

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

- In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung genannte Arten von Nutzungen
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke
nicht zulässig. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO
- In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen
- der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
nur im ersten Vollgeschoss zulässig. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO
- In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 3, 4 und 5 der Bauutzungsverordnung
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen
nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

- Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Läden sind in den allgemeinen Wohngebieten (WA) nur ausnahmsweise zulässig, sofern sie der Versorgung des Gebietes dienende Nachbarschaftsläden sind. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- Im allgemeinen Wohngebiet (WA 2) mit der abweichenden Bauweise "a" sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und mit einer Länge von höchstens 19,5 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
- Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Hauseingangstüren und deren Überdachungen, Erker, Wintergärten, Balkone, Loggien um bis 1,5 m und bei nicht überdachten Terrassen und ihrer Seitenwände bis zu 3,0 m zugelassen werden, sofern der Anteil der vor die Baugrenze vortretenden Gebäudeteile ein Drittel der Fläche der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsflächen

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

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- Die Fläche A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-G1-A ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Versorgungsträger der Grundstückerschließung zu belasten. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Die Fläche G1-G2-G3-G4-G1 ist mit einem Gehrecht (und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer) zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Gemeinde, auf dieser Fläche einen 2,0 m breiten allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten. Eine Bepflanzung der Fläche ist zulässig, soweit die Führung eines Weges auf einer Breite von 2,0 m gewährleistet ist. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Die Fläche Geh1 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Gemeinde, auf dieser Fläche von der Bahnhofsallee zur Linie G1-J einen 2,5 m breiten allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten. Eine Bepflanzung der Fläche ist zulässig, soweit die Führung eines Weges auf einer Breite von 2,5 m gewährleistet ist. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

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

- In den Baugebieten ist eine Befestigung von Wegen 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

Immissionsschutz

- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschallschallmaß (R_{w,ges}) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:
$$R_{w,ges} = L_A + K_{Raum}$$

mit L_A = maßgeblicher Außenlärmpegel
mit K_{Raum} = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_A erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01. Dabei sind die luftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schalldämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln > 50 dB(A) zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_A) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln der schalltechnischen Untersuchung abzuleiten, die Bestandteil der Satzungsunterlagen ist. Von den Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die dem Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgabedaten nicht mehr zutreffend sind. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

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 Öffentlichkeit ist eindeutig möglich.

Oranienburg, den Hersteller der Planunterlage

Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen

- 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

Berberis vulgaris
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Cytisus scoparia
Euonymus europaeus
Frangula alnus
Juniperus communis
Prunus spinosa
Rhamnus cathartica
Rosa canina agg.
Rosa corymbifera agg.
Rosa rubiginosa agg.
Rosa elyptica agg.
Rosa tomentosa agg.
Salix aurita
Salix cinerea
Salix purpurea
Salix triandra agg.
Sambucus nigra
Viburnum opulus

Gemeine Berberitze
Blutroter Hartriegel
Haselnuss
Eingriffelter Weißdorn
Besenröster
Pfaffenhütchen
Faulbaum
L. Gemeiner Wacholder
Sohlehe
Kreuzdorn
Hundsrose
Heckenrose
Weinrose
Keilblättrige Rose
Filzrose
Ohr-Weide
Grau-Weide
Purpur-Weide
Mandel-Weide
Schwarzer Holunder
Gemeiner Schneeball

- Innerhalb der Straßenverkehrsfläche Planstraße A sind in einer Baumreihe 30 Feldahornbäume (Acer campestre, als Hochstamm, 3 x v mDb, 16/18 cm) zu pflanzen. Die Pflanzung ist zweireinig vorzunehmen; dabei darf der Pflanzabstand zwischen den Bäumen einer Reihe 9,0 m nicht unterschreiten. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- Oberirdische Stellplatzanlagen ab 4 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 4 Plw-Stellplätze mindestens ein Feldahornbaum (Acer campestre, als Hochstamm, 3 x v mDb, 16/18 cm) zu pflanzen. Die auf und an den Stellplatzanlagen zu pflanzenden Bäume sind bei der Ermittlung der Zahl der gemäß textlicher Festsetzung Nr. 14.1 zu pflanzenden Bäume einzurechnen. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist je angefangene 1.500 m² Baugebietsfläche und im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist je angefangene 600 m² Baugebietsfläche ein Baum der Pflanzliste "Bäume" mindestens als Halbstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 bis 12 cm zu pflanzen. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind zusätzlich zum Pflanzgebot der Textlichen Festsetzung Nr. 15 im Abstand von 0,5 m von der Straßenverkehrsfläche zwischen den Punkten B1 und B2 6 Feldahornbäume (Acer campestre, als Hochstamm, 3 x v mDb, 16/18 cm), bei einer Grundstücksfrontlänge über 25,0 m mindestens drei Feldahornbäume (Acer campestre, als Hochstamm, 3 x v mDb, 16/18 cm) in einem Abstand untereinander von 7 bis 11 m zu pflanzen. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- In der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ist mindestens je angefangene 1.000 m² Grünfläche ein Baum der Pflanzliste "Bäume" als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu pflanzen. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

PFLANZLISTE BÄUME

Feldahorn
Spitzahorn
Bergahorn
Birke
Hainbuche
Weißdorn
Wild-Äpfel
Waldkiefer
Vogelkirsche
Stieleiche
Sal-Weide
Eberesche
Winterlinde
Feldulme
Obstbäume

Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Betula pendula
Carpinus betulus
Crataegus monogyna
Malus sylvestris agg.
Pinus sylvestris
Prunus avium
Quercus robur
Salix caprea
Sorbus aucuparia
Tilia cordata
Ulmus minor

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

HINWEISE OHNE NORMENCHARAKTER

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.

VERFAHRENSVERMERKE

AUSFERTIGUNG

Die Gemeindevertretersammlung 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. 19-01 "Wohnpark am Mellensee" gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Am Mellensee, den Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 19-01 "Wohnpark am Mellensee" 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.

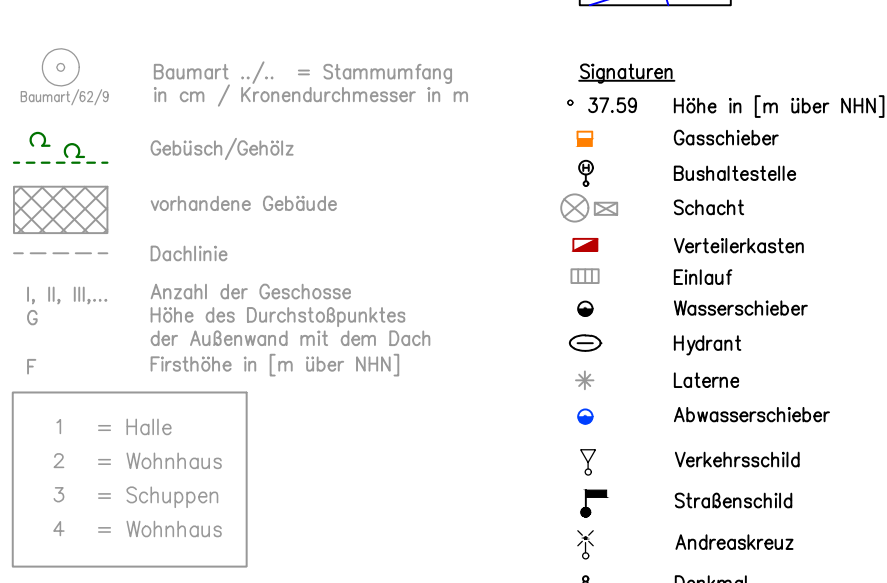
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Am Mellensee, den Bürgermeister

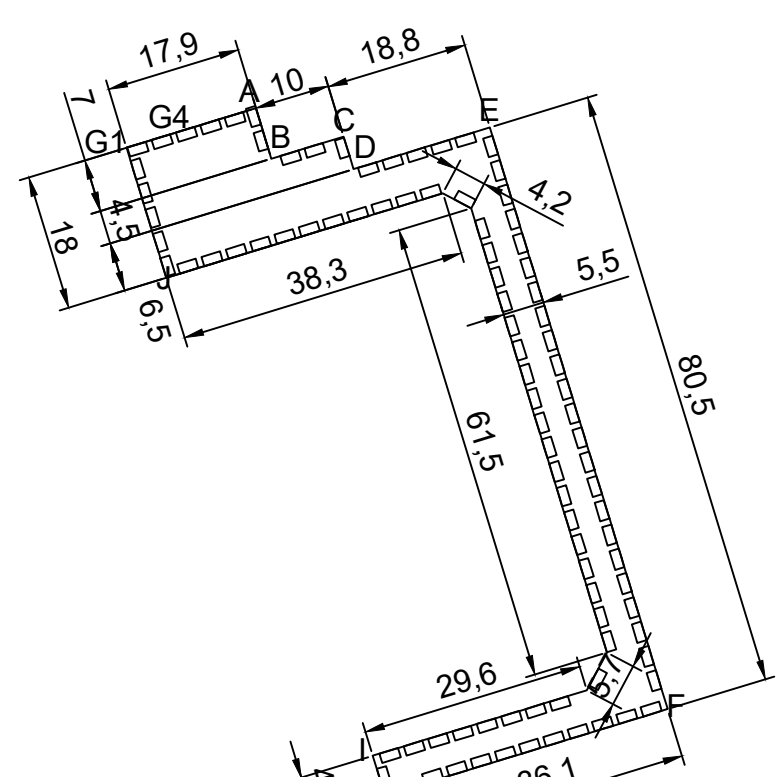
TEIL A: PLANZEICHNUNG

LEGENDE DER PLANGRUNDLAGE

Vermessung



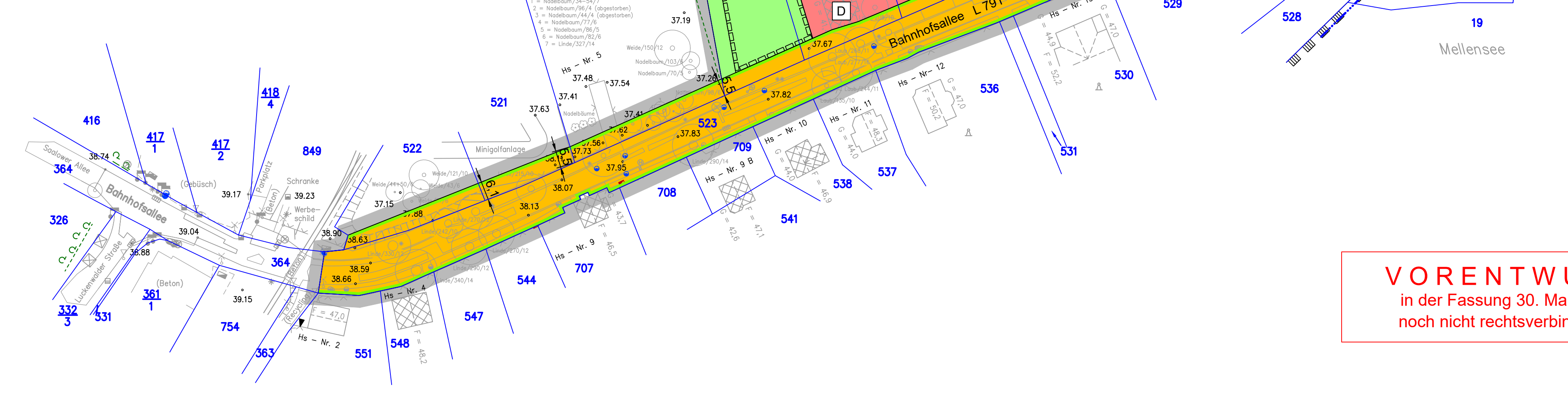
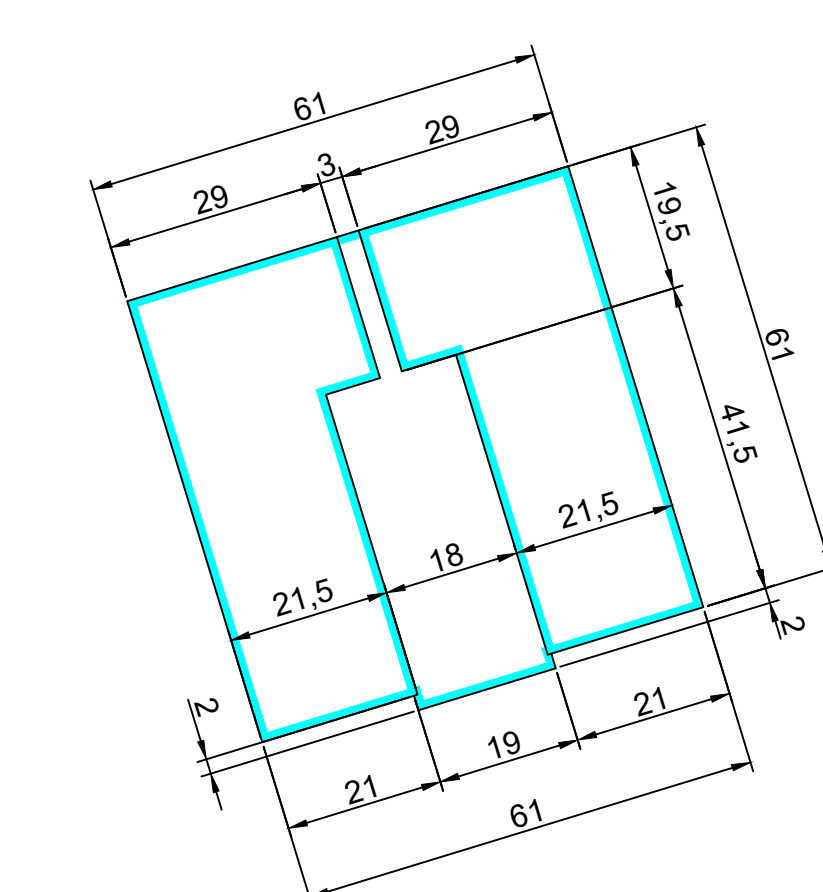
NEBENZEICHNUNG BEMASZUNG GEH- UND FAHRRECHT



BEZUGSSYSTEM
Lage: Europäisches Terrestrisches Referenzsystem 1989 (ETRS89)
Höhe: Höhen über Normalhöhennull in [m ü NN] im System
Deutsches Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016)

Maßstab 1 : 1.000
(im Original)

NEBENZEICHNUNG BEMASZUNG BAUFENSTERAUISWEISUNG I- UND BIS IV-GESCHOSSIGE GEBÄUDE



VORENTWURF
in der Fassung 30. Mai 2022
noch nicht rechtsverbindlich !

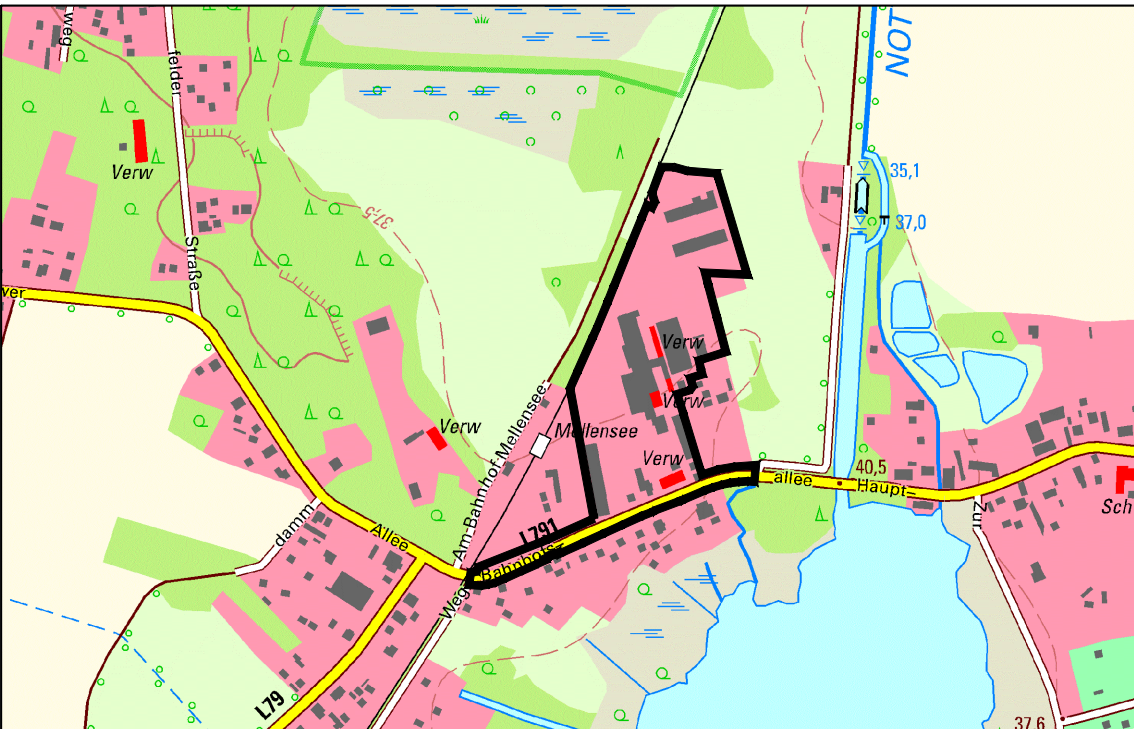
Gemeinde Am Mellensee Ortsteil Mellensee

Bebauungsplan Nr. 19-01 "Wohnpark am Mellensee"

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

VORENTWURF

30. Mai 2022



ÜBERSICHTSPLAN mit Lage des Bebauungsplans (1 : 15.000)
Geobasisdaten: Digitale Topographische Karte DTK 10 © GeoBasis-DE/LGB 2020
der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

WA 1 Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0,56 GRZ - Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
OK Höhe der baulichen Anlagen in Metern als Höchstmaß
Oberkante baulicher Anlagen über DHHN2016

Bauweise, Baugrenzen

a abweichende Bauweise, Bestimmung in textlicher Festsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche mit Planstraßenbezeichnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

private Grünfläche
Zweckbestimmung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Parkanlage

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
nähere Bestimmung in textlicher Festsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abstandsbezeichnung in Meter

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

die dem Denkmalschutz unterliegen

HINWEIS Sonstige nichtklärende Planzeichen entstammen der Planunggrundlage und entfalten keine Normencharakter