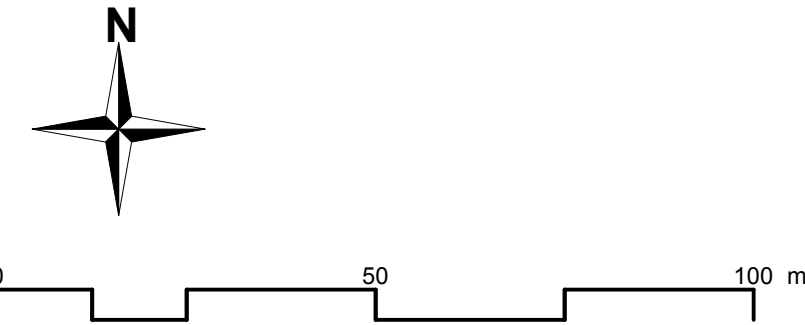
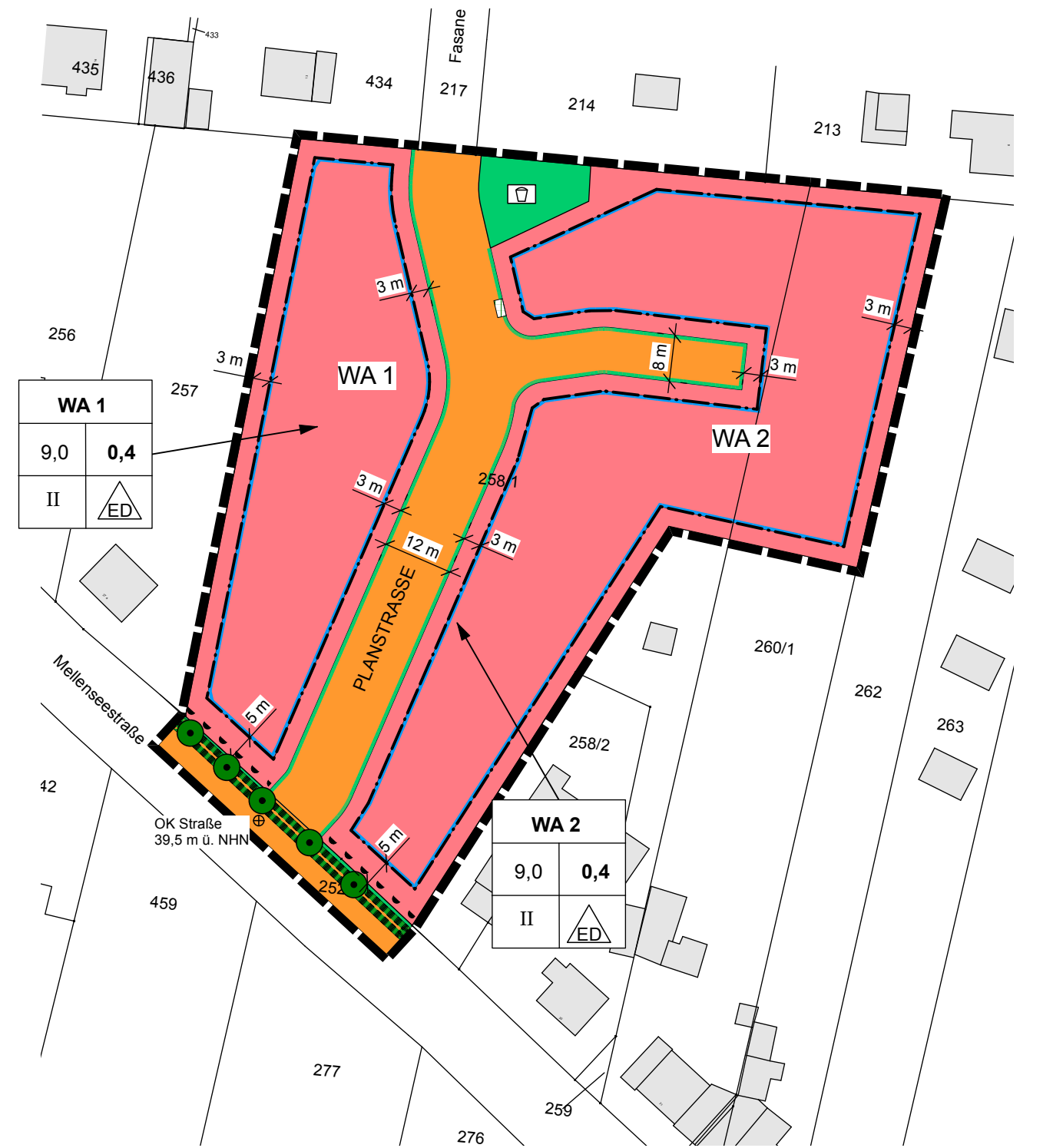


TEIL A: PLANZEICHNUNG



Plangrundlage:
ObVI Dipl.-Ing. Thomas Millgramm
Berliner Straße 27, 15806 Zossen
Stand: 03.03.2021

TEIL B: TEXT

- Auf der Grundlage
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6),
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch 3 Artikel des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6),
 - der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990, (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I Nr. 33 S. 1808),
 - des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362, 1436)
 - der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl.I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.02.2021 (GVBl. I/21, (Nr. 5),
 - des Brandenburgischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 GVBl.I/13 (Nr. 3), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2020, GVBl.I/20 (Nr. 28) und
 - der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18.12.2007 (GVBl. I/07, Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.06. 2022 (GVBl.I/22, (Nr. 18))
- wird festgesetzt:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO)**
 - 1.1 Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet WA 1 und WA 2 festgesetzten Bauflächen ist die Errichtung von Wohngebäuden nach § 4 Abs. 2 Pkt. 1 BauNVO und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind nach § 4 Abs. 2 Pkt. 3 BauNVO zulässig.
 - 1.2 Die nach § 4 Abs. 2 Pkt 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe sind nicht zulässig.
Die nach § 4 Abs. 2 Pkt. 3 BauNVO zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig.
 - 1.3 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Höhenbezugspunkt
Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der Mellenseestraße (OKSt) in m NHN im DHHN2016. Der Bezugspunkt ist im Teil A: Planzeichnung festgesetzt.
 - 2.2 Höhe baulicher Anlagen
Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf maximal 9,0 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.
- 3. Nebenanlagen/Stellplätze**
Die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Stellplätzen, Garagen und Carports nach § 12 BauNVO ist auf den nicht überbaubaren Baugrundstücksflächen zulässig.

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNG

- 1. Pflanzung von Bäumen**
Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 350 m² Baugrundstücksfläche ein Baum mindestens als Halbstamm mit einem Stammumfang vom mindestens 10 - 12 cm zu pflanzen. Für die Pflanzung besteht eine 5-jährige Gewährleistungsfrist (1 Jahr Fertigstellungspflege, 4 Jahre Entwicklungspflege). Die Pflanzung ist danach dauerhaft zu pflegen. Die Verwendung der Baumarten gemäß Pflanzliste (Hinweis C) wird empfohlen.

HINWEISE

- A Bohrungen**
Im Geltungsbereich sind Bohrungen für Wärmepumpenanlagen mit einer Tiefe bis max. 60 m und einem Mindestabstand von je 5 m zur Grundstücksgrenze zulässig. Bohrungen darüber hinaus werden nicht zugelassen. Geringere Tiefen sind möglich.
- B Ersatzbiotop**
Mit der Umsetzung der Planung werden geschützte Biotopflächen in Anspruch genommen. Die Anlage des Ersatzbiotopes erfolgt auf planexternen Flächen.
- C Pflanzliste:**
- Eberesche (Sorbus aucuparia) 2 x verpflanzt
 - Birke (Betula oendula) 2 x verpflanzt, Wuchshöhe 150 - 200
 - Feldahorn (Acer campestre) 2 x verpflanzt, Wuchshöhe 150-175
 - Hainbuche (Caroinus betulus) 2 x verpflanzt, Wuchshöhe 175 – 200
 - Apfel (Malus sylvestris) 2 x verpflanzt
 - Birne (Prunus communis) 2 x verpflanzt
 - Pflaume (Prunus domestica) 2 x verpflanzt
 - Kirsche (Prunus cerasus) 2 x verpflanzt

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

- | WA | ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) |
|------------|-----------------------------|
| WA 1, WA 2 | BEZEICHNUNG DER TEILFLÄCHEN |

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)

- | BAUGRENZE | EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG |
|-----------|-----------------------------------|
| ED | |

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- | II | GESCHOSSIGKEIT |
|-----|------------------------|
| 0,4 | GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) |
| 9,0 | HÖHE BAULICHER ANLAGEN |

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

- | ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN | STRASSENBEGRENZUNGSLINIE |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| | BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT |

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- | ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN | ZWECKBESTIMMUNG SPIELPLATZ |
|-------------------------|----------------------------|
| | |

ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZ. SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZ UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- | ERHALT VON BÄUMEN |
|-------------------|
| |

SONSTIGE PLANZEICHEN

- | GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 Abs. 7 BauGB) | OBERKANTE PLANSTRASSE (OKP) IN m NHN DHHN 2016 |
|--|--|
| | 38,7 |

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- | GESCHÜTZTE ALLEE "MELLEENSEESTRAßE" |
|-------------------------------------|
| |

PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

- | MÜLLTÖNNENSTANDPLATZ |
|----------------------|
| |

NUTZUNGSSCHABLONE

GEBIETSBEZEICHNUNG	
HÖHE BAULICHER ANLAGEN (in m NHN)	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
GESCHOSSIGKEIT	BAUWEISE



BEBAUUNGSPLAN Nr. 21/03
"Mellenseestraße"
Gemeinde Am Mellensee, OT Saalow
LANDKREIS TELTOW-FLÄMING

ENTWURF

PLANVERFASSER:
DIPL.-ING. VOLKER HERGER
FREISCHAFFENDER STADTPLANER/SRL
MULACKSTRASSE 37, 10119 BERLIN
TEL.: 030-2823793, MAIL: info@planung-herger.de

MAßSTAB 1 : 1.000
(PLANGRÖSSE: A 2)

STAND: 17.04.2023