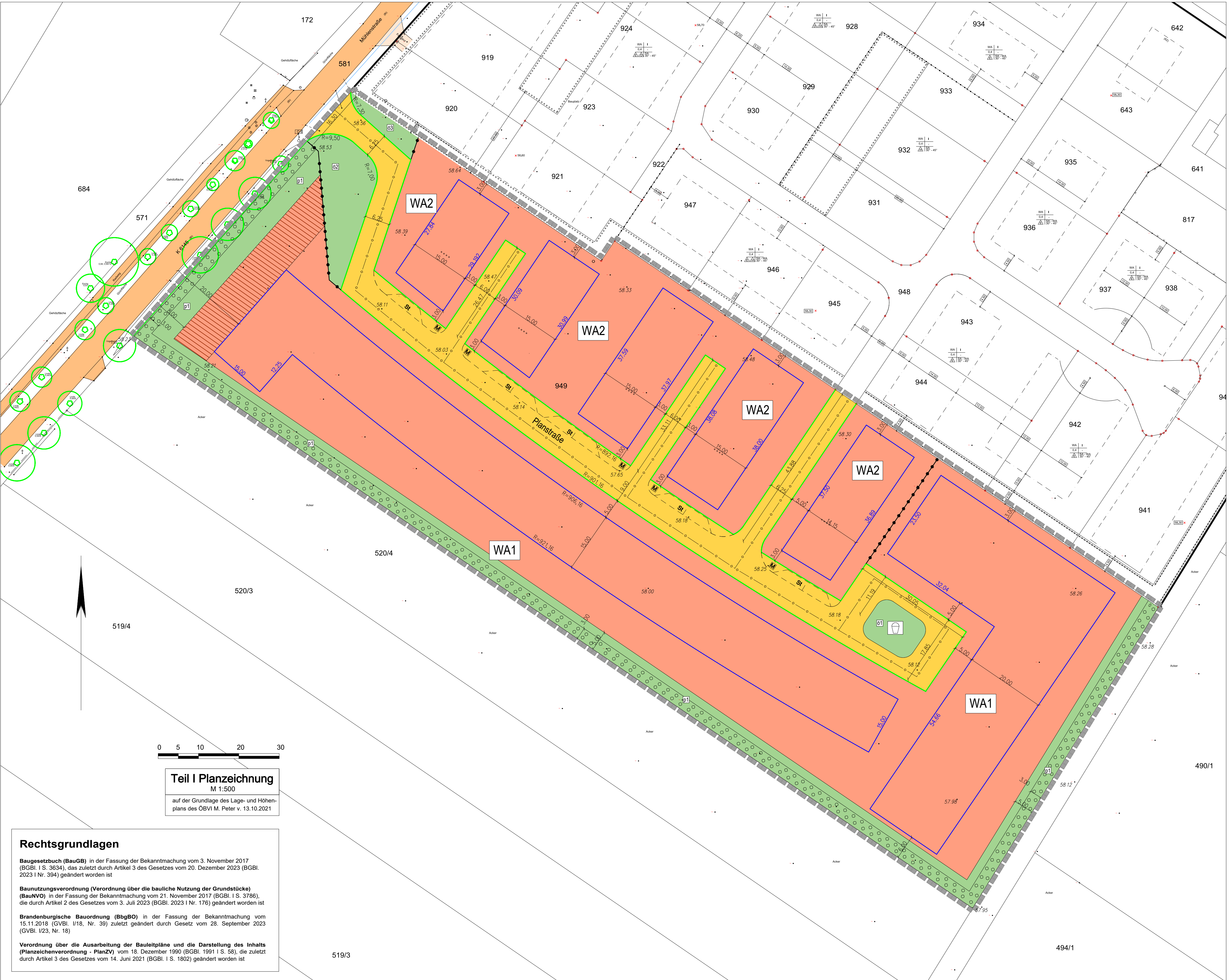


# Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnbebauung Am Joachimsteich / Mühlenstraße"

## 1. ÄNDERUNG

# Entwurf



### Teil II Textliche Festsetzungen

#### II. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Baugebiet (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
  - WA: Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
In dem Allgemeinen Wohngebiet ist die Anwendung von § 4 (3) Pkt. 2 bis 5 BauNVO regelmäßig ausgeschlossen.  
Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
  - Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.  
Bei Baugrenzen ist ein Vortreten von Fliesen, Gesimsen, Dachvorsprüngen, Hauseingangstüren und deren Überdachungen, Balkonen, Loggien und Terrassen bis 1,5 m zulässig.
- Garagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind jedoch nicht im Bereich zwischen straßenbegleitender Baugrenze (Planstraße) und Straßenbegrenzungslinie der Planstraße zulässig.**
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
  - Als Maß der baulichen Nutzung wird für das Baugebiet WA1 eine max. zul. GRZ von 0,25 und für das Baugebiet WA 2 eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die zulässige GRZ darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.
- Für das Baugebiet wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit 2 als Höchstmaß festgesetzt.**
- Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
  - Im Baugebiet WA1 ist die Errichtung von Einzelhäusern zulässig, im WA2 ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig; die Errichtung von Hausgruppen, auch als versetzt aneinander- gestellte Gebäude, ist unzulässig.
  - Für das Baugebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge und Breite der Einzelhäuser darf max. 15m, die der Doppelhäuser max. 20m betragen.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden Bauweise (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**
  - Je Einzelhaus sind max. 2 Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohnung zulässig.

#### III. Grünordnerische Festsetzungen

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
    - In dem Baugebiet ist die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen Nebenflächen nur mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstigen, die Luft- und Wasserdruchlässigkeit wesentlich mindern den Befestigungen sind unzulässig.
  - Das auf den unversiegelten Freiflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücksflächen zu versickern.**
  - Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
    - Auf den Grundstücksflächen ist je 200m² Grundstücksfläche 1 standortgerechter heimischer Laubb Baum und/oder hochstämmiger Obstbaum der Artenlisten A oder B anzupflanzen. Als Mindestpflanzqualität sind Bäume als Hochstamm, mind. 2x verpflanzt, mit Ballen, StU 14-16cm zu verwenden.
    - Anstelle von Baumpflanzung ist je 200m² Grundstücksfläche auch das Anpflanzen einer Gehölzfläche von 50m² zulässig. Je Quadratmeter Gehölzfläche sind 2 Strücher der Artenliste C mit einer Pflanzgutmindestgröße von 40 bis 100 cm anzupflanzen.
  - Innerhalb der mit 01 bezeichneten öffentlichen Grünfläche sind mindestens 3 Bäume der Artenlisten A oder B zu pflanzen. Als Mindestpflanzqualität sind Bäume als Hochstamm, mind. 2x verpflanzt, mit Ballen, StU 14-16cm zu verwenden.**
  - Innerhalb der mit 02 und 03 bezeichneten öffentlichen Grünflächen sind je Fläche mindestens 2 Bäume der Artenlisten A oder B zu pflanzen. Als Mindestpflanzqualität sind Bäume als Hochstamm, mind. 2x verpflanzt, mit Ballen, StU 14-16cm zu verwenden.**
  - Innerhalb der mit p1 bezeichneten privaten Grünfläche ist innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine 3m breite freiwachsende Hecke anzupflanzen. Je Quadratmeter Hecke sind 2 Sträucher der Artenliste C mit einer Pflanzgutmindestgröße von 40 bis 100 cm anzupflanzen.**
- A: Laubbäume**  
Feld-Ahorn  
Bergahorn  
Spitz-Ahorn  
Hänge-Birke  
Moor-Birke  
Hainbuche  
Roh-Buche  
Gemeine Esche  
Stiel-Eiche  
Silber-Weide  
Elaeagnus  
Elaeagnus  
Winterlinde  
Sommerlinde  
Berg-Weide

**B: Obstbäume**  
Kultur-Äpfel  
Wild-Äpfel  
Vogelkirsche  
Sauer-Kirsche  
Gew. Kulturpflaume  
Kultur-Birne  
Wild-Birne

**C: Sträucher**  
Roter Hainbühl  
Gemeinde Hasel  
Zweiggrüner Weißdorn  
Europäisches Pfaffenholz  
Rote Heckenkirsche  
Schliehe  
Purpur-Kreuzdorn  
Hunds-Rose  
Fitz-Rose  
Gewöhnliche Brombeere  
Echte Himbeere  
Schwarzer Holunder  
Trauben-Holunder  
Gemeiner Schneeball

### Planzeichenlegende

#### I. Festsetzungen gem. PlanVO

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

Allgemeines 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)

öffentliche Grünfläche (mit Bezeichnung)

private Grünfläche (mit Bezeichnung)

Zweckbestimmung: Spielplatz

##### 5. Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

##### 6. Nutzungsschablonen

Gebietskategorie WA1

Bauweise a

allgen. Wohngebiet

Grundflächenzahl als Höchstmaß

0,25

Gebäudetypen

Einzelhäuser zulässig

Gebietskategorie WA2

Bauweise a

allgen. Wohngebiet

Grundflächenzahl als Höchstmaß

0,4

Gebäudetypen

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

##### 7. Hauptver- und entsorgungslösungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

unterirdische Medien der Ver- und Entsorgung (Trinkwasser, Abwasser, Regenwasser, Eit, Telekommunikation)

##### 8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Zweckbestimmung: öffentliche Stellplätze

Maßangaben in Metern

Maßangabe der Baugrenze in Metern

Müll-Standplatz (Abholung)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

### II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Das Plangebiet liegt teilweise im Geltungsbereich des Brandenburgischen Straßengesetzes (BbgStrG)

20m-Anbauverbotszone gem. § 24 (1) BbgStrG  
Flächen, auf denen Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs und Zufahrten nicht zulässig sind.

### III. Darstellungen ohne Normcharakter

für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmte Fahrbahn i. S. § 24 BbgStrG

Höhenpunkt des natürlichen Geländes über NHN (im System DHHN 1916)

Begrenzung Ortsdurchfahrt

### Teil III. Hinweise zum Vollzug der Verwaltungs- und Ersatzmaßnahmen

**1. Baustellenregelung**  
Die Baustellenregelung (einschl. Baumfällungen und Rodungen) darf nicht innerhalb des Zeitraums vom 1. März bis 31. Oktober durchgeführt werden.

**2. Allgemeine Anforderungen des Artenschutzes**  
Für alle künftigen baulichen Maßnahmen und Vorhaben im Geltungsbereich der 1. Änderung des VEP ist die Einhaltung und Umsetzung der Vorgaben des Artenschutzrechtes des Bundesnaturschutzgesetzes sicherzustellen.  
Bei allen Vorhaben, die den Abriss eines Gebäudes, den Um- oder Ausbau von Dachgeschossen sowie Fassaden oder die Fällung eines Baumes beinhalten, ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde kurzzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Prüfung der Belange des Artenschutzes durch einen Sachverständigen durchzuführen und in Form eines Kurzzutragens zu übermitteln.

### Verfahrensvermerke

#### Satzungsbeschluss

Die 1. Änderung des V-E-Plans "Wohnbebauung Am Joachimsteich / Mühlenstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil I) und den textlichen Festsetzungen (Teil II) wurde in öffentlicher Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Golßen, den ..... Siegel ..... Bürgermeister

**Katastervermerk**  
Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 13.10.2021 und weist planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.  
Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig.  
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist eindeutig möglich.

Blankenfelde-Mahlow, den ..... Siegel ..... OBVI

**Genehmigung**  
Die Satzung wurde von der höheren Verwaltungsbehörde durch Schreiben vom ..... mit Maßgaben und Auflagen genehmigt. Zur Umsetzung der Maßgaben und Auflagen wurden die Satzung und ihre Begründung überarbeitet. Die Stadtverordnetenversammlung trat den Maßgaben am ..... bei. Die höhere Verwaltungsbehörde bestätigte durch Schreiben vom ..... die Erfüllung der Maßgaben und Auflagen.

**Ausfertungsvermerk**  
Es wird bestätigt, dass der Inhalt der 1. Änderung des V-E-Plans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..... übereinstimmen.

Golßen, den ..... Siegel ..... Bürgermeister

**Inkrafttreten**  
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 ..... am ..... bekannt gemacht worden.  
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Entschöben von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.  
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Golßen, den ..... Siegel ..... Bürgermeister

### Übersichtsplan



### VE-Plan "Wohnbebauung Am Joachimsteich / Mühlenstraße" 1. Änderung

|  |   |
|--|---|
| Vorhabenplan mit integrierten Angaben zur Erschließung   |   |
| Vorhabensträger<br>Hinterbaur & Henkel Grundbesitz GmbH<br>Görlitzerstraße 41-43<br>15065 Zossen | Stadtplanung<br>C. Bley, Arch. 1, Stadtplanung<br>Schwerzoffstraße 1<br>15745 Wildau                  |
| Vermessung<br>Geobiro M. Peter<br>Völsstraße 5<br>15831 Blankenfelde-Mahlow                      | Umweltbericht<br>Th. Briesnick<br>B. S. 1. Landschaftsplanung<br>Görlitzerstraße 13<br>15754 Heidesee |
| Planfassung 1. d. Satzungsbeschluss  | Stand: 15.03.2024<br>M 1:500<br>(94,60m x 99,40m i. C.)   |

E:\Projekte\B-Plan\Golßen\Joachimsteich\Zeichnungen\Entwurf\_15.03.2024\12