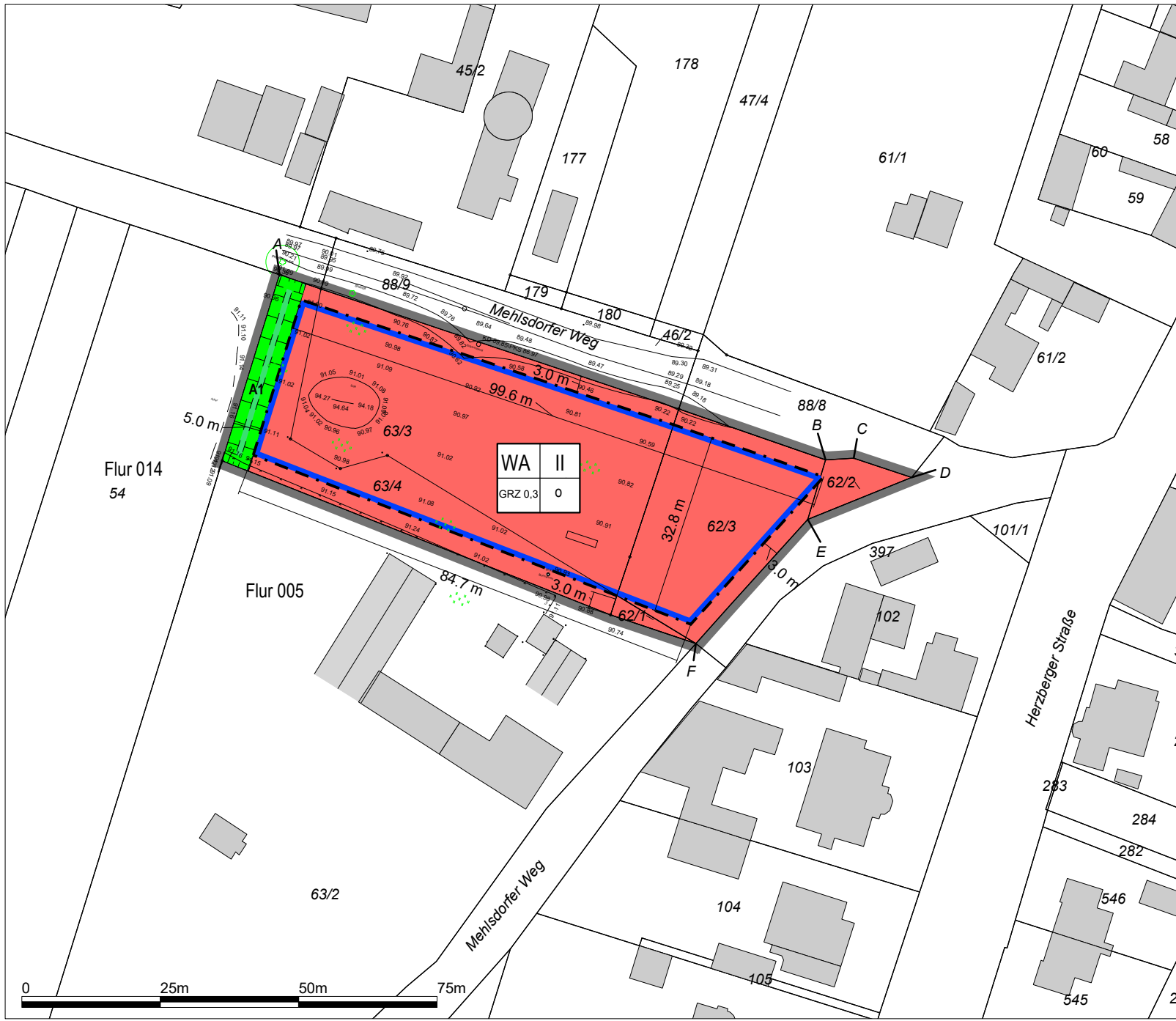
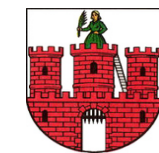


BEBAUUNGSPLAN "Wohnbebauung Mehlsdorfer Weg 1" der Stadt Dahme/Mark



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung 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.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I Nr. 28).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) 1) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. II/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. II/23, [Nr. 18]).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 6 BauNVO)
Als Art der Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Im Allgemeinen Wohngebiet sind nicht zulässig: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)
In der Planzeichnung werden in der Planschablone die folgenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen: Grundflächenzahl (GRZ) 0,3; Zahl der Vollgeschosse II gilt als Höchstmaß.
- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 BauNVO)
Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- Verkehrsrflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A, B, C, D, E und F zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- Versickerungspflicht** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG)
Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - Stellplätze und Zufahrten, Verkehrsflächen
Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Zugänge und Zufahrten sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser nicht auf öffentliche Flächen abfließen kann.
 - Im allgemeinen Wohngebiet sind Schottergärten unzulässig.
 - Auf den mit den Buchstaben A 1 gekennzeichneten Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine dichte Gehölz- und Strauchpflanzung zu entwickeln. Hierzu sind zu pflanzen: je 50 m² Pflanzfläche ein Baum der Qualität Pflanzqualität: Baum (Stammumfang von 10 - 12 cm gemessen in 1 Meter Höhe) sowie 10 Sträucher der Qualität 60/80. Es sollten Arten der 1. Liste empfohlener Baum- und Straucharten verwendet werden.

1. Liste empfohlener Baum- und Straucharten

Pflanzqualität Bäume: 14/16; Sträucher: 60/80

Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus sanguinea s.l.	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigflügel Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Lonicera x ylostemum	Rote Heckenkirsche
Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Populus tremula	Zitter-Pappel, Espe
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schwarzdorn, Schlehe
Pyrus pyrastrer agg.	Wild-Birne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina agg.	Artengruppe Hunds-Rose
Rosa corymbifera agg.	Artengruppe Hecken-Rose
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus minor	Feld-Ulme
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

VERFAHRENSVERMERKE

Auslegungsvermerk
Der Entwurf des Bebauungsplanes „Wohnbebauung Mehlsdorfer Weg 1“ der Stadt Dahme/Mark, Stand wurde gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom aufgrund der Bekanntmachung im Amtsblatt für das Amt Dahme/Mark Nr. ... am ... im Bauamt der Stadt Dahme/Mark öffentlich ausgelegt.

Dahme/Mark, den
Siegel David Kaluza,
Amtsdirektor des Amtes Dahme/Mark

1. Katastervermerk
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand von November 2023 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Ort, den
Siegel Vermessungsbüro
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2. Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dahme/Mark hat den Bebauungsplan "Wohnbebauung Mehlsdorfer Weg 1" am als Satzung unter der Beschluss-Nr. ... beschlossen und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan gebilligt.

Dahme/Mark, den
Siegel David Kaluza,
Amtsdirektor des Amtes Dahme/Mark

3. Ausfertigung
Die Satzung über den Bebauungsplan "Wohnbebauung Mehlsdorfer Weg 1" der Stadt Dahme/Mark, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil, wird hiermit ausgefertigt.

Dahme/Mark, den
Siegel David Kaluza,
Amtsdirektor des Amtes Dahme/Mark

4. Inkrafttreten
Der Bebauungsplan wurde durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt vom Amt Dahme/Mark Nr. vom in Kraft gesetzt. In der Bekanntmachung ist die Stelle, bei der dieser Bebauungsplan und seine dazugehörigen Bestandteile während der Dienstzeiten auf Dauer von jedermann eingesehen werden können und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB benannt worden. Auf der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB), von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß § 215 Abs. 2 BauGB und auf die Fälligkeit und des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB ist hingewiesen worden.

Dahme/Mark, den
Siegel David Kaluza,
Amtsdirektor der Stadt Dahme/Mark

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung: WA II, Höhe: 0, Bauweise: 0
Grundflächenzahl: GRZ 0,3

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 6 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet i.V. textlicher Festsetzung 1

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)
GRZ 0,3 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 BauNVO)
Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
o offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
private Grünfläche

Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
A1 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege i.V.m. textlicher Festsetzung 6.3

Sonstige Planzeichen
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Planunterlage

Flurstücke
Flure
Nachbarbebauung
Straßennamen

Stadt DAHME/MARK
vertreten durch das Amt Dahme/Mark, dieses vertreten durch den Amtsdirektor David Kaluza, Hauptstraße 48/49, 15936 Dahme/Mark

Vorhaben: **BEBAUUNGSPLAN**
"Wohnbebauung Mehlsdorfer Weg 1"

Blatt-Nr.: M 1:1000
Maßstab:
Originalblattgröße: A3

Verfahrensstatus: Entwurf
Bearbeitungsstand: August 2024
Planverfasser: Bruckbauer & Hennen GmbH
14913 Jüterbog, Schillerstraße 45