TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

1. 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 Zwecke

   nicht zulässig. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO*

2. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen
   - der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften,
   - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

   nur im ersten Vollgeschoss zulässig. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO*

3. In den allgemeinen Wohngebieten (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*

4. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Läden sind in den allgemeinen Wohngebieten (WA) 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

5. Im allgemeinen Wohngebiet (WA 2) mit der abweichenden Bauweise "a" sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und mit einer Länge von höchstens 19,5 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*

6. Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen, Erker, Wintergärten, Balkone, Loggien um bis 1,5 m und bei nicht überdachten Terrassen und ihrer Seitenwände bis zu 3,0 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*

Verkehrsflächen

7. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB*

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

8. Die Fläche A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-G1-A ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Versorgungsträger der Grundstücksentsorgung zu belasten. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB*

9. **Die Fläche G1-G2-G3-G4-G1 ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Das festgesetzte Gerecht umfasst die Befugnis der Gemeinde, auf dieser Fläche einen 2,0 m breiten allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten. Eine Befplanzung der Fläche ist zulässig, soweit die Führung eines Weges auf einer Breite von 2,0 m gewährleistet ist.** *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB*

10. **Die Fläche Geh1 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Gemeinde, auf dieser Fläche von der Bahnhofsallee zur Linie G1-J einen 2,0 m breiten allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten. Eine Bepflanzung der Fläche ist zulässig, soweit die Führung eines Weges auf einer Breite von 2,0 m gewährleistet ist.** *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB*

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

11. In den Baugebieten ist eine Befestigung von Wegen 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

12. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (R'w ges) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

   $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

   mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel

   mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
   = 35 dB für Büroräume und Ähnliches

   Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01. Dabei sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln > 50 dB(A) zu berücksichtigen.

   Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

   Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (La) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln der schalltechnischen Untersuchung abzuleiten, die Bestandteil der Satzungsunterlagen ist. Von den Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die dem Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

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.

Oranienburg, den .....

.....
Hersteller der Planunterlage

Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen

13. 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.

PFLANLISTE GEHÖLZE

Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellane	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Cytisus scoparia	Besenginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Juniperus communis	L. Gemeiner Wacholder
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina agg.	Hundsrose
Rosa corylifera agg.	Heckenrose
Rosa rubiginosa agg.	Weinrose
Rosa ellyptica 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

14.1 Innerhalb der Straßenverkehrsfläche Planstraße A sind in einer Baumreihe 30 Feldahornbäume (Acer campestre, als Hochstamm, 3 x v mDb, 16/18 cm) zu pflanzen. Die Pflanzung ist zweireihig vorzunehmen; dabei darf der Pflanzabstand zwischen den Bäumen einer Reihe 9,0 m nicht unterschreiten. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB*

14.2 Oberirdische Stellplatzanlagen ab 4 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 4 Pkw-Stellplätze mindestens ein Feldahornbaum (Acer campestre, als Hochstamm, 3 x v mDb, 16/18 cm) zu pflanzen. Die auf und an den Stellplatzanlagen zu pflanzenden Bäume sind bei der Ermittlung der Zahl der gemäß textlicher Festsetzung Nr. 14.1 zu pflanzenden Bäume einzurechnen. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB*

15. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist je angefangene 1.500 m² Baugebietsfläche und im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist je angefangene 600 m² Baugebietsfläche ein Baum der Pflanzliste "Bäume" mindestens als Halbstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 bis 12 cm zu pflanzen. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB*

16. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind zusätzlich zum Pflanzgebot der Textlichen Festsetzung Nr. 15 im Abstand von 0,5 m von der Straßenverkehrsfläche zwischen den Punkten B1 und B2 6 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*

17. In der **privaten** Grünfläche mit der Zweckbestimmung **"Spielplatz"** ist mindestens je angefangene **250 m²** Grünfläche ein Baum der Pflanzliste "Bäume" als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu pflanzen. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB*

18. PFLANZLISTE BÄUME

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Weißdorn	Crataegus monogyna
Wild-Apfel	Malus sylvestris agg.
Waldkiefer	**Pinus sylvestris**
Vogelkirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robur
Sal-Weide	Salix caprea
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata
Feldulme	Ulmus minor
Obstbäume	

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

HINWEISE OHNE NORMENCHARAKTER

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 80 m Tiefe und mit einem Mindestabstand von 5 m zur Grundstücksgrenze zugelassen.

VERFAHRENSVERMERKE

AUSFERTIGUNG

Die Gemeindevertretersammlung 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. 19-01 "Wohnpark 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. 19-01 "Wohnpark 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

TEIL A: PLANZEICHNUNG

LEGENDE DER PLANGRUNDLAGE

Vermessung 792 789 Kataster

Baumart ○/ ⚘ = Stammumfang in cm / Kronendurchmesser in m

Gebäude/Gerätz

vorhandene Gebäude

Dachlinie

Anzahl der Geschosse
Höhe des Durchstoßpunktes der Außenwand mit dem Dach
Firsthöhe in [m über NHN]

1 = Halle
2 = Wohnhaus
3 = Schuppen
4 = Wohnhaus

bestehende Flurstücksgrenze
ggf. mit Spannmaß

Flurgrenze
Gemarkungsgrenze

Böschung

Zaun

Mauer

Stützmauer

Graben

Straßenbefestigung Blumen

Straßenbefestigung Kopfsteinpflaster

Schiftgürtel

Signaturen
+ 37.59 Höhe in [m über NHN]
Gasschieber
Bushaltestelle
Schacht
Versorgungsleitungen
Einlauf
Wasserschieber
Hydrant
Laterne
Abwasserschieber
Verkehrsschild
Straßenschild
Andreaskreuz
Denkmal
WPC

NEBENZEICHNUN BEMASZUNG GEH- UND FAHRRECHT

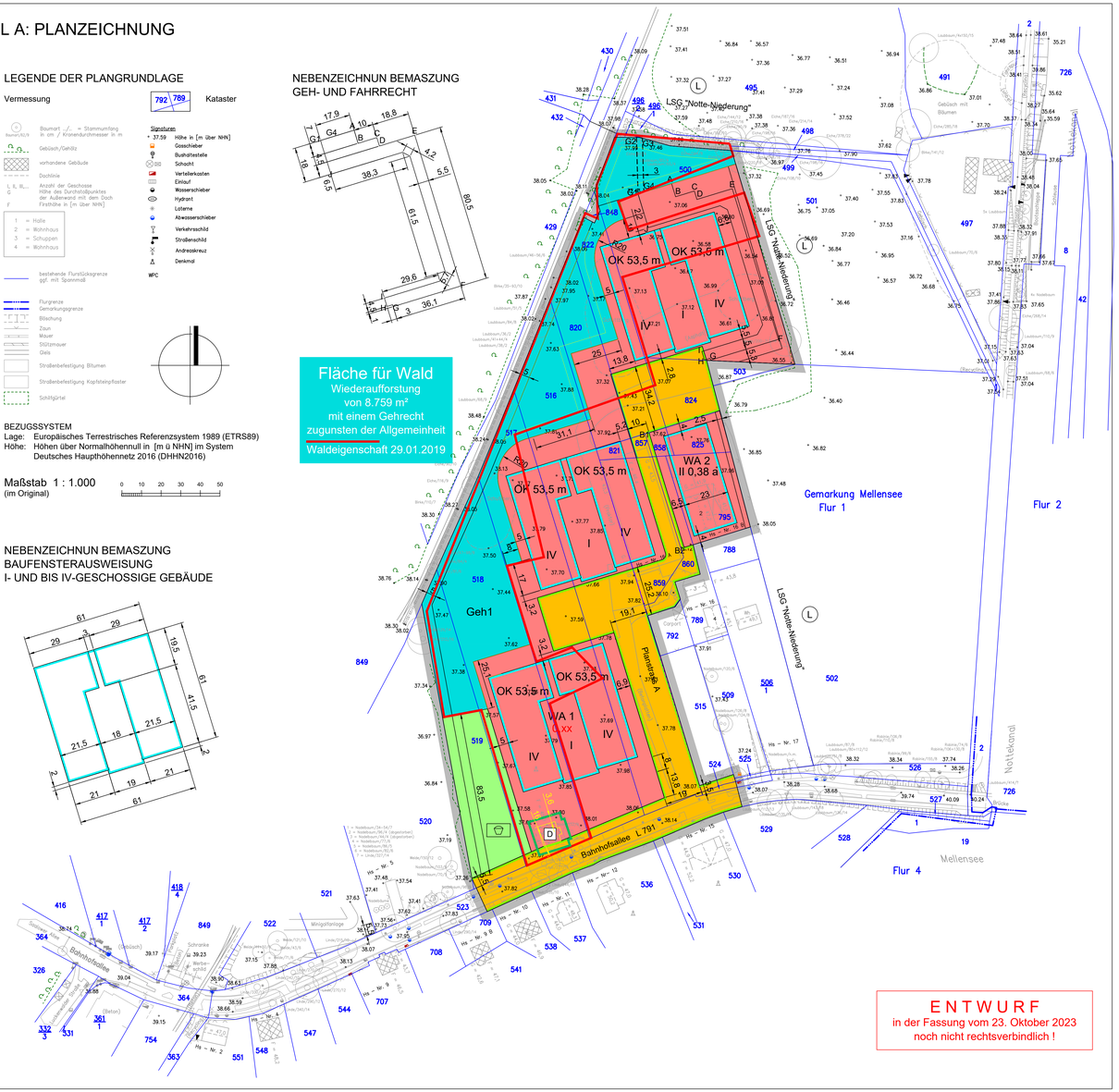
NEBENZEICHNUN BEMASZUNG BAUFENSTERAUSWEISUNG I- UND BIS IV-GESCHOSSIGE GEBÄUDE

BEZUGSSYSTEM

Lage: Europäisches Terrestrisches Referenzsystem 1989 (ETRS89)
Höhe: Höhen über Normalhöhennull in [m ü NHN] im System Deutsches Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016)

Maßstab 1 : 1.000 (im Original)

0 10 20 30 40 50



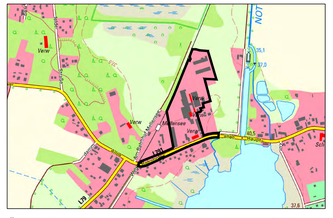
Gemeinde Am Mellensee

Ortsteil Mellensee

Bebauungsplan Nr. 19-01 "Wohnpark am Mellensee"

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

ENTWURF Fassung 23. Oktober 2023



ÜBERSICHTSPLAN mit Lage des Bebauungsplans (1 : 15.000)
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. § 4 BauNVO)

WA 1 Allgemeines Wohngebiet

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

0,56 GRZ - Grundflächenzahl

IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK Höhe der baulichen Anlagen in Metern als Höchstmaß Oberkante baulicher Anlagen über DHHN2016

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

a abweichende Bauweise, Bestimmung in textlicher Festsetzung Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche mit Planstraßenbezeichnung

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche Zweckbestimmung: Spielplatz

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

Wald

Geh-, Fahr-und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit Geh,- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen nähere Bestimmung in textlicher Festsetzung

Flächen für das Anpfanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepfanzungen (§ 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 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

20.0 Abstandsbemaßung in Meter

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

D die dem Denkmalschutz unterliegen

HINWEIS Sonstige nichterklärende Planzeichen entstammen der Planungsgrundlage und entfalten keine Normencharakter