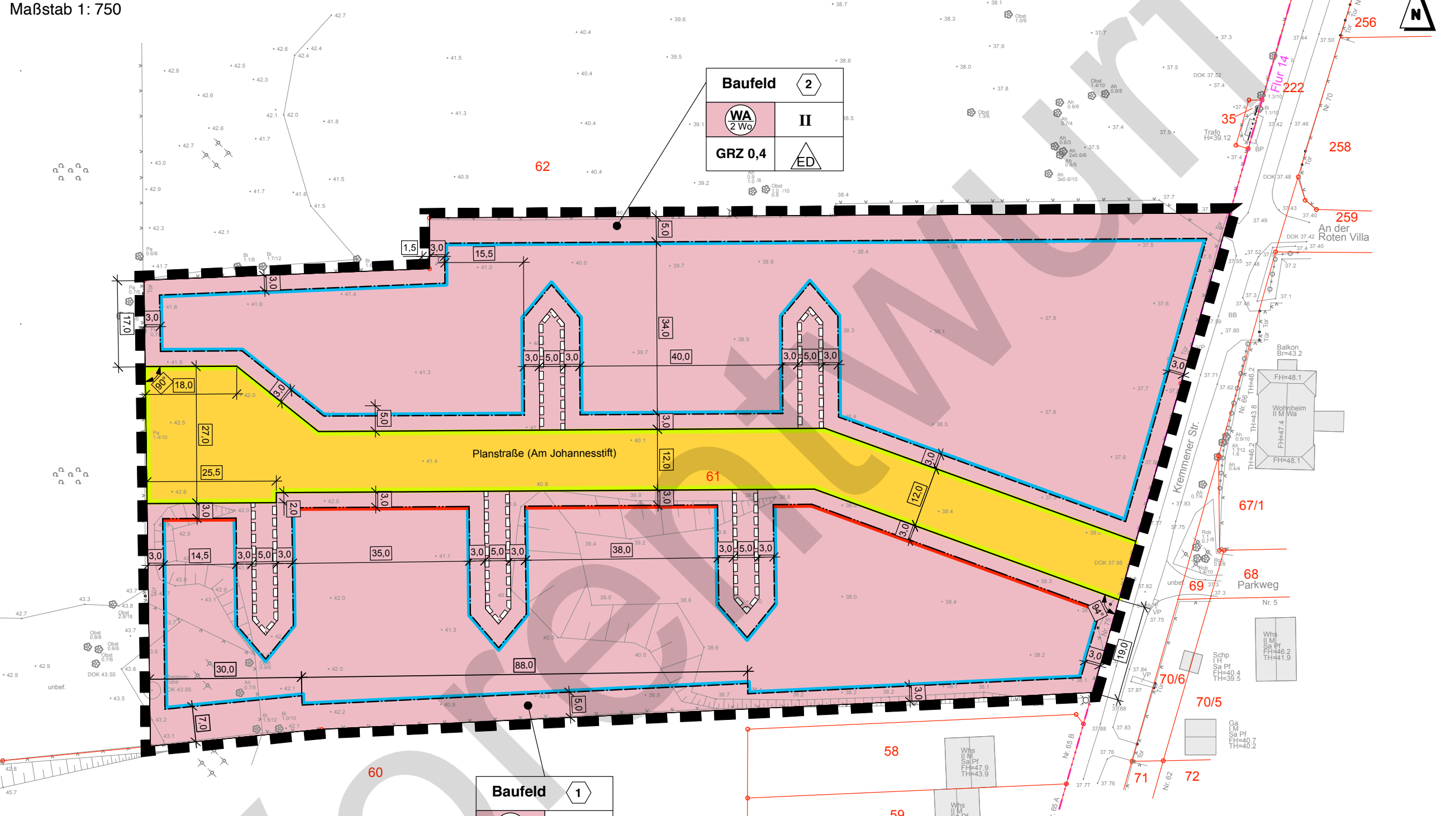
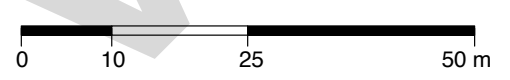


Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1 : 750



Vermessergrundlage	
Lage- und Höhenplan	
Gemarkung:	Velten
Flur:	16
Maßstab:	1 : 500 (im Original)
Lagesystem:	ETRS89
Höhenbezug:	DHHN 16
Az:	20224044-2
Aufmaß:	03.01.2023
Katasternachweis:	23.12.2022
Vermessungsbüro D. Fienke & A. Horst Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure im Land Brandenburg	
Adolf-Dechert-Straße 4 • 16515 Oranienburg Tel.: 03301/59710 • Fax: 03301/597121 e-mail: vermessung@fienke-horst.de	



Baufeld	1
WA	2 Wc
GRZ	0,4
II	ED

Baufeld	2
WA	2 Wc
GRZ	0,4
II	ED

Stadt Velten

Bebauungsplan Nr. 57 "Kremmener Straße 75 - ehem. Johannesstift"

Bebauungsplan - Teil A -	Projekt Nr.: V 840
Vorentwurf November 2023	Maßstab: 1 : 750
Fassung für die Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	Bearbeitungsstand: 01.11.2023

Stadt Velten • Rathausstraße 10 • 16727 Velten

Planerstellung durch: **Plankontor** Stadt und Land GmbH
 Am Born 6b 22765 Hamburg
 Karl-Marx-Straße 90/91 16816 Neuruppin

Tel.: 040-298 120 99 -0
 Web: www.plankontor-stadt-und-land.de
 Mail: info@plankontor-hh.de
 Tel.: 03391-458180
 Mail: info@plankontor-np.de

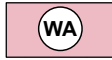
Bebauungsplan Velten Nr. 57 "Kremmener Straße 75 - ehem. Johannesstift"

ZEICHENERKLÄRUNG ZU TEIL A

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Allgemeine Wohngebiete

(§ 4 BauNVO)



Beschränkung der Zahl der Wohnungen
hier: maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude



Nummerierung der Baufelder

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,4

Grundflächenzahl

(§ 19 Abs. 1 BauNVO)

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

(§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

(§ 22 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)



Baulinie

(§ 23 Abs. 2 BauNVO)



Baugrenze

(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

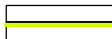
Ordnungsnummer	
Art der baulichen Nutzung Beschränkung der Zahl der Wohnungen	Zahl der zulässigen Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Zulässige Haustypen

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

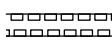


öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Festsetzungen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, hier: zugunsten der Anlieger

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des B-Plans Nr. 6

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Darstellungen Plangrundlage



vorhandene Gebäude/ Nebenanlagen



vorhandene Laubbäume



Gebüschgruppe/ Laubwald



Flurgrenze



Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer



vorhandene Böschungen



vorhandene Zäune

-40.6

Höhenangaben Meter über NHN im System DHHN 2016

Textliche Festsetzungen (Teil B) - Vorentwurf -

I. Städtebauliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 5 BauNVO

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 5 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind in den allgemeinen Wohngebieten auch als Ausnahme nicht zulässig.

1.2 Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 Satz 3 i.V.m. § 1 Abs. 8 u. 9 BauNVO

Im Baufeld 1 ist im Bereich zwischen den Baugrenzen und der jeweils angrenzenden Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 57 sowie zwischen den Baulinien und der südlichen Straßenbegrenzungslinie die Errichtung von Garagen, Carports und offenen Stellplätzen unzulässig.

Im Baufeld 2 ist im Bereich zwischen den Baugrenzen und der jeweils angrenzenden Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 57 sowie zwischen der südlichen Baugrenze und der nördlichen Straßenbegrenzungslinie die Errichtung von Garagen, Carports und offenen Stellplätzen unzulässig.

2. Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO

In den Baufeldern 1 und 2 ist als Ausnahme die Überschreitung der Baugrenze durch von mit den Hauptgebäuden verbundenen Balkonen und Außenterrassen um bis zu 1,50 m zulässig.

3. Weitere städtebauliche Festsetzungen

3.1 Mindestgrundstücksgrößen

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

In den allgemeinen Wohngebieten beträgt bei dem Bau eines Einzelhauses die Mindestgrundstücksgröße 475 m². Bei dem Bau eines Doppelhauses muss das einer Haushälfte zugeordnete Grundstück mindestens 300 m² betragen.

3.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Bei den in der Planzeichnung (Teil A) eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind diese als Zuwegung zu rückwärtigen Grundstücken mit den entsprechenden Rechten für das angrenzende Flurstück im Zufahrtsbereich zu belasten.

II. Grünordnerische Festsetzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie Nr. 25 a) BauGB werden folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen festgesetzt:

1. Baumanpflanzungen in der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße) (A 1)

Im Rahmen der Erschließungsarbeiten sind insgesamt 20 straßenbegleitende mittel- bis großkronige Bäume innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Die Pflanzstandorte sind in Abhängigkeit der Lage der geplanten Grundstückszufahrten und der sonstigen Erschließungsbedarfe festzulegen. Der Pflanzabstand der Bäume untereinander soll mindestens 6 m betragen, um eine artgerechte Entwicklung der Bäume zu gewährleisten.

Als Pflanzqualität sind Straßenbäume mindestens 3 x verpflanzt, Hochstamm, Astansatz bei mindestens 2,20 m, Mindeststammumfang 16-18 cm einzuhalten. Bei Abgang dieser Bäume sind am selben Standort gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Eine empfohlene Auswahl an standortgerechten Laubbäumen enthält die Begründung.

2. Baumanpflanzungen auf den Baugrundstücken (A 2)

Pro Baugrundstück ist ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Folgende Pflanzqualität (Baumschulware) ist mindestens zu verwenden: Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm.

Eine empfohlene Auswahl an standortgerechten Laubbäumen enthält die Begründung. Daneben sind Obstbäume regionaltypischer Sorten (Hochstamm auf Sämlingsunterlage) zulässig.

Die Realisierung des Anpflanzgebotes auf den späteren privaten Grundstücken hat spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des zum jeweiligen Grundstück gehörenden Gebäudes zu erfolgen. Bei Gehölzverlust ist dieser zu ersetzen.

3. Einfriedungen gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen (V 1)

Die Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenverkehrsflächen (Kremmener Straße, Am Johannesstift) sind als blickdurchlässiger Zaun oder als Gehölzhecke oder in Kombination Zaun/Hecke anzulegen, wobei eine Höhe des Zaunes von 1,3 m über Geländeoberkante nicht überschritten werden darf.

4. Ausschluss von Vorgärten als Schottergärten (V 2)

Vorgärten im Bereich privater Baugrundstücke sind zu mindestens 50 % unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen.

Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher die zuvor benannten Materialien das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig. Ausnahme bilden die Traufbereiche der Gebäude bis max. 0,5 m Breite.

5. Dachbegrünung auf Nebenanlagen (M 1)

Die Dachflächen der Nebenanlagen gemäß § 12 BauNVO (Carports und Garagen) sind auf 100 % ihrer Fläche extensiv zu begrünen.

6. Zulässigkeit nur teilversiegelter Flächen (M 2)

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten sowie Wegeflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder entsprechenden wasserdurchlässigen Pflastersteinsystemen) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

Hinweis zum Artenschutz:

Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung (V 3)

Im Zusammenhang mit der geplanten Beleuchtung ist das Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland zu beachten. Außenbeleuchtungen dürfen nicht heller als unbedingt notwendig sein und müssen auf das erforderliche Maß beschränkt sein.

Die Lichttechnische Gesellschaft und die Fördergemeinschaft für gutes Licht empfehlen Natriumdampflampen wegen des geringen Energieeinsatzes, der höchsten Lichtausbeute und der geringen Anziehung von vor allem nachtaktiven Insekten.

Stand: November 2023