

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Am Mellensee hat auf ihrer Sitzung am 18.11.2019 die Aufstellung der B - Plans 19-02 "Küsterweg Ost" OT Sperenberg gem. §13b im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschlusses 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 Gemeindevertretung hat in öffentlicher Sitzung am die eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

6. Der B-Plan 19-02 "Küsterweg Ost" OT Sperenberg, 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 17.10.2020 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.

Königs Wusterhausen, 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

Teil II Textliche Festsetzungen

II.I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Baugebiet (§9 (1) Nr. 1 BauGB)

WR: Reines Wohngebiet (§3 BauNVO)

- Zulässig sind:
1. Wohngebäude
 2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bevölkerung des Gebietes dienen.

Die Ausnahmen nach §3 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

2.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.

2.2. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

3.1. Als Maß der baulichen Nutzung wird für das Baugebiet eine max. zul. GRZ von 0,4 festgesetzt. Die zulässige GRZ darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. des §14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

3.2. Für das Baugebiet wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit 2 als Höchstmaß festgesetzt.

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

4.1. Für das Baugebiet wird eine abweichende Bauweise "a" festgesetzt. In dem Baugebiet mit der abweichenden Bauweise "a" sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und mit einer Länge von höchstens 20,0 m zulässig.

II.II. Grünordnerische Festsetzungen

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.1. In dem Baugebiet 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.

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

2.1. 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.

2.2. Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine 3m breite freiwachsende Hecke anzupflanzen. Je lfd. Meter Hecke sind 6 Sträucher der Artenliste C 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

B: Obstbäume

Roter Hartriegel
Wild-Äpfel
Vogelkirsche
Sauer-Kirsche
Gew. Kulturpflaume
Kultur-Birne
Wild-Birne

C: Sträucher

Roter Hartriegel
Gemeinde Hasel
Zweiggrifflicher Weißdorn
Europäisches Pfaffenhütchen
Rote Heckenkirsche
Schlehe
Purgier-Kreuzdorn
Hunds-Rose
Filz-Rose
Gewöhnliche Brombeere
Echte Himbeere
Schwarzer Holunder
Trauben-Holunder
Gemeiner Schneeball

Teil III Hinweise zum Vollzug der Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen

1. Bauzeitenregelung

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

2. Umsiedlung von Waldameisen

Die durch das Planvorhaben berührten 3 vorhandenen Ansiedlungen der roten Waldameise sind vor Baufeldfrei-machung innerhalb des Plangebietes - im Zeitraum zwischen 01. März und 30. April - umzusiedeln. Für die Umsetzung ist eine Ausnahmegenehmigung nach §45 Abs. 7 BNatschG erforderlich.

3. Allgemein Anforderungen des Artenschutzes

Zum Schutz der Lurche ist das Plangebiet vor Beginn der Baufeldfreimachung mittels eines Amphibienleitzauhs zu umgrenzen. Die Aufstellung des Zauhs ist bis Ende Februar vorzunehmen und während der gesamten Dauer der Baufeldfreimachung aufrecht zu erhalten.

Planzeichenlegende

I. Festsetzungen

gem. PlanzV90

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Reines Wohngebiet

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

Baugrenze

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

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Straßenverkehrsfläche

4. Grünflächen (3) (1) Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche

5. Maßnamen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Plans

Maßangaben in Metern

Maßangabe der Baugrenze in Metern

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Plans

Maßangaben in Metern

Maßangabe der Baugrenze in Metern

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

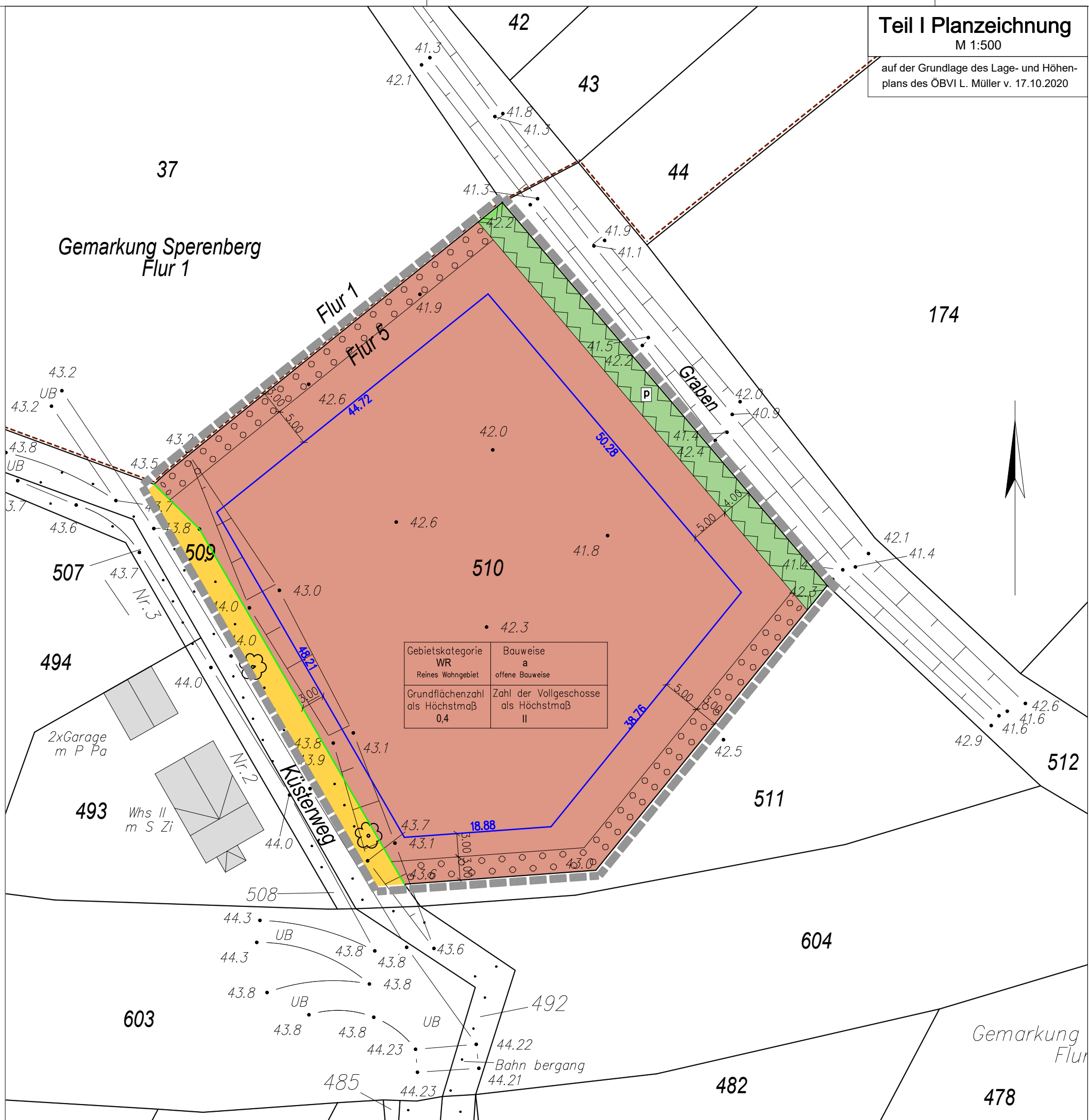
Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

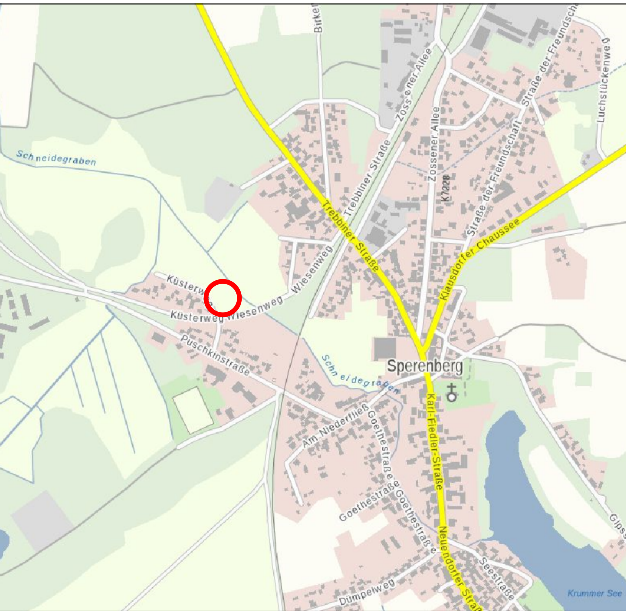
Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)



Übersichtsplan



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

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) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, Nr. 5)

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)

Entwurf

Bebauungsplan 19-02 gem. §13b BauGB "Küsterweg Ost" OT Sperenberg Gemeinde Am Mellensee Landkreis Teltow-Fläming		
Auftraggeber Gemeinde Am Mellensee Zossener Straße 21c 15838 Am Mellensee OT Klausdorf	Stadtplanung C. Blev, Arch. f. Stadtplanung Bahnhofstraße 21 15711 Königs Wusterhausen	
Vermessung ÖBVI Lutz Müller Funkerberg 1 15711 Königs Wusterhausen	Fachplaner Umwelt Th. Briesenick B. Sc. f. Landschaftsplanung Grabendorfer Straße 13 15754 Heidesee	
Planfassung f. d. Billigung und Offenlage	Stand: 02.08.2021	M 1:500
E:\Projekte\B-Pläne\Mellensee_Sperenberg\Zeichnungen\Entwurf_02.08.2021.s12		