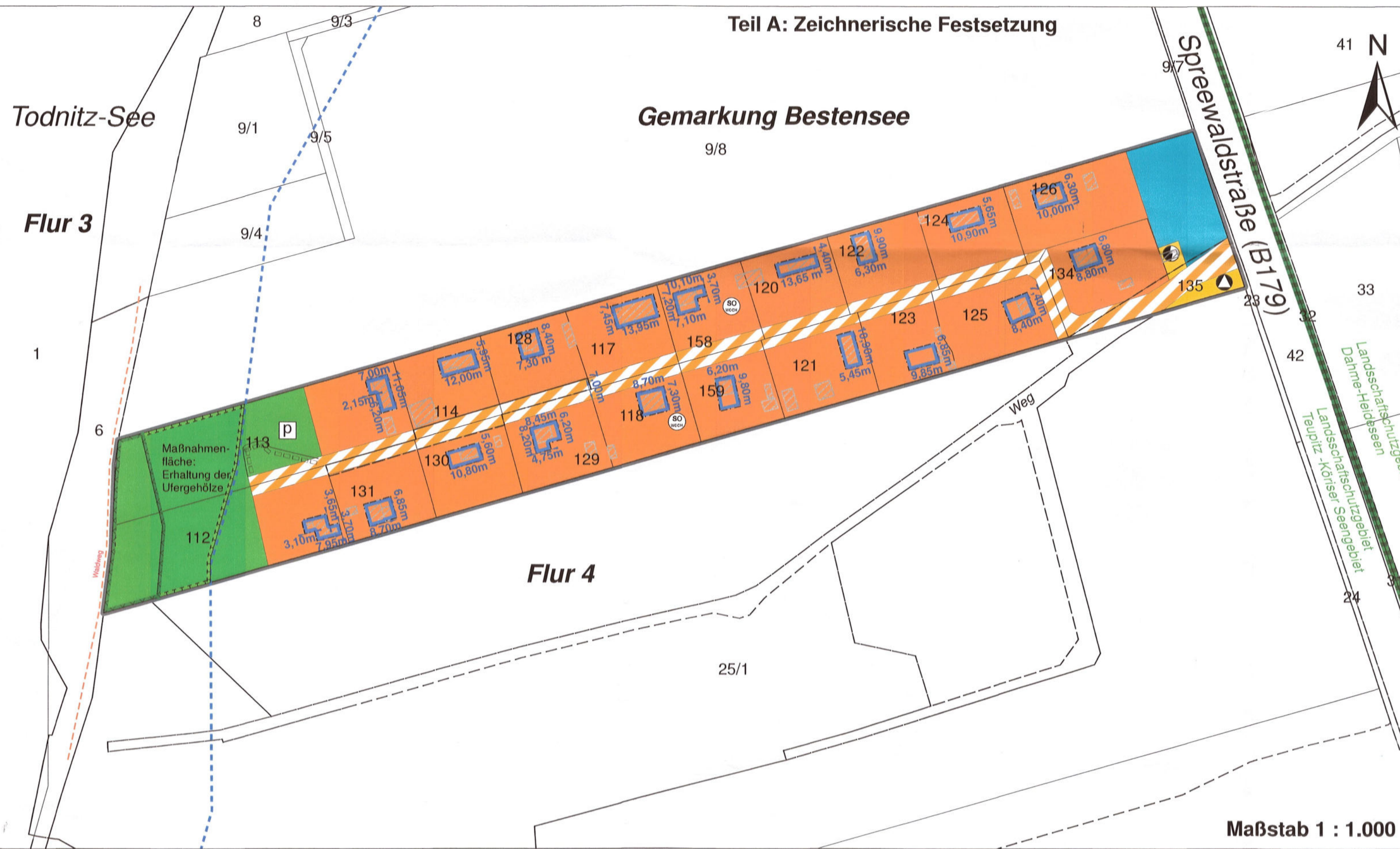



# Teil A: Zeichnerische Festsetzung




Lage des Plangebiets (rot markiert)

## Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan am 02.03.21 mit Beschluss Nr. 05/03/21 als Satzung beschlossen.  
26. JULI 2021 (Datum/Siegel)  Bürgermeister

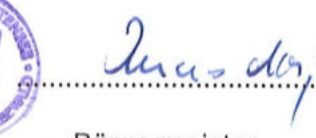
## Genehmigung

Der Bebauungsplan wurde mit dem Schreiben vom 23.08.2021 Aktenzeichen 40216-21 genehmigt.  
07.09.21 (Datum/Siegel)  Bürgermeister


## Ausfertigungsvermerk

Die Satzung zum Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.  
13.10.2021 (Datum/Siegel)  Bürgermeister

## Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist im Amtsblatt der Gemeinde "der Bestwiner" Nr. 11 am 29.10.21 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
01.11.2021 (Datum/Siegel)  Bürgermeister

## Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 11.02.2021 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.  
15.02.2021 (Datum/Siegel)  öb. Vermessungsingenieur



Gemeinde Bestensee

## Bebauungsplan "Spreewaldstraße 1 A"

Bearbeiter: Dubrow GmbH  
 Unter den Eichen 1  
 15741 Bestensee

Stand: Oktober 2020

# Gemarkung Bestensee





## Planzeichenerklärung

-  Sondergebiete Erholung, Wochenendhausgebiet
-  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, privater Anliegerweg
-  Versorgungsanlagen für Abfall
-  Versorgungsanlagen für Elektrizität
-  Private Grünflächen: Zweckbestimmung: Erholungsgarten
-  Zweckbestimmung: Maßnahmenfläche "Erhaltung der Ufergehölze"
-  Waldflächen
-  Baugrenze
-  Grenze des Bebauungsplans (§9 BauGB)

## Nachrichtliche Übernahme

-  Grenze des Landschaftsschutzgebiets
-  Geh-/Fahr-/Leitungsrechte

## Hinweise

-  Gebäudebestand
-  Hinweis auf 50 m Uferabstandslinie zur Freihaltung von Gewässern und Uferzonen gemäß § 61 BNatSchG
-  Hinweis auf geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG
-  Waldweg

## Teil B: Textliche Festsetzung

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

Die Wochenendhausgebiete dienen ausschließlich dem Freizeitwohnen in Wochenendhäusern.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Wochenendhausgebiet sind nur eingeschossige Gebäude zulässig. Als Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gelten die maximalen Gebäudegrundflächen (GR) von je 60 m<sup>2</sup> in den Wochenendhausgebieten als zulässig. Bei der Ermittlung der Gebäudegrundfläche sind überdachte Freisitze, soweit diese fest mit dem Wochenendhaus verbunden sind, einzuzurechnen.

2. Bauweise und überbaubare sowie nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In dem Wochenendhausgebiet sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

3. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

a) In den Wochenendhausgebieten sind untergeordnete Nebenanlagen mit einer maximalen Grundfläche von 9 m<sup>2</sup> zulässig, soweit diese den Nutzungszweck des Baugebiets dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (§14 BauNVO).

b) In den Baugebieten ist für jedes Wochenendhaus ein Stellplatz mit maximal 15 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind dort unzulässig.

4. Grünflächen (§9 Abs. 1. Nr. 15 BauGB)  
 private Grünflächen:

Zweckbestimmung Erholungsgarten  
 Im Bereich des Geh-/Fahr-/Leitungsrechte ist das Pflanzen von Gehölzen nicht zulässig.

Zweckbestimmung Maßnahmenfläche "Erhaltung der Ufergehölze"  
 Der natürliche Gehölzbestand ist zu erhalten. Eine Flächenbefestigung ist im Bereich der Grünflächen nicht zulässig.

5. Maßnahmen zum Ausgleich

Bei einer Erweiterung oder dem Neubau eines Wochenendhauses ist auf dem Grundstück ein Obst- oder Laubbaum gemäß Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich des 50 m Uferabstand sollen zur Kompensation aber keine Obstbäume gepflanzt werden.

Qualität:  
 junge Hochstämme in der Qualität 2x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

- |                           |               |              |
|---------------------------|---------------|--------------|
| Artenliste:               | Laubbaum:     | Silber-Weide |
| Obstbaum:                 | Feld-Ahorn    | Eberesche    |
| Kultur-Apple              | Bergahorn     | Winterlinde  |
| Wild-Apple                | Hänge-Birke   | Sommerlinde  |
| Vogelkirsche              | Moor-Birke    | Berg-Ulme    |
| Gewöhnliche Kulturpflaume | Hainbuche     | Flatter-Ulme |
| Wild-Birne                | Rot-Buche     | Feld-Ulme    |
|                           | Gemeine Esche |              |
|                           | Stiel-Eiche   |              |

6. Örtliche Bauvorschriften (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO) und naturschutzfachliche Festsetzungen (§ 26 BNatSchG).

6.1. Einfriedung

Einfriedungen sind nur als offene Einfriedung zulässig. Ein durchgehender Sockel für Einfriedungen ist unzulässig.

6.2 private Verkehrsflächen

Die Befestigung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nur luft- und wasserdurchlässig, unter Verwendung von ungebundenen Bettungs- und Fugenmaterial zulässig.

6.3 Stellplätze

Die Befestigung von Kfz-Stellplätzen ist nur luft- und wasserdurchlässig, unter Verwendung von ungebundenen Bettungs- und Fugenmaterial zulässig.

Hinweis:

Für alle künftigen baulichen Maßnahmen und Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Einhaltung und Umsetzung der Vorgaben des Artenschutzrechtes des Bundesnaturschutzgesetzes sicherzustellen.

Bei allen künftigen 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 (bis maximal 2 Wochen) eine Prüfung der Belange des Artenschutzes durch einen Sachverständigen durchzuführen und in Form eines Kurzgutachtens zu übermitteln." Der gesetzliche Baumschutz unterliegt im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes den Regelungen der „Satzung zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern auf Grund des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes in der Gemeinde Bestensee.

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung - (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39])

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)