

Verfahrensvermerke

- 1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Am Mellensee hat auf ihrer Sitzung am 18.11.2019 die Aufstellung der B - Plans 19-02 "Küsternweg Ost" OT Sperenberg gem. §13b im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss 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 der Entwurf des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil I) und 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. von 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 "Küsternweg 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. Brostfog, 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.
- 7. Die Übersicht der planungsrelevanten Bestandteile geomeirisch eindeutig.
- Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geomeirisch eindeutig.
- Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Königs Wusterhausen, den

Siegel OBVI

- 8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil I), den textlichen Festsetzungen (Teil II) und der Begründung wird hiernit ausfertigt.

Am Mellensee, den

Siegel F. Brostfog, 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 auf bekannt gemacht worden.
- In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und in der Bekanntmachung von Abgabenverstoßen, die nachfolgenden weiter auf die Fälligkeit und Erreichen von Entscheidungsmöglichkeiten hingewiesen worden.
- Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Am Mellensee, den

Siegel F. Brostfog, Bürgermeister

Teil II Textliche Festsetzungen

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Baugelbiet (§9 (1) Nr. 1 BauGB)

WR: Reines Wohngebiet (§3 BauNVO)

- Zulässig sind:
 - 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 Grundstückflächen (§9 (1) Nr. 2 BauGB, §23 BauNVO)

2.1. Die überbaubaren Grundstückflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.

- 2.2. Garagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

- 3.1. Als Maß der baulichen Nutzung wird für das Baugelbiet eine max. zul. GRZ von 0,25 festgesetzt. Die zulässige GRZ darf das S. des §14 BauNVO von Garagen und Stellplätzen mit 1,00 Einheitswohneinheiten je 100 qm Grundfläche überschreiten.
- 3.2. Für das Baugelbiet wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit 2 als Höchstmaß festgesetzt.

4. Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO)

4.1. Für das Baugelbiet wird die offene Bauweise "o"-gem. §22 (2) BauNVO festgesetzt.

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

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden Bauweise (§9 (1) Nr. 6 BauGB)

5.1. In dem Baugelbiet sind max. 2 Wohnungen zulässig. Die zweite Wohnung ist mit max. 50 qm Fläche der Wohnfläche der ersten Wohnung zulässig.

III. Grundschriftliche Festsetzungen

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 1.1. In dem Baugelbiet ist die Beseitigung von Zuleitern, Stellplätzen und sonstigen Nebenflächen nur mit wasser- und luftdurchlässigen 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 Grundstückflächen zu versickern.

2. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 2.1. Auf den Baugrundstücken ist je angelegene 350m² Grundstücksfläche ein Baum der Artenlisten A oder B mindestens als Halbstamm mit einem Stammdurchmesser 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 feuchtschattende Hecke anzupflanzen. Je 10m Meter Hecke sind 6 Sträucher der Artenliste C anzupflanzen.

3. Artenlisten

A: Laub- und Nadelbäume	B: Obstbäume	C: Sträucher
Feld-Ahorn Feld-Buche Bergahorn Spitz-Ahorn Hänge-Birke Moor-Birke Hainbuche Rot-Buche Gemeine Esche Silber-Eiche Silber-Weide Eibisch Eberesche Winterlinde Sommerlinde	Kornel-Apfel Wild-Äpfel Vogelkirsche Sauer-Kirsche Gew. Kulturplumme Kultur-Birne Wild-Birne Purpur-Kreuzdorn Hunds-Rose Fitz-Rose Gemeinliche Brombeere Echte Himbeere Schwarze Holunder Trauben-Holunder Gemeiner Schneeball	Roth-Heide Gemeine Hasel Zweigflügeliges Weidenröschen Europäisches Pfaffenblütchen Rote Heckenkirsche Schlehne Purpur-Kreuzdorn Hunds-Rose Fitz-Rose Gemeinliche Brombeere Echte Himbeere Schwarze Holunder Trauben-Holunder Gemeiner Schneeball

Teil III Hinweise zum Vollzug der Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen

1. Bauteilregelung (einschl. Baumfällungen und Rodungen) darf nicht innerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden (nicht im Zeitraum 1. März bis 31. Oktober).

2. Umgestaltung von Waldflächen

- Die durch das Planverfahren betroffenen 3 vorhandenen Anstaltungen der alten Waldflächen sind vor Baubeginn des Bauprojektes - insbesondere zwischen 01. März und 30. April - unzulässig. 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 Baufeldreinemachung mittels eines Amphibienschutzzauns zu umgrenzen. Die Aufstellung des Zauns ist bis Ende Februar vorzunehmen und während der gesamten Dauer der Baufeldreinemachung aufrecht zu erhalten.

Planzeichenlegende

I. Festsetzungen

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 (§9 (1) Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche

5. Maßnahmen 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

Grenze des städtischen Geltungsbereiches des B-Plans

Malangaben 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 Freizeitanlage für Gewässerunterhaltungsmaßnahmen. Innerhalb dieser Fläche sind Bebauungen, Einzäunungen, Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie Ablagerungen nicht zulässig.

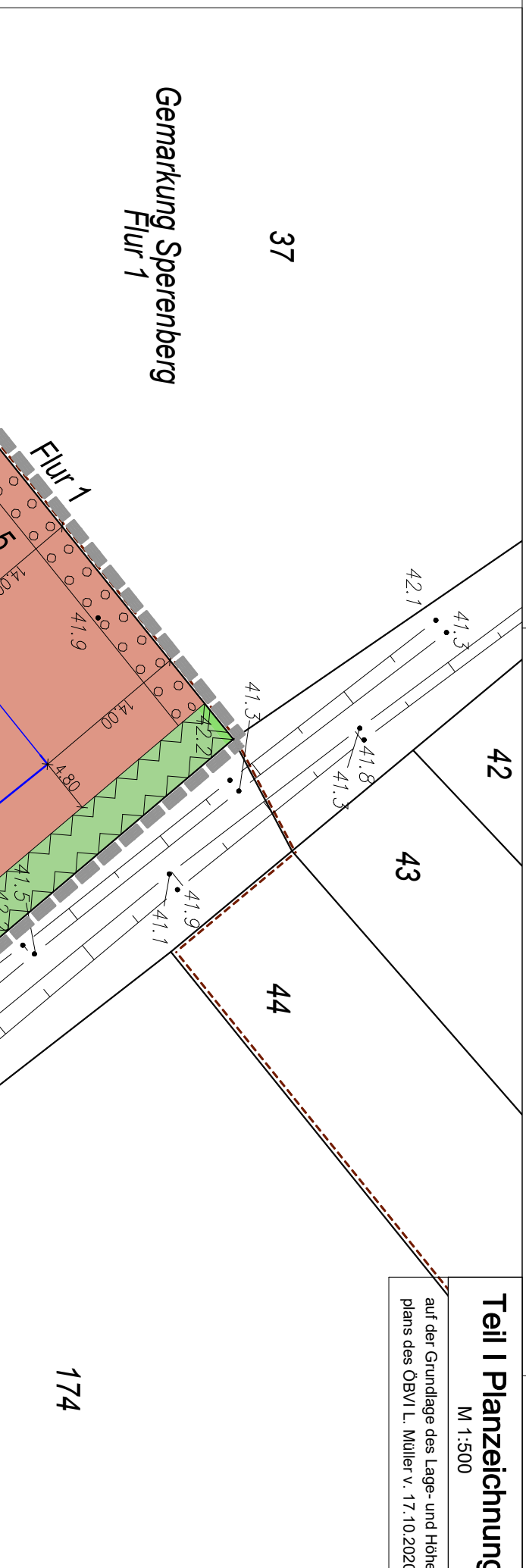
III. Darstellungen ohne Normcharakter

- 4.2.6 Höhenpunkt des natürlichen Geländes über NNH (im System DHHN 2016)
- Bestandsgebäude
- Furgenze

Teil I Planzeichnung

M 1:500

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



Übersichtsplan



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)

BauNVO In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3785), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BauBO) 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 Bauteilpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichnungsverordnung (PlanZV)) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 35), 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
"Küsternweg Ost" OT Sperenberg
Gemeinde Am Mellensee
Landkreis Teltow-Fläming

Auftraggeber: Gemeinde Am Mellensee Zessener Straße 21c 15358 Am Mellensee OT Klauterhof	Stadtplanung: C. Bey, Arch./Stadtplanung Schwarzkopfstraße 1 15745 Wildau
Vermessung: OBVI/Lutz Müller Finkenbergr. 1 15711 Königs Wusterhausen	Freizeitplan: Th. Biersenick B. Sc. f. Landschaftsplanung Gartenstraße 13 15754 Teltowsee
Planfassung / d. Billigung und Offenlage	
E:\Projekte\B-Plan\Am Mellensee_Sperenberg\Zeichnungen\Entwurf\26.08.2022\3.12	M 1:500