

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 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 unzulässig.
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, Hauseingangsstreppen 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

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 mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Immissionsschutz

- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen einschließlich der Fenster im Gebiet WA 3 mindestens ein bewertetes Schalldämmmaß R_{w, res} von 40 dB gemäß DIN 4109 (1989) erbringen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Zum Schutz vor Verkehrslärm muss entlang der Straßenverkehrsfläche Zossener Straße im allgemeinen Wohngebiet WA 3 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen bzw. bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den zum Lüften erforderlichen Fenstern zu der von der Straßenverkehrsfläche Zossener Straße abgewandten Gebäudesite orientiert sein. Von der Straßenverkehrsfläche Zossener Straße abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenecke und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt bzw. Außenwände an der Rückseite der Gebäude.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind die Ruheräume wie Schlaf- und Kinderzimmer, welche nicht über mindestens ein Fenster zur von der Straßenverkehrsfläche Zossener Straße abgewandten Gebäudesite verfügen, mit einer ausreichend dimensionierten schallgedämmten mechanischen Lüftungseinrichtung auszustatten. Alternativ können im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen

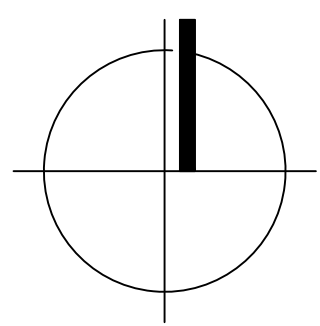
- Innerhalb der Straßenverkehrsflächen sind in einer Baumreihe hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz ab 2,20 m und einem Stammumfang von 16 bis 18 cm wie folgend bestimmt, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Straßenverkehrsfläche	Art	zu pflanzen-de Bäume	Pflanzseite in der Straße
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 1	Ersatz für Fehl-stelle

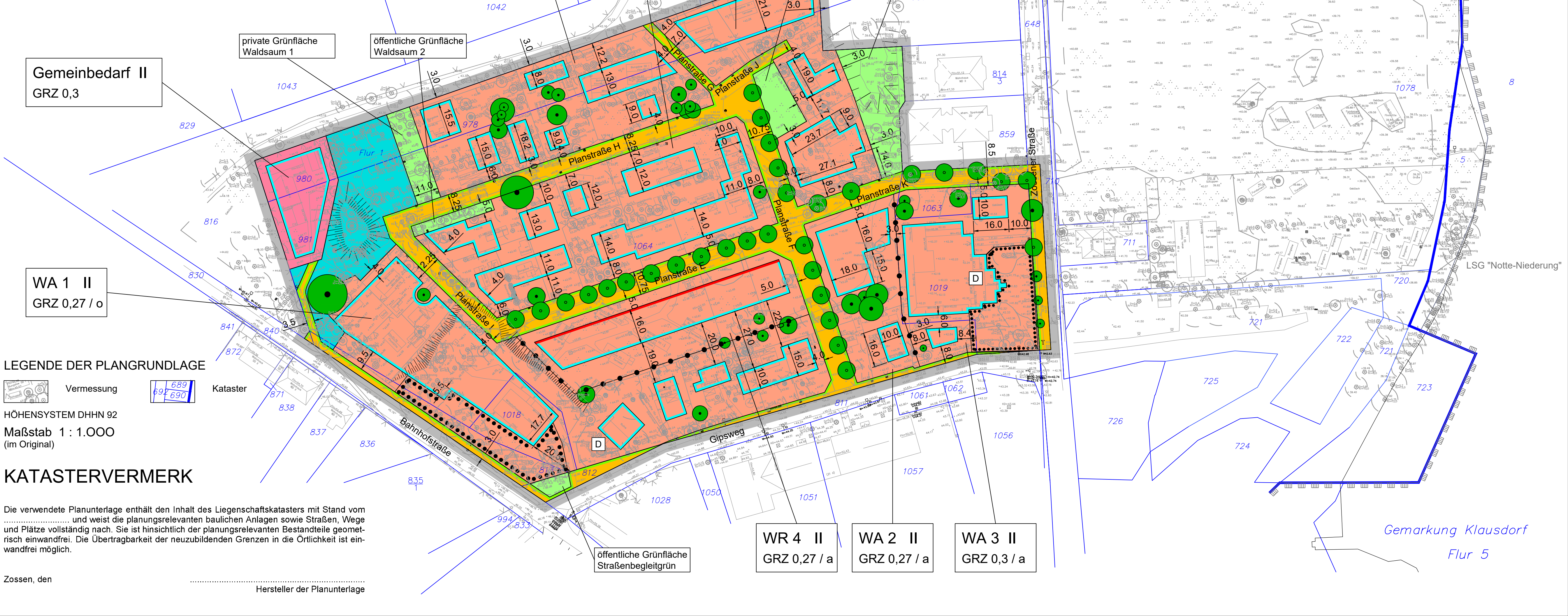
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

- In den reinen und allgemeinen Wohngebieten sind im Bereich von 5 Metern ab der Straßenbegrenzungslinie je angefangene 18 m Grundstücksfrontlänge mindestens ein Obst- oder Laubbaum der Pflanzliste 1 als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 bis 12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene, gebietsheimische 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

TEIL A: PLANZEICHNUNG



ENTWURF
in der Fassung vom April 2018
noch nicht rechtsverbindlich !



LEGENDE DER PLANGRUNDLAGE

Vermessung

Kataster

HÖHENSYSTEM DHNN 92

Maßstab 1 : 1.000

(im Original)

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 einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Zossen, den

Hersteller der Planunterlage

TEILB: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 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
- Für Baumpflanzungen innerhalb der Grünfläche "Natursecke" 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 mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung 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

PFLANZLISTE 1

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

PFLANZLISTE 2

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

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT)

- In den Baugebieten sind Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Ausgenommen von diesen Regelungen sind Tiefgaragenzufahrten bei einer Beschränkung auf eine Zufahrt je Gebäude.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO
- In den Baugebieten sind die Gebäude mit Satteldächern nur bis zu einer Höchst-dachneigung von 45° zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO
- In den Baugebieten sind für Dachflächen der Hauptgebäude nur Eindeckungen mit
- Ziegeln und Dachsteinen,
- ebenen und verformten Metallplatten und -bändern,
- ebenen Schuppen aus Schiefer
sowie begrünte Dächer zulässig. Anlagen der Solarthermie und der Photovoltaik sind zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO

HINWEISE OHNE NORMENCHARAKTER

BAUMSCHUTZSATZUNG

Für den vorhandenen Gehölzbestand innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungspläne ist die Satzung der Gemeinde Am Mellensee zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) in der ortsüblich im Amtsblatt für die Gemeinde Am Mellensee am 26.09.2014 bekanntgemachten Fassung zu berücksichtigen.

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. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).

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. - 28.02. durchzuführen. Sofern die Baufeldfreimachung in dem genannten Zeitraum begonnen und kontinuierlich fortgesetzt wird, können die Baumaßnahmen nach dem 28.02. fortgesetzt werden.

ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

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, Erdverfärbungen, Holzfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. a.) unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen. Die Entdeckungsgestätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten. In baugenehmigungspflichtigen, das Schutzgut Boden berührenden Verfahren ist die Bauerschaft darauf hinzuweisen, dass sie ihre bauausführenden Firmen über diese Denkmalschutzbestimmungen zu unterrichten und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten hat.

KAMPFMITTELBELASTUNG

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt gibt es keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung, Fundstellen gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

VERFAHRENSVERMERKE

Bebauungsplan Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte"

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 den Bebauungsplan Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung begilligt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Am Mellensee, den

Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" 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 Erföschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

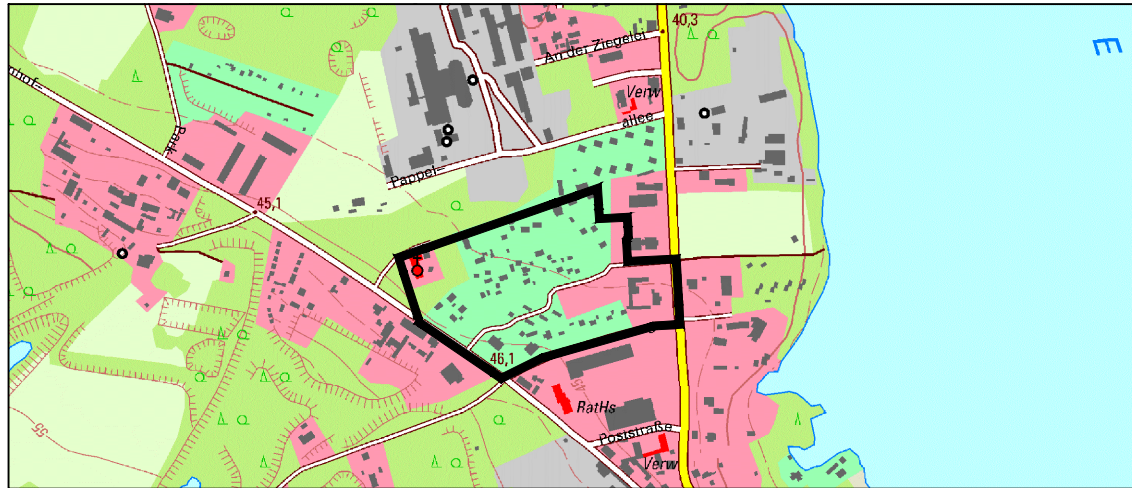
Am Mellensee, den

Bürgermeister

Gemeinde
Am Mellensee
Ortsteil Klausdorf

Bebauungsplan Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte"

ENTWURF in der Fassung vom April 2018



ÜBERSICHTSPLAN zu den Bebauungsplänen (maßstabslos)

Geobasisdaten: Digitale Topographische Karte DTK 10 © GeoBasis-DE/LGB 2016 der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

WR 1	Reines Wohngebiet (mit Nummerierung)	WA 1	Allgemeines Wohngebiet (mit Nummerierung)
-------------	---	-------------	--

Flächen für den Gemeinbedarf

	Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Kirche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
--	--	--------------------------

Maß der baulichen Nutzung

0,27	GRZ - Grundflächenzahl	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO und § 81 BbgBO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o / a	offene Bauweise / abweichende Bauweise (nähere Bestimmung der abweichenden Bauweise in textlicher Festsetzung)
-------	--




Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsfläche mit Planstraßenbezeichnung bzw. örtlichem Straßennamen
	Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

	öffentliche und private Grünflächen Zweckbestimmung in Planzeichnung
--	---



Anpflanzungen / Bindungen f. Bepflanzungen + Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)	
	Anpflanzen von Bäumen		Erhaltung von Bäumen
	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)		(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Flächen für Wald

	Wald	(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)
--	------	-----------------------------

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
	Abstandsbezeichnung in Meter	

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	(§ 9 Abs. 6 BauGB)
--	--	--------------------

HINWEIS

Sonstige nichtklärende Planzeichen entstammen der Planunggrundlage und entfalten keine Normencharakter