

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

- Im reinen Wohngebiet (WR) ist die Ausnahme nach § 3 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung  
- den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für sportliche Zwecke  
nicht Bestandteil des Bebauungsplans.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO*
- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannte Nutzung  
- Anlagen für sportliche Zwecke  
nicht zulässig.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO*
- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 3, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung  
- 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 in den allgemeinen Wohngebieten (WA) zulässigen Läden sind nur ausnahmsweise zulässig, sofern sie der Versorgung des Gebietes dienende Nachbarschaftsläden (z. B. Kioske, Brotläden) 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

- In den Baugebieten mit der abweichenden Bauweise "a" sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und mit einer Länge von höchstens 20,0 m zulässig. Die Errichtung von Doppelhäusern ist zulässig; die Errichtung von Hausgruppen, auch als versetzt aneinandergestellte Gebäude, ist zulässig.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO*
- Bei Baulinien und bei Baugrenzen ist ein Vortreten von Pfeilern, Gesimsen, Dachvorsprüngen, Hauseingangsreppen und deren Überdachungen, Balkonen, Loggien und Terrassen bis 1,5 m zulässig.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO*
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind in allen Baugebieten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 5,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Bei Errichtung von mehr als einem Stellplatz ist ein nicht überdachter Stellplatz auch auf der Zufahrtsfläche ab einem Abstand von 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 u. § 23 Abs. 5 BauNVO*

Verkehrsflächen

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

Verkehrsflächen

- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

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

- In den Baugebieten ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Ohne Nachweis der wasserrechtlichen Unbedenklichkeit ist die Verwendung von auswasch- und auslaugbaren Stoffen nicht zulässig.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "naturnaher Uferbereich" ist im Bereich A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-O-P-Q-R-S-T-A mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Straßenbegleitgrün" ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des an diese öffentliche Grünfläche angrenzenden Baugebietes sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen

- Innerhalb der Straßenverkehrsflächen sind in einer Baumreihe hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz ab 2,20 m und einem Stammumfang von 16 bis 18 cm wie folgt bestimmt anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten:  

Straßenverkehrsfläche	Art	zu pflanzen, de Bäume	Pflanzseite in der Straße
Planstraße A	Prunus avium 'Plena' (Gefüllte Vogel-Kirsche)	insgesamt 10	nördlich
Planstraße K	Prunus avium 'Plena' (Gefüllte Vogel-Kirsche)	insgesamt 7	nördlich u. südlich
Planstraße E	Prunus avium 'Plena' (Gefüllte Vogel-Kirsche)	insgesamt 12	nördlich
Planstraße F	Crataegus crus-galli (Hahnensporn-Weißdorn)	insgesamt 11	östlich
Zossener Straße	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	insgesamt 4	beidseitig, Ersatz für Fehlstellen

  
Bei Abgang der in der Planstraße K vorhandenen 3 Birken (Betula pendula) ist an dem in der Planzeichnung bestimmten Standort ein Baum der Art Prunus avium 'Plena' (Gefüllte Vogel-Kirsche) nachzupflanzen.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB*

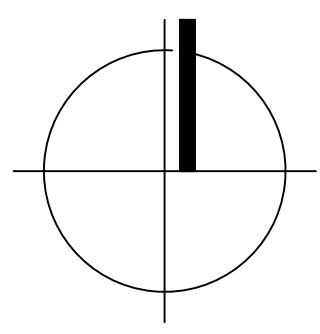
- In den reinen und allgemeinen Wohngebieten sind im Bereich von 5 Metern ab der Straßenbegrenzungslinie je angefangene 15 m Grundstücksfrontlänge mindestens ein Obst- oder Laubbau der Pflanzliste 1 als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 bis 12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene, gebietsheime Bäume der Pflanzliste 1 mit einem Mindeststammumfang von 10 cm sind im Bereich von 5 Metern ab der Straßenbegrenzungslinie anrechenbar.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB*

- Zusätzlich ist in allen Baugebieten je Grundstück ein Baum der Pflanzliste 1 mindestens als Halbstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 bis 12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Bäume, die diesen Anforderungen entsprechen, sind anrechenbar.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB*

- Innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen ist der vorhandene und gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Am Mellensee geschützte Baumbestand dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für Baumpflanzungen innerhalb der Grünflächen 5, 6 und 7 sind Arten der Pflanzliste 2 zu verwenden, für alle anderen Grünflächen Arten der Pflanzliste 1.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB*

- Innerhalb der Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie Stellplätze und Garagen unzulässig. Vorhandene Bäume der Pflanzliste 1 sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB*

TEIL A: PLANZEICHNUNG



**VORENTWURF**  
in der Fassung vom 15. September 2017  
noch nicht rechtsverbindlich !

