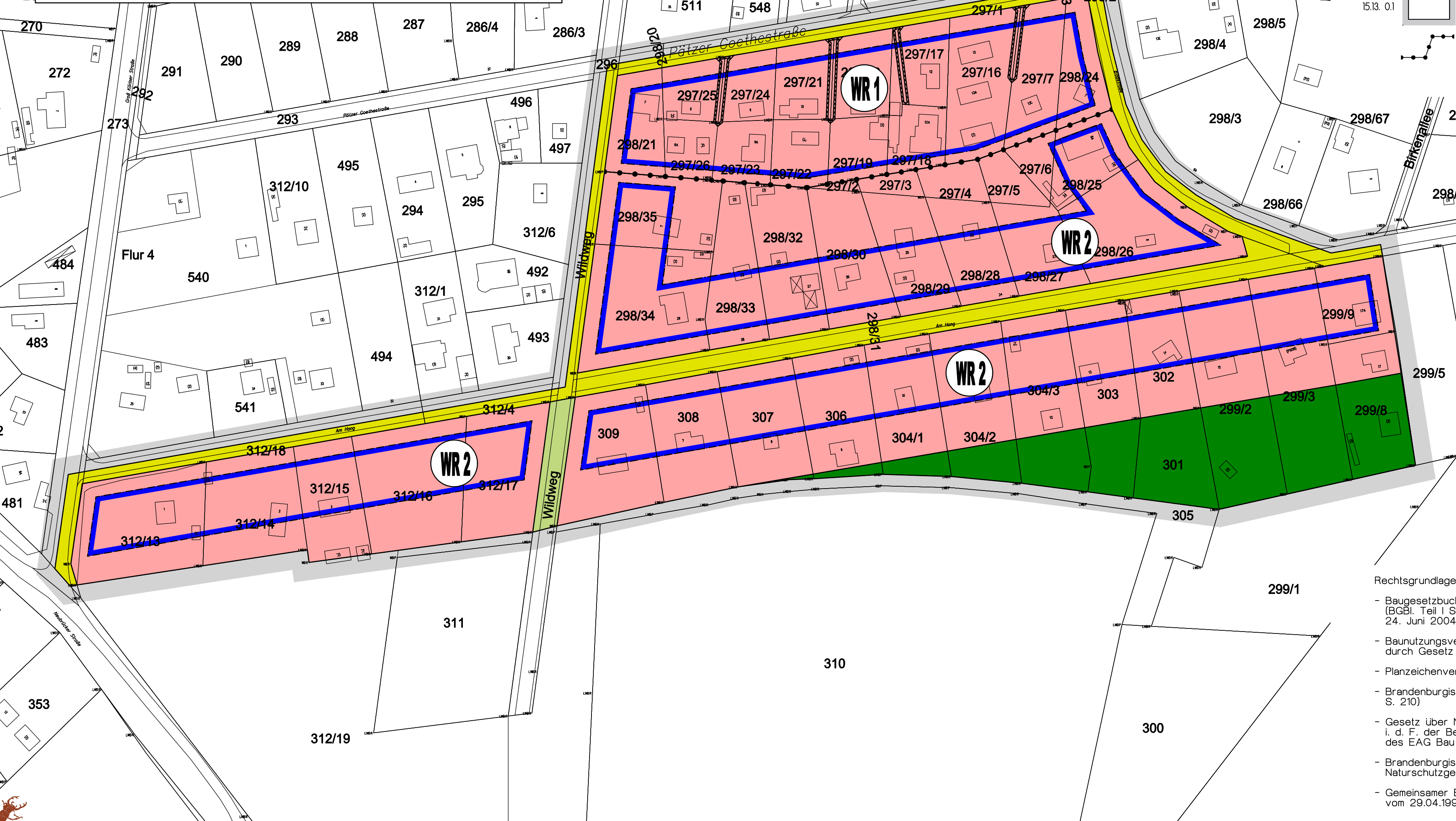
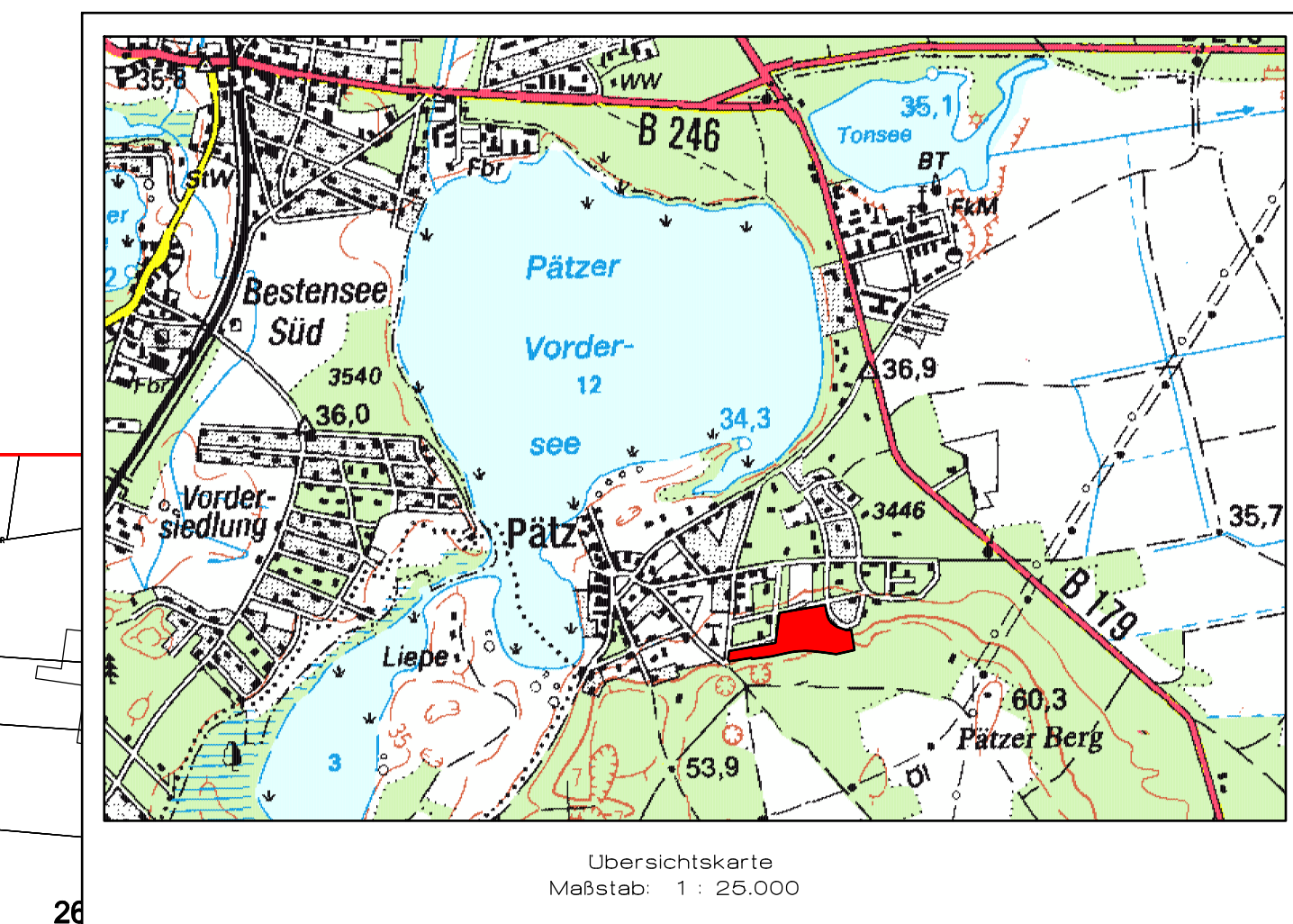


Bebauungsplan "Am Hang"

Teil A: Zeichnerische Festsetzungen



Legende

1. Art der baulichen Nutzung

1.1.21 Reine Wohngebiete

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.5.01 Baugrenze

6. Verkehrsflächen

6.1.01 Strassenverkehrsflächen

9. Grünflächen

9.1.01 öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung unbefestigter Weg

12. Flächen für Landwirtschaft und für Wald

12.2.01 Flächen für Wald

15. Sonstige Planzeichen

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

15.3.01 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. Teil I S.2141, 1998 S.137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des EAG Bau vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. v. 23.01.1990 (BGBl. Teil I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. Teil S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i. d. F. v. 18.12.1990 (BGBl., Teil 1 S. 58)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003 (GVBl. Bbg. Nr. 12 vom 21.07.2003 S. 210)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S.1193), zuletzt geändert durch Artikel 5 des EAG Bau vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359, 1381)
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) i.d.F. vom 25.05.2004 (GVBl. I S.350)
- Gemeinsamer Erlass des MLNR und des MSVV (Bauleitplanung und Landschaftsplanung) vom 29.04.1997 (ABl. S.410)

Teil B: Textfestsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Beschränkungen (§ 9 Abs.1 BauGB)
1.1 Die Baugebiete werden festgesetzt als Reine Wohngebiete WR gemäß § 3 BauNVO. Zulässig sind Wohngebäude. Ausnahmsweise können Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden (§ 3 Abs.3 Nr.1 BauNVO i.V.m. § 31 BauGB) in den Wohngebieten sind Nutzungen gemäß § 3 Abs.3 Nr.2 BauNVO ausgeschlossen (§ 1 Abs.6 BauNVO).

1.2 In den Wohngebieten sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB).
1.3 Auf den Baugrundstücken sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO i.V.m. § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB).
1.4 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird festgesetzt auf 0,25 (§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO).
1.5 Die Geschosflächenzahl (GFZ) im Baugebiet WR 1 ist festgesetzt auf 0,40. Die Geschosflächenzahl (GFZ) in den Baugebieten WR 2 ist festgesetzt auf 0,25 (§ 16 Abs.2 Nr.2 BauNVO).
1.6 Zulässig sind Gebäude mit nicht mehr als zwei Vollgeschossen (§ 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO).

2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
Die Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Erker, Türme, Vordächer, Eingangstreppten und Wintergärten um 1,50 m ist zulässig (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO).

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)
Die Befestigung von Wegen, Zufahrten sowie Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abfallbehälter ist nur mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig.

4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für die Bepflanzung (§ 9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB)
4.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

4.2 Mindestens 25% der Grundstücksflächen sind mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Vorhandener Großbaumbestand auf den Grundstücken ist mit 30 m² je Baum anrechenbar. Als "Großbaum" gilt hierbei jeder Baum, der in den Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Gemeinde Bestensee fällt. Grundstücksbegrenzende Hecken aus einheimischen Gehölzen sind auf die zu beplantzende Grundstücksfläche anrechenbar.

5. Ortliche Bauvorschriften (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)
5.1 Das obere Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden. Als Dachform sind bei Hauptgebäuden Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° bis maximal 48° zulässig. Ausnahmsweise sind auch vergleichbare Schrägdachformen zulässig. Untergeordnete Bauteile wie Erker, Türme, Vordächer, Wintergärten und Gauben dürfen eine andere Dachneigung aufweisen. Bei Garagen, überdeckten Stellplätzen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.

5.2 Einfriedungen sind nur als offene Einfriedungen zulässig. Einfriedungen zu Verkehrsflächen sind nur mit einer Höhe von maximal 1,30 m zulässig.

Katastervermerk
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

(Ort, Datum, Siegelabdruck)

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertreterversammlung hat in ihrer Sitzung am 16.12.2004 (Beschluss-Nr. 84 / 12 / 04) gem. § 2 BauGB die Aufstellung des B-Planes "Am Hang" beschlossen.
Bestensee, den Bürgermeister - Siegel -

2. Die Gemeindevertreterversammlung hat in ihrer Sitzung am 31.03.2005 (Beschluss-Nr. 11 / 03 / 05) den Vorentwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Bestensee, den Bürgermeister - Siegel -

3. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, erfolgte gem. § 15 der zur Zeit gültigen Hauptsatzung im Amtsblatt der Gemeinde Der "Bestwiner", Ausgabe Nr. 3, 01.04.2005 und in den Schaukästen.
Bestensee, den Bürgermeister - Siegel -

4. Mit Schreiben vom 06.04.2005 stellte die Gemeinde Bestensee bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Referat GL 7 die Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung.
Bestensee, den Bürgermeister - Siegel -

5. Mit Schreiben vom 06.04.2005 unterrichtete die Gemeinde Bestensee gem. § 4 Abs. 1 BauGB die berührten Träger öffentlicher Belange und bat um ihre Anregungen.
Bestensee, den Bürgermeister - Siegel -

6. Mit Schreiben vom 09.05.2005 teilt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Referat GL 7 die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit.
Bestensee, den Bürgermeister - Siegel -

7. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB des Entwurfes des B-Planes einschließlich der Begründung, Stand 02/2005, erfolgte vom 18.04. bis einschließlich 20.05.2005.
Bestensee, den Bürgermeister - Siegel -

8. Die Gemeindevertreterversammlung hat in ihrer Sitzung am 16.06.2005 die Abwägung gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen (Beschluss-Nr. 28 / 06 / 05).
Bestensee, den Bürgermeister - Siegel -

9. Die Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, erfolgte gem. § 15 der zur Zeit gültigen Hauptsatzung im Amtsblatt der Gemeinde Der "Bestwiner", Ausgabe Nr. 6, 29.06.2005 und in den Schaukästen.
Bestensee, den Bürgermeister - Siegel -

10. Die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB des Entwurfes des B-Planes, Stand Juni 2005 einschließlich Begründung und Umweltbericht, erfolgte vom 18.07. bis einschließlich 20.08.2005.
Bestensee, den Bürgermeister - Siegel -

11. Die Gemeindevertreterversammlung hat in ihrer Sitzung am 22.09.2005 die Abwägung gebilligt (Beschluss-Nr. 39 / 09 / 05).
Bestensee, den Bürgermeister - Siegel -

12. Die Gemeindevertreterversammlung hat in ihrer Sitzung am 22.09.2005 den Bebauungsplan "Am Hang" in der Fassung vom 22.09.2005 als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr. 40 / 09 / 05).
Bestensee, den Bürgermeister - Siegel -

13. Das Ergebnis der Abwägungsentscheidungen vom 22.09.2005 ist den Trägern öffentlicher Belange und den Bürgern mit Schreiben vom 10.10.2005 mitgeteilt worden.
Bestensee, den Bürgermeister - Siegel -

14. Der Bebauungsplan "Am Hang" sowie die Stelle, bei der der B-Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Bestensee Der "Bestwiner", Ausgabe Nr. 10, 26.10.2005 örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und die Vorschriften über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Bestensee, den Bürgermeister - Siegel -

15. Gemäß Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung vom 10.08.2005 wird der B-Plan der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung und dem Landkreis Dahme-Spreewald unverzüglich mitgeteilt.
Bestensee, den Bürgermeister - Siegel -

16. Der Bebauungsplan "Am Hang" wird hiermit ausgefertigt.
Bestensee, den
Vorsitzende der Gemeindevertretung Bürgermeister - Siegel -

17. Der Bebauungsplan "Am Hang" der Gemeinde Bestensee, Gemarkung Pätz in der Fassung vom 22.09.2005 ist am 26.10.2005 in Kraft getreten.
Bestensee, den
Vorsitzende der Gemeindevertretung Bürgermeister - Siegel -

Gemeinde Bestensee	
Ortsteil Pätz	
Bebauungsplan "Am Hang"	
Satzung Stand: 22.09.2005	
Planverfasser: Architekturbüro Dannowski DUBROW GmbH, Naturschutzmanagement	Maßstab 1 : 1.000