfreimachung einschließlich aller baufeldvorbereitender Maßnahmen außerhalb artspezifischer Aufzuchtzeiten im Zeitraum vom 21.08. - 20.02. durchzuführen. Gehölzbeschnitten 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 - Niststättenerlaß" des MUGV-Windkrafterlasses vom 01.01.2011).

ARCHÄOLOGISCHE 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, Erderfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen 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.

Gemeinde Am Mellensee Ortsteil Mellensee

Bebauungsplan Nr. 1 "Alter Sportplatz" der ehemaligen Gemeinde Mellensee 1. Änderung

ENTWURF 16.08.2021 / 30.09.2021 (Bauausschuss)



ÜBERSICHTSPLAN mit Lage des Bebauungsplans (1 : 4.000)
Geobasisdaten: Digitale Topographische Karte DTK 10 © GeoBasis-DE/LGB 2021
der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

VERFAHRENSVERMERKE

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.

....., den
Hersteller der Planunterlage

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 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Die 1. Änderung des Bebauungsplans wird hiermit ausgefertigt.

Am Mellensee, den
Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Alter Sportplatz" sowie die Stelle, bei der die 1. Änderung des Bebauungsplans 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