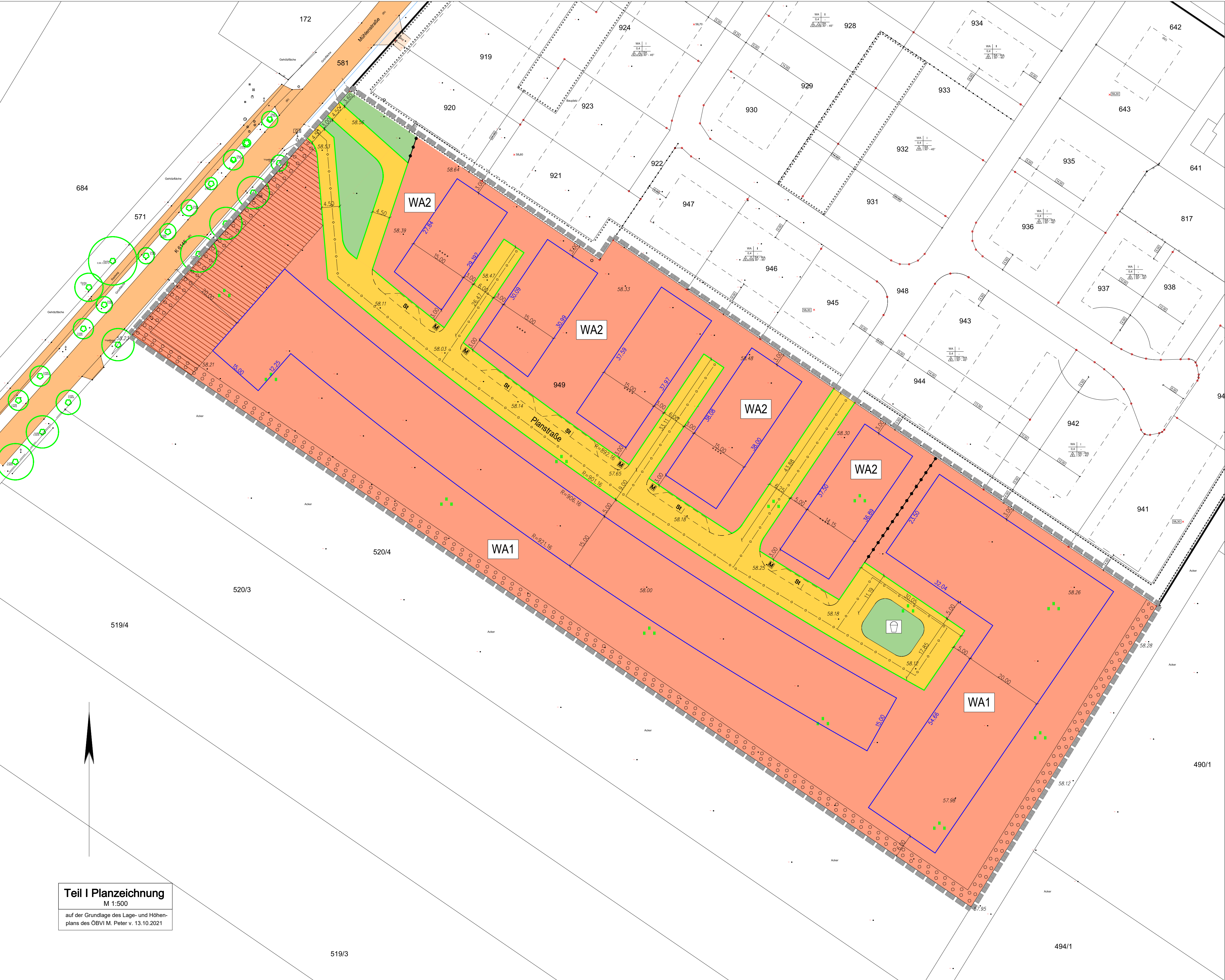


Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnbebauung Am Joachimsteich / Mühlenstraße"

1. ÄNDERUNG

Entwurf



Teil I Planzeichnung  
M 1:500  
auf der Grundlage des Lage- und Höhenplans des OBVI M. Peter v. 13.10.2021

Teil II Textliche Festsetzungen

- II.1. Planungsrechtliche Festsetzungen
1. Baugebiet (§9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1. WA - Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)  
In dem Allgemeinen Wohngebiet ist die Anwendung von §4 (3) Pkt. 2 bis 5 BauNVO regelmäßig ausgeschlossen.

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§9 (1) Nr.2 BauGB, §23 BauNVO)

2.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.  
Bei Baugrenzen ist ein Vortreten von Pfeilern, Gesimsen, Dachvorsprüngen, Hauseingangstrepfen und deren Überdachungen, Balkonen, Loggien und Terrassen bis 1,5 m zulässig.

2.2. 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 Straßengrenzungsline der Planstraße zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

3.1. Als Maß der baulichen Nutzung wird für das Baugebiet WA1 eine max. zul. GRZ von 0,3 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 Geländeerfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

3.2. Für das Baugebiet wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit 2 als Höchstmaß festgesetzt.

4. Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO)

4.1. 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.

4.2. 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.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden Bauweise (§9 (1) Nr. 6 BauGB

5.1. Je Einzelhaus sind max. 2 Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohnung zulässig.
- II.III. Grünordnerische Festsetzungen

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.1. 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 Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindern den Befestigungen sind unzulässig.

1.2. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücksflächen zu versickern.

2. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.1. In dem allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 500m² Grundstücksfläche ein Baum der Artenlisten A oder B mindestens als Halbstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 bis 12 cm zu pflanzen.

2.2. Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine 2m breite freiwachsende Hecke anzupflanzen. Je Quadratmeter Hecke sind 2 Sträucher der Artenliste C mit einer Pflanzungsmindstgröße von 40 bis 100cm anzupflanzen.
3. Artenlisten

A: Laubbäume

Feld-Ahorn  
Bergahorn  
Spitz-Ahorn  
Hänge-Birke  
Moor-Birke  
Hainbuche  
Roth-Buche  
Gemeine Esche  
Stiel-Eiche  
Silber-Weide  
Eberesche  
Eisbäre  
Winterlinde  
Sommerlinde  
Berg-Ulme

B: Obstbäume

Kultur-Äpfel  
Wild-Äpfel  
Vogelkirsche  
Sauer-Kirsche  
Gew. Kulturpflaume  
Kultur-Birne  
Wild-Birne

C: Sträucher

Roter Hartriegel  
Gemeinde Hasel  
Zweigflügler Weißdorn  
Europäisches Pfaffenröhrlchen  
Rote Heckenkirsche  
Schlehe  
Purpur-Kreuzdorn  
Hunds-Rose  
Fitz-Rose  
Gewöhnliche Brombeere  
Echte Himbeere  
Schwarzer Holunder  
Trauben-Holunder  
Gemeiner Schneeball
- Planzeichenlegende

I. Festsetzungen

gem. Planz90

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)

Straßengrenzungsline

öffentliche Straßenverkehrsfläche

4. Grünflächen (§9 (1) Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Spielplatz

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

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

6. Nutzungsabablonen

Gebietstakategorie

WA1

Algen. Wohngebiet

Grundflächenzahl als Höchstmaß

0,3

Gebäudetypen

II

nur Einzelhäuser zulässig

Gebietstakategorie

WA2

abweichende Bauweise

Grundflächenzahl als Höchstmaß

0,4

Gebäudetypen

III

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
7. Hauptver- und -entsorgungslinungen (§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 NNH (im System DHHN 1916)

Begrenzung Ortsdurchfahrt

Teil III. Hinweise zum Vollzug der Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen

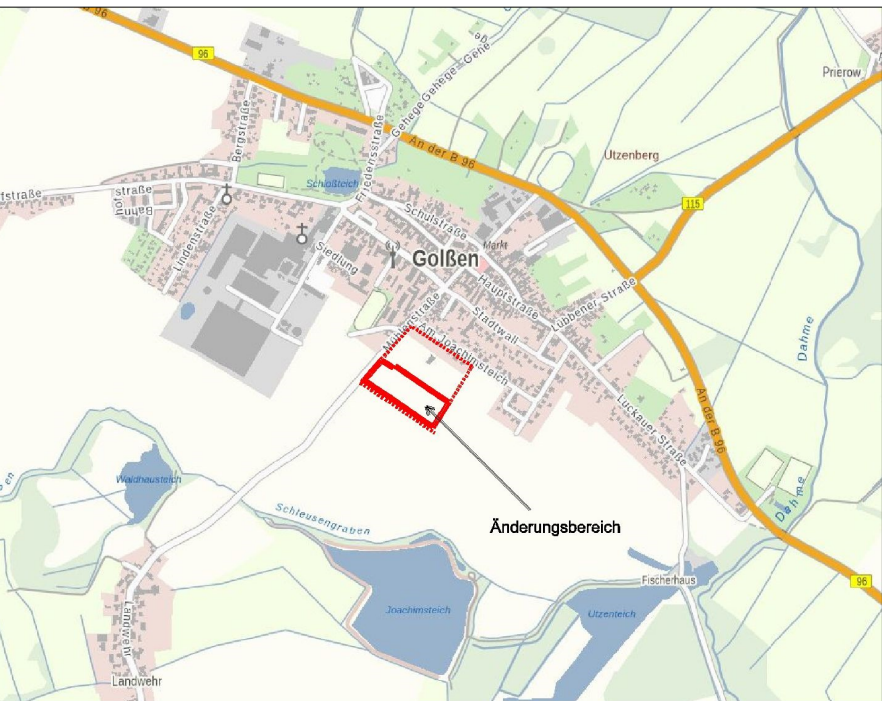
1. Bauzeitenregelung
- Die Baueldreimutzung (einschl. Baumfällungen und Rodungen) darf nicht innerhalb des Zeitraums vom 1. März bis 31. Oktober durchgeführt werden.
- Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18, Nr. 39) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, Nr. 5)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gollten hat auf ihrer Sitzung am 28.02.2022 die Aufstellung der 1. Änderung des VE-Plans "Wohnbebauung Am Joachimsteich / Mühlenstraße" gem. §13b im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen.
- Der Aufstellungsbeschlusses ist gem. §13a Abs. 3 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Gollten Nr. 04/2022 vom 01.04.2022 bekannt gemacht worden.
2. Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer öffentlichen Sitzung am ..... den Entwurf der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil I), den textlichen Festsetzungen (Teil II) und der Begründung gebilligt und zur Offenlage gem. §3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
3. Der Entwurf der 1. Änderung des VE-Plans hat in der Zeit vom ..... bis einschließl. .... öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt Nr. .... vom ..... bekannt gemacht worden.
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
5. Die Stadtverordnetenversammlung hat in öffentlicher Sitzung am ..... die eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
6. Die 1. Änderung des VE-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.
- Gollten, den ..... Siegel ..... Bürgermeister
7. Die verwendete Planunterlage 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 Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

- Blankenfelde-Mahlow, den ..... Siegel ..... ÖBV
8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil I), den textlichen Festsetzungen (Teil II) und der Begründung wird hiermit ausgefertigt.
- Gollten, den ..... Siegel ..... Bürgermeister
9. 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.
- Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.
- Gollten, den ..... Siegel ..... Bürgermeister

Übersichtsplan



VE-Plan "Wohnbebauung Am Joachimsteich / Mühlenstraße"			
1. Änderung			
Landkreis Dahme-Spreenwald			
Vorhabenplan mit integrierten Angaben zur Erschließung			
Vorhabensträger		Stadtplanung	
Hertersdorfer & Henkel Grundbesitz GmbH		C. Bley, Arch. I. Stadtplanung	
Gerichtstraße 41-43		Bahnhofstraße 21	
15806 Zossen		15711 Königs Wusterhausen	
Vermessung		Umweltbericht	
Geobiro M. Peter		Th. Briesenick	
Vriedstraße 5		B. Sc. f. Landschaftsplanung	
15831 Blankenfelde-Mahlow		Golltenstraße 13	
15754 Heidesee			
Planfassung i. d. Billigung und Offenlage		Stand: 07.08.2022	M 1:500
E:\Projekte\B-Pläne\Gollten_Joachimsteich\Zeichnungen\Entwurf_07.08.2022\12			