

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

- Im reinen Wohngebiet (WR) sind die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung
  - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.nicht Bestandteil des Bebauungsplans.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO*
- 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 Zweckenicht zulässig.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 8 BauNVO*
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen
  - der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zweckenur in den Erdgeschossbereichen zulässig.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO*
- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe und
  - Tankstellennicht 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*
- Das WA 3 wird wie folgt gegliedert:  
Im allgemeinen Wohngebiet WA 3.1 sind nur die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaftenzulässig.  
Im allgemeinen Wohngebiet WA 3.2 sind nur die in § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen
  - Wohngebäude sowie
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaftenzulässig.  
Die gemäß § 13 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Räume für freie Berufe sind von dieser Gliederung nicht betroffen.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V.m. § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO und § 13 BauNVO*

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- Mit Ausnahme des allgemeinen Wohngebietes WA 3.1 sind 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*
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 3.1 sind bei der abweichenden Bauweise "a" nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und mit einer Länge bis 80,0 m 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, Hauseingangstreppten 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,
  - zusätzlich im reinen Wohngebiet WR 3 sowie in den allgemeinen Wohngebieten WA 3.1 und WA 3.2 östlich der Linie A-B-C-Dunzulässig. 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 luftbau herzustellen. Aufbau herzustellen, Luftdurchlässigkeit, wesentlichen mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*
- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen einschließlich der Fenster in den Gebieten WA 1 und WA 2 mindestens ein bewertetes Schalldämmmaß R<sub>w, res</sub> von 40 dB gemäß DIN 4109 (1989) erbringen.**  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

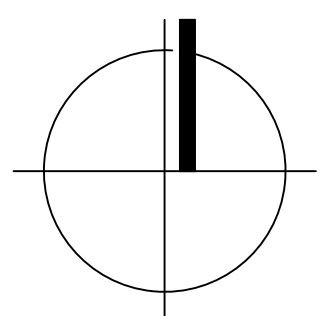
**Zum Schutz vor Verkehrslärm muss entlang der ersten Baulinienreihe an der Straßenverkehrsfläche Zossener Straße in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen bzw. bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den zum Lüften erforderlichen Fenstern zu der von der Straßenverkehrsfläche Zossener Straße abgewandten Gebäudesseite orientiert sein. Von der Straßenverkehrsfläche Zossener Straße abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt bzw. Außenwände an der Rückseite der Gebäude.**  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

Immissionsschutz

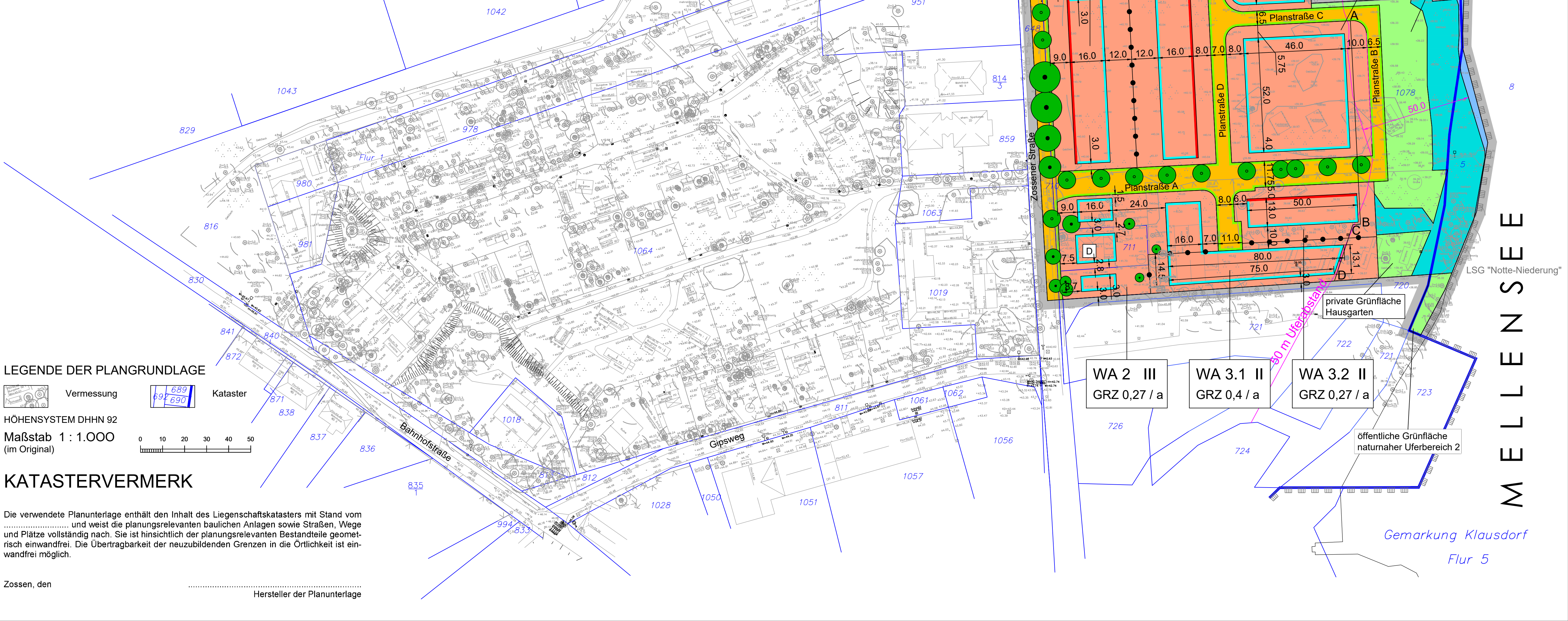
- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen einschließlich der Fenster in den Gebieten WA 1 und WA 2 mindestens ein bewertetes Schalldämmmaß R<sub>w, res</sub> von 40 dB gemäß DIN 4109 (1989) erbringen.**  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

**Zum Schutz vor Verkehrslärm muss entlang der ersten Baulinienreihe an der Straßenverkehrsfläche Zossener Straße in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen bzw. bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den zum Lüften erforderlichen Fenstern zu der von der Straßenverkehrsfläche Zossener Straße abgewandten Gebäudesseite orientiert sein. Von der Straßenverkehrsfläche Zossener Straße abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt bzw. Außenwände an der Rückseite der Gebäude.**  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

TEIL A: PLANZEICHNUNG



**ENTWURF**  
in der Fassung vom April 2018  
noch nicht rechtsverbindlich !



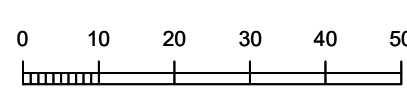
LEGENDE DER PLANGRUNDLAGE

Vermessung

Kataster

HÖHENSYSTEM DHHN 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

- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die Ruheräume wie Schlaf- und Kinderzimmer, welche nicht über mindestens ein Fenster zur von der Straßenverkehrsfläche Zossener Straße abgewandten Gebäudesseite 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

Straßenverkehrsfläche	Art	zu pflanzen- de Bäume	Pflanzseite in der Straße
Planstraße A	Prunus avium 'Piena' (Gefüllte Vogel-Kirsche)	insgesamt 10	nördlich
Zossener Straße	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	insgesamt 3	Ersatz für Fehlstellen

*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 Laubbäum 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*
- 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 privaten und öffentlichen Grünflächen sind Arten der Pflanzliste 2 zu verwenden.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB*

PFLANZLISTE 1

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  
Pinus sylvestris  
Prunus avium  
Quercus robur  
Salix caprea  
Sorbus aucuparia  
Tilia cordata  
Ulmus minor

PFLANZLISTE 2

Feldahorn  
Spitzahorn  
Bergahorn  
Schwarzleiche  
Esche  
Hainbuche  
Weißdorn  
Stieleiche  
Silberweide  
Sal-Weide  
Korbweide  
Eberesche  
Winterlinde  
Feldulme  
Ulmus glabra

Acer campestre  
Acer platanoides  
Acer pseudoplatanus  
Alnus glutinosa  
Fraxinus excelsior  
Carpinus betulus  
Crataegus monogyna  
Quercus robur  
Prunus avium  
Salix caprea  
Salix viminalis  
Sorbus aucuparia  
Tilia cordata  
Ulmus minor  
Ulmus glabra

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*
- Im reinen Wohngebiet WR 1 sind Einfriedungen als bauliche Anlage erst von der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße D um 1,5 m zurückgesetzt zulässig.  
*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 Schiefersowie 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 BODENFUND

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, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. a.) unverzüglich der zuständigen Unteren 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. 16-02 "Wohnen am Mellensee"

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. 16-02 "Wohnen 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. 16-02 "Wohnen 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.

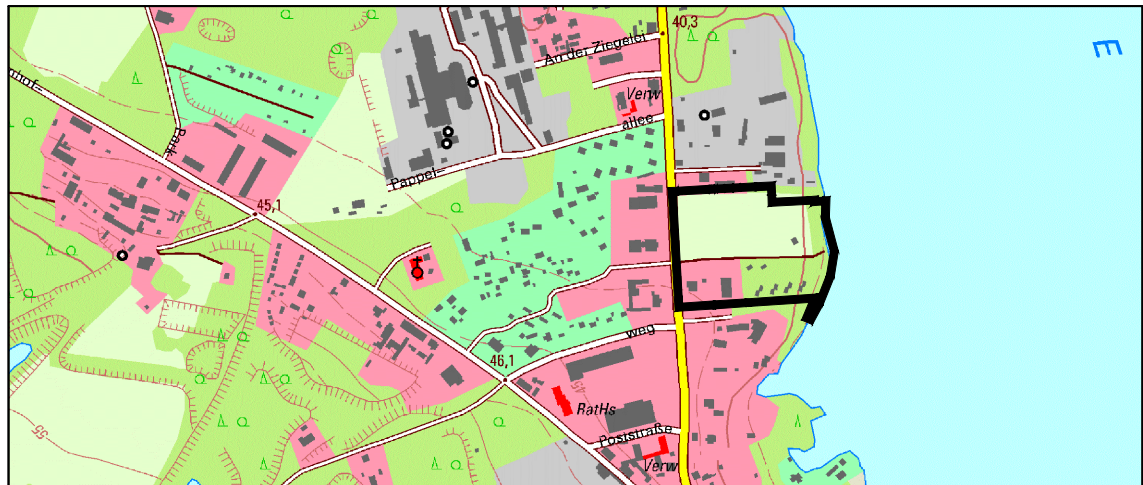
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist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

Am Mellensee, den ..... Bürgermeister

# Gemeinde Am Mellensee Ortsteil Klausdorf

Bebauungsplan Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee"

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	Reines Wohngebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet

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)
-------	--

Baulinie	Baugrenze
----------	-----------

Straßenverkehrsfläche	Straßenverkehrsfläche mit Planstraßenbezeichnung bzw. örtlichem Straßennamen
Straßenbegrenzungslinie	Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

Öffentliche und private Grünflächen	Zweckbestimmung in Planzeichnung
-------------------------------------	----------------------------------

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

Anpflanzen von Bäumen	Erhaltung von Bäumen
-----------------------	----------------------

Wasserflächen / Flächen zur Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen	Fläche zur Regelung des Wasserabflusses
---------------	---

Flächen für Wald

Wald	
------	--

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	
---	--

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	
--	--

HINWEIS

Sonstige nichtklärende Planzeichen entstammen der Planungsgrundlage und entfalten keine Normencharakter