

Textliche Festsetzungen

1. Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO
- 1.1 Im Geltungsbereich des B-Plans „Saalower Allee“ im OT Mellensee wird ein reines Wohngebiet gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.
2. Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO
- 2.1 Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO:
- Es erfolgt eine für die einzelnen Baugrundstücke differenzierte Festsetzung der zulässigen Grundfläche:
- | | |
|-------------------|--------|
| • Flurstück 367/2 | 270 m² |
| • Flurstück 367/4 | 225 m² |
| • Flurstück 368/2 | 240 m² |
| • Flurstück 368/3 | 200 m² |
| • Flurstück 369 | 135 m² |
| • Flurstück 370 | 230 m² |
| • Flurstück 685 | 170 m² |
- 2.2 Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs.4 BauNVO wird nicht zugelassen.
3. Festsetzung zu erneuerbaren Energien gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
- 3.1 Sonnenkollektoren, Solarenergie- und Photovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen zulässig. Die Nutzung dieser Anlagen über den Eigenbedarf hinaus widerspricht nicht der Gebietsausweisung als reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO.
4. Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- 4.1 An der Nordgrenze des Flurstücks 685 ist eine freiwachsende zweireihige Hecke mit einheimischen, standortgerechten, kleinen Laubbäumen und Laubsträuchern zu pflanzen. Obstgehölze sind zulässig. Der Pflanzabstand der Bäume untereinander hat mindestens 5 m zu betragen. Die Sträucher sind in einem Abstand von maximal 1 x 1 m zu pflanzen.
5. Festsetzung zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 5.1 Innere Erschließungswege - Wege zu und zwischen den Gebäuden, die mit Fahrzeugen befahren werden - sind in wassergebundener Decke oder mit Rasengittersteinen auszuführen.
6. Festsetzung zur Niederschlagswasserentsorgung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 54 Abs. 4 BbgWG
- 6.1 Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.
7. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 BbgBO
- 7.1 Die Nutzung des Obergeschosses (2. Vollgeschoss) zu Wohn- und Aufenthaltszwecken ist nur als ausgebautes Dachgeschoss zulässig. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von höchstens 50 Grad begrenzt sind.

Hinweis

Die Kompensation von 65 m² Neuversiegelung durch Entsiegelung einer adäquaten Fläche (Konversionsfläche) im Raum Rehagen sowie die Pflanzung einer Laubgehölzhecke entlang der hinteren Grenze des Flurstücks 685 sind im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde Am Mellensee und dem Vorhabenträger zu vereinbaren.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

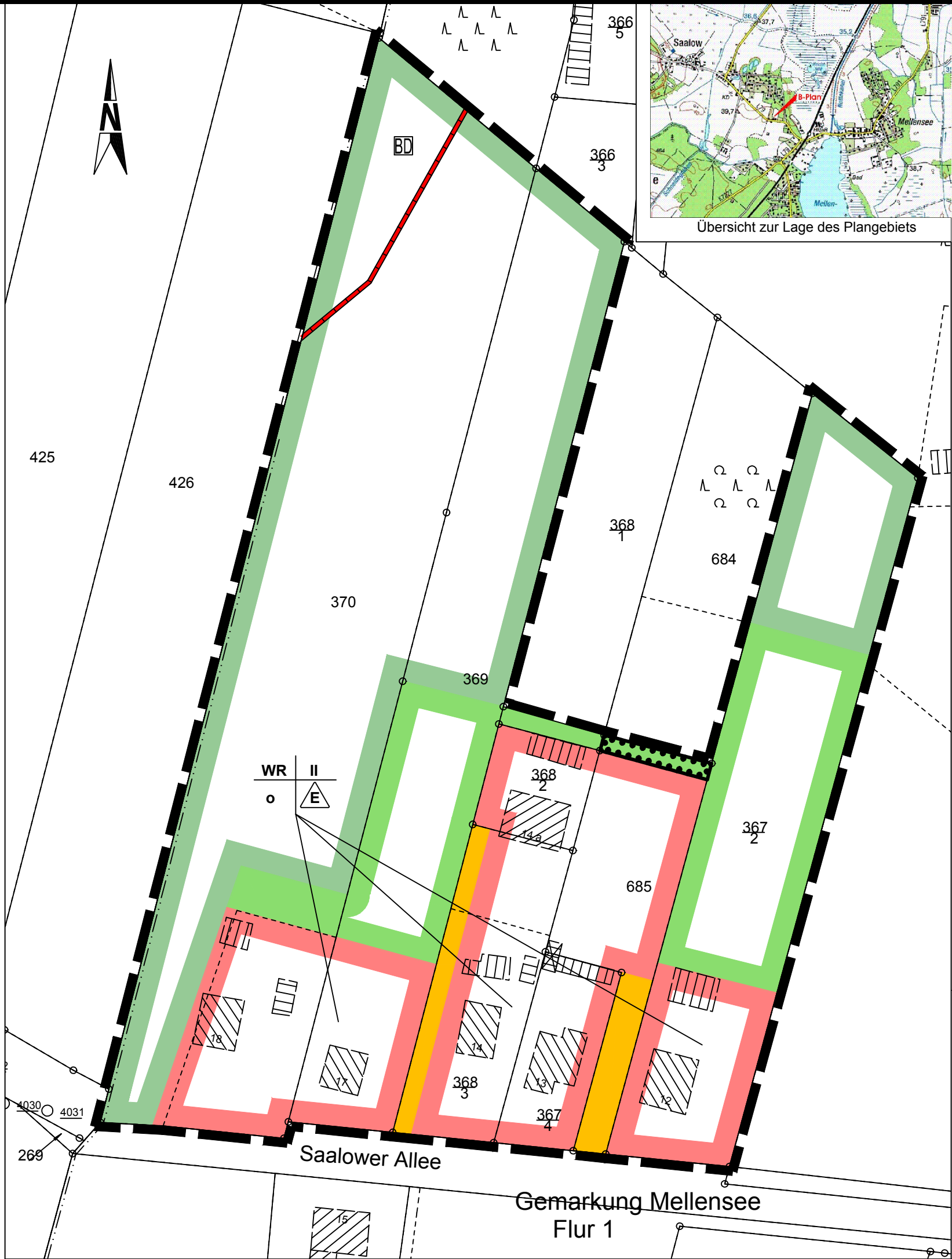
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. v. 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) Bekanntmachung der Neufassung vom 17. September 2008 (GVBl. I Nr. 14 S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10 Nr. 39)

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Am Mellensee hat am 17.07.2013 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Saalower Allee“ im OT Mellensee gefasst. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Am Mellensee, den (Siegel)
- Bürgermeister
2. Der Bebauungsplan „Saalower Allee“ im OT Mellensee der Gemeinde Am Mellensee wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
- Am Mellensee, den (Siegel)
- Bürgermeister



3. Der Bebauungsplan „Saalower Allee“ im OT Mellensee der Gemeinde Am Mellensee wird hiermit ausgefertigt.

Am Mellensee, den

(Siegel)

Bürgermeister

4. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan „Saalower Allee“ im OT Mellensee der Gemeinde Am Mellensee sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt, Ausgabe Nr. ... vom ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Am Mellensee, den

(Siegel)

Bürgermeister

Planzeichenerklärung (gemäß § 2 Abs. 1 PlanZV)
Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WR

Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GR

Grundfläche (§ 19 BauNVO)

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o

offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

E

nur Einzelhäuser zulässig

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

Private Verkehrsfläche

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche

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

Waldfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

BD

Umgrenzung von Flächen für den Bodendenkmalschutz

Plangrundlage

Flurstücksgrenze

685 Flurstücksnummer

Nutzungsgrenze

Gebäude, teilweise mit Hausnummer

Katastervermerk

Es wird bescheinigt, dass

- die verwendete Planunterlage den Inhalt des Liegenschaftskatasters enthält,
- die Plangrundlage hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei ist,
- die Übertragbarkeit der Grenzen in die Örtlichkeit einwandfrei möglich ist.

....., den

Siegel

Unterschrift

Projekt: **Bebauungsplan Nr. 13-01**
"Saalower Allee" im OT Mellensee

Titel: **Satzung**

Lagesystem: ETRS 89

Auftraggeber: **Gemeinde Am Mellensee**
Zossener Straße 21c, 15838 Am Mellensee

Maßstab: 1 : 1.000				Datum	Zeichen
				bearb. 26.07.2013	Dr. F. Schuschke
				gez. 30.07.2013	S. Ely
				geprüft	

Auftragnehmer: **LANDPLAN GmbH**

15537 Erkner, Am Wasserwerk 11
Telefon (03362) 5844-0 Fax (03362) 75043
Internet: http://www.landplan.de



Planungsstand:

März 2014