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.1. 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, 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 0,25 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 die offene Bauweise "o" gem. §22 (2) BauNVO festgesetzt.

4.2. Innerhalb des Baugebietes ist die Errichtung von Einzelhäusern zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden Bauweise (§9 (1) Nr. 6 BauGB
5.1. Je Einzelhaus sind max. 2 Wohnungen zulässig. Die zweite Wohnung ist mit max. 50 v.H. der Wohnfläche der ersten Wohnung 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	B: Obstbäume	C: Sträucher
Feld-Ahorn	Kultur-Apfel	Roter Hartriegel
Bergahorn	Wild-Apfel	Gemeinde Hasel
Spitz-Ahorn	Vogelkirsche	Zweigriffliger Weißdorn
Hänge-Birke	Sauer-Kirsche	Europäisches Pfaffenhütchen
Moor-Birke	Gew. Kulturpflaume	Rote Heckenkirsche
Hainbuche	Kultur-Birne	Schlehe
Rot-Buche	Wild-Birne	Purgier-Kreuzdorn
Gemeine Esche		Hunds-Rose
Stiel-Eiche		Filz-Rose
Silber-Weide		Gewöhnliche Brombeere
Eberesche		Echte Himbeere
Elsbeere		Schwarzer Holunder
Winterlinde		Trauben-Holunder
Sommerlinde		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 Amphibienleitzauns zu umgrenzen. Die Aufstellung des Zauns 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

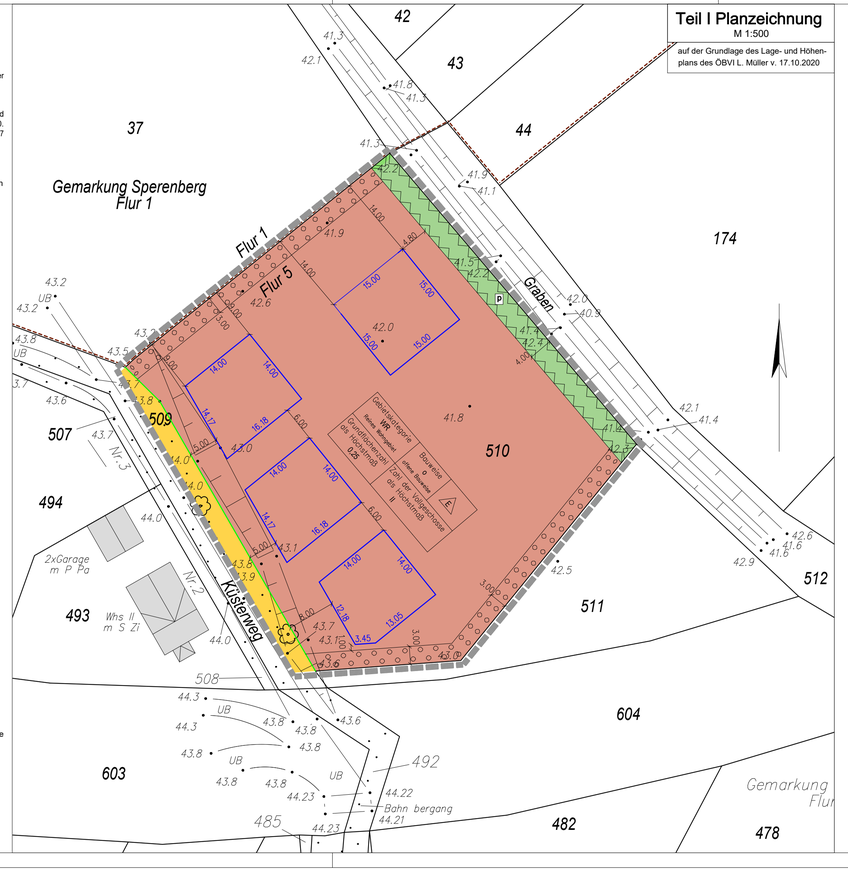
4. Grünflächen (3) (1) Nr. 15 BauGB)
P private Grünfläche

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

6. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Plans
z.B. 18,50 / 14,00 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)

II. Nachrichtliche Übernahmen (§9 Abs. 6 BauGB)
1. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§9 (1) Abs. 6 BauGB)
Die zeichnerisch festgesetzte Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, dient als Freihaltefläche für Gewässerunterhaltungsmaßnahmen. Innerhalb dieser Fläche sind Bebauungen, Einzäunungen, Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie Ablagerungen nicht zulässig.

III. Darstellungen ohne Normcharakter
42.6 Höhenpunkt des natürlichen Geländes über NHN (im System DHHN 2016)
Bestandsgebäude
Flurgrenze



Teil I Planzeichnung
M 1:500

auf der Grundlage des Lage- und Höhenplans des ÖBVI L. Müller v. 17.10.2020

Übersichtsplan

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

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. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

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. Bley, Arch. f. Stadtplanung Schwartzkopffstraße 1 15745 Wildau
Vermessung ÖBVI Lutz Müller Funkerberg 1 15711 Königs Wusterhausen	Fachplaner Umweit Th. Briesenick B. Sc. f. Landschaftsplanung Gräbendorfer Straße 13 15754 Heidesee

Planfassung f. d. Billigung und Offenlage	Stand: 11.07.2022	M 1:500

E:\Projekte\B-Pläne\Mellensee_Sperenberg\Zeichnungen\Entwurf_11.07.2022.s12