

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

1. In den reinen Wohngebieten (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

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

2. Im reinen Wohngebiet (WR) mit der abweichenden Bauweise "a" sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und mit einer Länge von höchstens 18,0 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
3. Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Baugrenzen und der Baulinie durch untergeordnete Gebäudeteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen, Erker, Wintergärten, Balkone, Loggien um bis 1,5 m und auf der zur Verkehrsfläche abgewandten nicht überbaubaren Grundstücksfläche bei nicht überdachten Terrassen bis zu 2,5 m zugelassen werden, sofern der Anteil der vor die Baugrenze vortretenden Gebäudeteile ein Drittel der Fläche der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO
4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in einer Tiefe von 3,0 m, gemessen von der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich", Stellplätze und Garagen unzulässig. Bei Errichtung von mehr als einem Stellplatz ist Baugrundstück ist ein nicht überdachter Stellplatz auf der Zufahrtsfläche in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO

Größe von Baugrundstücken

5. Im reinen Wohngebiet müssen Baugrundstücke eine Mindestgröße von über 550 m² aufweisen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

6. Die Einteilung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

7. Im reinen Wohngebiet 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

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- 8.1 Die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" ist mit einem Geh- und Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger der Grundstückserschließung zu belasten.
- 8.2 Die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Rad- und Fußweg" ist mit einem Geh- und Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Anpflanzen und Bindungen von Bäumen und Sträuchern

9. In der Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein Gehölzstreifen mit standortgerechten, gebietseigenen Straucharten gemäß "Pflanzliste Gehölze" in einer Pflanzdichte von einem Strauch je angefangene 2 m² Anpflanzfläche anzulegen.
PFLANZLISTE GEHÖLZE
- | | |
|-----------------------|-----------------------|
| Berberis vulgaris | Gemeine Berberitze |
| Cornus sanguinea | Blutroter Hartriegel |
| Corylus avellane | Haselnuss |
| Crataegus monogyna | Eingriffiger Weißdorn |
| Cytisus scoparia | Besenginster |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Fraxulus alnus | Faulbaum |
| Juniperus communis | L. Gemeiner Wacholder |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn |
| Rosa canina agg. | Hundsrose |
| Rosa corymbifera agg. | Heckenrose |
| Rosa rubiginosa agg. | Weinrose |
| Rosa elyptica agg. | Keilblättrige Rose |
| Rosa tomentosa agg. | Filzrose |
| Salix aurita | Ohr-Weide |
| Salix cinerea | Grau-Weide |
| Salix purpurea | Purpur-Weide |
| Salix triandra agg. | Mandel-Weide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |
- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
10. Im reinen Wohngebiet sind in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zwischen der Baulinie und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" im Abstand von 0,5 m von dieser Verkehrsfläche je Grundstück bei einer Grundstücksfrontlänge bis 25,0 m zwei Feldahornbäume (Acer campestre, als Hochstamm, 3 x v mDb, 16/18 cm), bei einer Grundstücksfrontlänge über 25,0 m mindestens drei Feldahornbäume (Acer campestre, als Hochstamm, 3 x v mDb, 16/18 cm) in einem Abstand untereinander von 7 bis 11 m zu pflanzen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
11. Im reinen Wohngebiet ist je angefangene 500 m² Baugebietsfläche ein Obstbaum mindestens als Halbstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 bis 12 cm zu pflanzen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- 12.1 In der privaten Grünfläche "Naturbelassene Parkanlage 1" sind im Abschnitt zwischen den Punkten B1-B2 6 Feldahornbäume (Acer campestre, als Hochstamm, 3 x v mDb, 16/18 cm) als Baumreihe in Fortführung der Anpflanzung der textlichen Festsetzung Nr. 10 zu pflanzen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- 12.2 In der privaten Grünfläche "Naturbelassene Parkanlage 2" 2 Feldahornbäume (Acer campestre, als Hochstamm, 3 x v mDb, 16/18 cm) zu pflanzen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
13. In der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" sind 2 Feldahornbäume (Acer campestre, als Hochstamm, 3 x v mDb, 16/18 cm) zu pflanzen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

HINWEISE OHNE NORMENCHARAKTER

BAUMSCHUTZSATZUNG

Für den vorhandenen Gehölzbestand innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 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 sowie die erste Satzung vom 15.03.2021 zur Änderung der Baumschutzsatzung zu berücksichtigen.

ARTENSCHUTZ / BAUZEITENREGELUNG

Vögel (Avifauna)

Regelung bei Entfernung von Gehölzen für gehölzbrütende Vogelarten
Bei Gehölzentfernungen im Plangebiet ist zu berücksichtigen, dass die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büschen in der Zeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres grundsätzlich unzulässig ist. Gehölzfällungen außerhalb der Vegetationsperiode sind vorher durch einen Antrag auf Baumfällung bei der zuständigen Behörde zu beantragen. Sollten nachweislich erforderliche Gehölzfällungen innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen, so ist hier ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu stellen. Vorher sind die beantragten Gehölze nochmals durch einen Fachmann (z. B. ökologische Baubegleitung) zu überprüfen.
Bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ist ein Antrag nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten nach § 44 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu stellen.

CEF-Maßnahme Höhlen-/Halbhöhlenbrüter (vorbeugende funktionserhaltende Maßnahmen)
Bei Entfernung von Brutplätzen an Gebäuden oder der Entfernung von Bäumen mit Bruthöhlen oder Nistkästen im Plangebiet, sind vor Baubeginn und vor Beginn der Brutperiode Ausweichnistplätze, in Form einer vorbeugenden funktionserhaltenden Maßnahme (CEF-Maßnahme), zu schaffen. Hier bietet sich das Aufhängen/Aufstellen von Nistkästen, Halbhöhlennistkästen und Nistbrettern im Umfeld der Baumaßnahme an, die der jeweiligen Art entsprechen. Es sind je verlorengegangenem Brutplatz zwei Nistkästen aufzuhängen (hier Aufhängen von Nistkästen/Nistbrettern an Gebäuden, Gehölzen, am Zaun bzw. Aufstellen am Pfahl innerhalb des Plangebiets usw.). Dabei sind die spezifischen Ansprüche der einzelnen Vogelart hinsichtlich Ausführung, Dimensionierung (auch des Einflughochs etc.) zu beachten.

Die konkreten Standorte sind unter Anleitung eines Artexperten (z. B. ökologische Baubegleitung) festzulegen und in einer Karte zu verorten und den geplanten Baumaßnahmen zuzuordnen. Zusätzlich ist eine Fotodokumentation einzureichen. Die Funktionsfähigkeit der Nistkästen/Nistbretter ist für einen Zeitraum von 20 Jahren zu gewährleisten. Die Reinigung der Nistkästen/Nistbretter ist jährlich zwischen November und März durchzuführen. Abhandlung gekommene Nistkästen/Nistbretter sind zu ersetzen. Die CEF-Maßnahmen sind zeitlich so durchzuführen, dass ihre Funktionsfähigkeit vor dem vorgesehenen Eingriff sichergestellt oder mit großer Sicherheit zu erwarten ist.

Amphibien / Reptilien: Vermeidungsmaßnahme Teichfrosch

Während der Baumaßnahmen ist ein 0,5 m hoher untergrabungs- und überklettersicherer Amphibienschutzzaun an folgenden Stellen aufzustellen:

- Amphibienschutzzaun auf einer Länge von 150 m entlang der Ostseite und teilweise Südseite des westlichen Kleingewässers (von der Hechtseestraße und dann entlang des Ost- und Südufers bis zur Westseite des Flurstücks 353) sowie
- Amphibienschutzzaun auf einer Länge von 50 m, entlang der Südseite der nördlichen Kleingewässer (in Höhe Nordseite Plangebiet).

Dieser Amphibienschutzzaun ist vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahmen fachgerecht herzustellen und nach Beendigung der Baumaßnahmen wieder zu entfernen. Die Standsicherheit des Amphibienschutzzaunes ist regelmäßig zu kontrollieren (z. B. ökologische Baubegleitung) und die Funktionstüchtigkeit zu erhalten.

ARCHÄOLOGISCHE BODENFUND E

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. ä.) unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

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 09.11.2018, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 82 vom 19.11.2018, verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung, Fundstellen gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

TIEFENBEGRENZUNG BEI BOHRUNGEN FÜR WÄRMEPUMPENANLAGEN

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind je Grundstück Bohrungen für Wärmepumpenanlagen möglich. Wasserbehördlich werden solche Bohrungen nur mit einer Tiefenbegrenzung bis maximal 60 m Tiefe und mit einem Mindestabstand von 5 m zur Grundstücksgrenze zugelassen.

VERFAHRENSVERMERKE

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. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

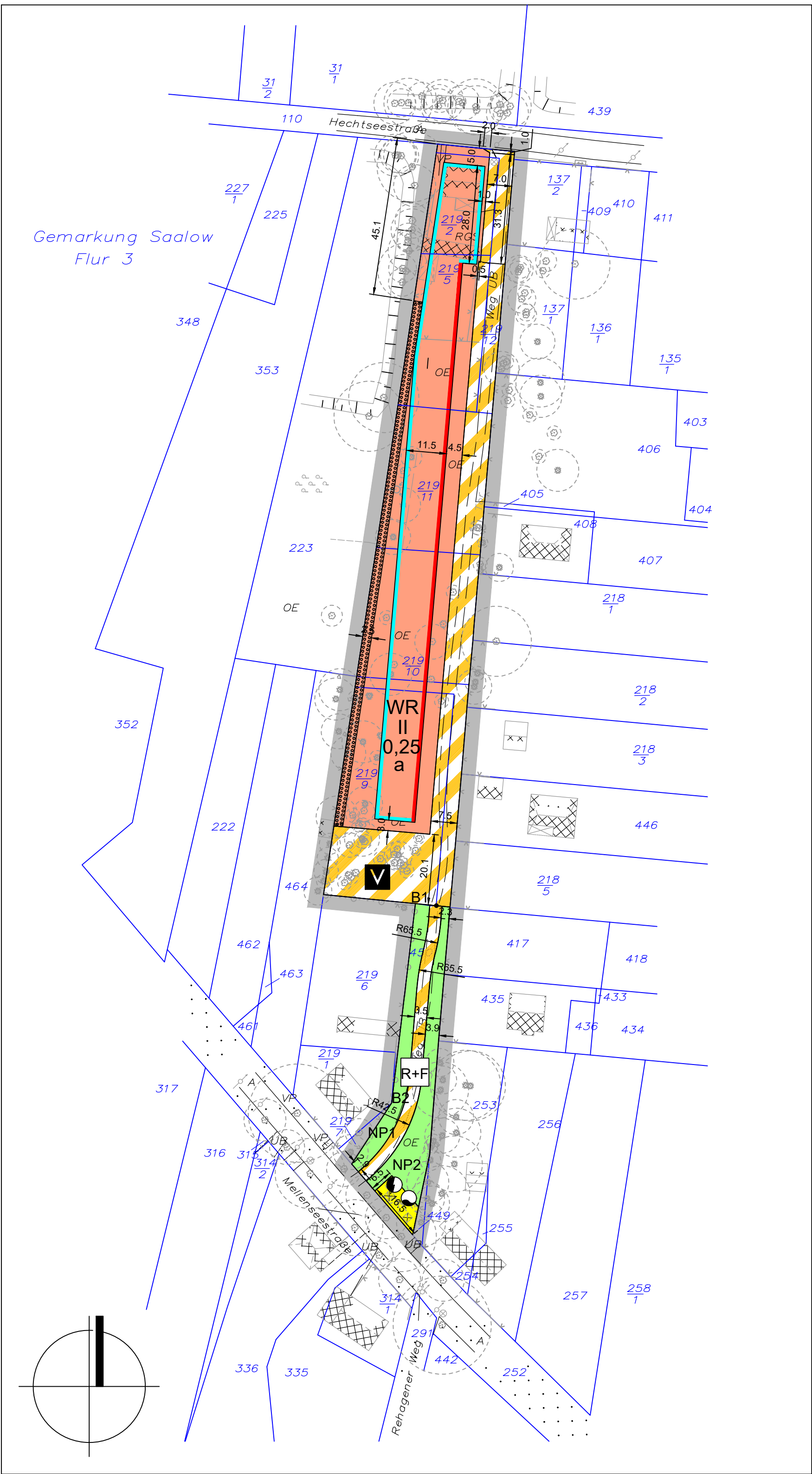
Am Mellensee, den Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Wohnen an der Hechtseestraße" 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

TEIL A: PLANZEICHNUNG



ENTWURF

in der Fassung vom 30. Mai 2022
noch nicht rechtsverbindlich !

LEGENDE DER PLANGRUNDLAGE

Vermessung

Kataster

HÖHENSYSTEM DHHN2016

Maßstab 1 : 1.000
(im Original)

Hersteller der Planunterlage

KATASTERVERMERK

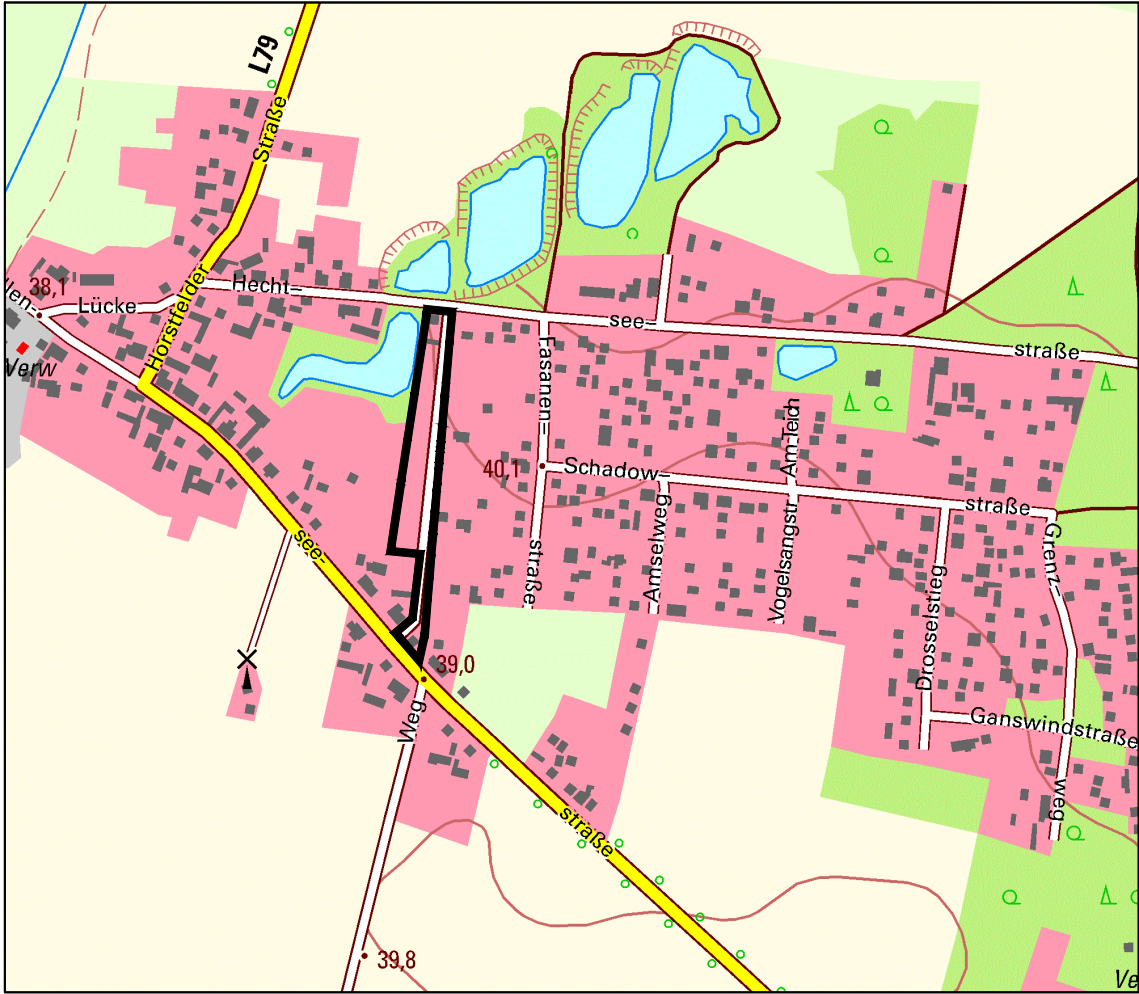
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Königs Wusterhausen, den

Gemeinde
Am Mellensee
Ortsteil Saalow

Bebauungsplan Nr. 20-01
"Wohnen an der Hechtseestraße"

ENTWURF 30.05.2022



ÜBERSICHTSPLAN mit Lage des Bebauungsplans (1 : 6666)
Geobasisdaten: Digitale Topographische Karte DTK 10 © GeoBasis-DE/LGB 2020
der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO)

WR Reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

0,25 GRZ - Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 u. 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise (nähere Bestimmung der abweichenden Bauweise in textlicher Festsetzung)

Baulinie Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

V Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

R+F Zweckbestimmung: Rad- und Fussweg

Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Zweckbestimmung: Elektrizität

Zweckbestimmung: Löschwasserversorgung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

NP1 private Grünflächen "Naturbelassene Parkanlage" in Verbindung textlicher Festsetzung

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

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

HINWEIS Sonstige nichterklärende Planzeichen entstammen der Planungsgrundlage und entfalten keine Normencharakter