Bebauungsplan "Fischerei am Pätzer Vordersee" der Gemeinde Bestensee

Teil I Planzeichnung

Übersichtsplan

Teil II Festsetzungen

II.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Baugebiet (Par.9 (1) Nr.1 BauGB)

1.1. MI: Mischgebiet (Par.6 BauNVO)

Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig.
Die Anwendung von §6 Abs. 3 BauNVO wird regelmäßig ausgeschlossen.
Einzelhandelsbetriebe sind bis maximal 450qm Verkaufsfläche zulässig.

1.2. SO: Sonstiges Sondergebiet (Par.11 BauNVO)

1.2.1. Das Sondergebiet HOTEL dient zu Zwecken des Tourismus dem touristisch genutzten Wohnen im Hotel und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung, die das touristische Wohnen nicht wesentlich stören.

1.2.1.1. Zulässig sind
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes – Hotel
2. Schank- und Speisewirtschaften
3. 1 Wohnung für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Personen, die im Beherbergungsgewerbe des Gebietes tätig sind
4. Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke
5. Stellplätze und Garagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf

1.2.2. Das Sondergebiet FISCHERI dient zur Unterbringung einer Betriebsstätte zur fischereilichen Bewirtschaftung von Fischereigewässern und zur Direktvermarktung von Lebend- und Räucherfisch.

1.2.2.1. Zulässig sind
1. Betriebsstätte Fischerei
2. Anlagen und Einrichtungen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf
3. Anlagen zum Räuchern von Fisch, soweit sie nicht nach Ziffer 7.3, Spalte 2 des Anhanges der Vierten Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen –4. BImSchV- genehmigungsbedürftig sind.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.
In den MI und SO sind Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sowie Nebenanlagen i. S. des Par. 14 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Hauptanlage baulicher Anlagen (Par.9 (2) BauGB)

Die Sockelhöhe wird als absolutes Maß zwischen Sockeloberkante (OKFEG=Oberkante Fertigfußboden) und Straßenniveau definiert.
Bezugspunkt zur Bemessung der Sockelhöhe ist der höchste Punkt der angrenzenden Straßenverkehrsfläche im Bereich des Anbaugrundstückes. Ausnahmsweise kann zur Anpassung an höherliegendes Gelände dieser Bezugspunkt bis auf die maximal bestehende Geländehöhe im Bereich der geplanten baulichen Anlage angehoben werden.

4. Gebäudehöhen

Die Traufhöhe wird von der festgelegten Sockeloberkante (OKFEG=Oberkante Fertigfußboden) bis Schnittpunkt Aussenwand – Dachhaut gemessen.

5. Bauweise Par.22 BauNVO)

Bei der abweichenden Bauweise gelten die Bestimmungen über die offene Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung.

II.II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen sind zulässig in der Erdgeschosszone und ausnahmsweise in der Brüstungszone des 1. Obergeschosses.
Die Höhe der Werbeanlagen darf 1,0m, die Länge 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge, höchstens jedoch 2,5m nicht überschreiten. Senkrecht zur Hauptfassade angebrachte Werbeanlagen dürfen nicht weiter als 1,0m abstehen und maximal 1,0m hoch sein. Werbeanlagen dürfen nur zur jeweiligen Erschließungsstraße hin ausgerichtet sein.

II.III. Grünordnerische Festsetzungen

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

1.1. Bodenschutz
Die Befestigung der Zufahrten, öffentlichen und privaten Stellplätze sowie sonstige Versiegelungen von Freiflächen sind nur offenfugig und mit durchlässigen Oberflächenbelägen zulässig.

1.2. Versickerung von Niederschlagswasser
Der Niederschlag ist innerhalb des Geltungsbereiches fächig zu versickern. Technische Maßnahmen zur zeitweiligen Sammlung von Niederschlag i. V. m. dessen Verwendung für die Bewässerung von Frei- und Grünflächen sind zulässig.

1.3. Entsiegelung
Die Fläche 1 zurück zu pflanzen, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist zu entsiegeln. Die Betonplatten sind auszunehmen.

2. Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen /Par. 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

2.1. Anpflanzen von Bäumen
2.1.1. In den Teilgebieten 1 – 6 der MI-Flächen ist je angefangene 400m² Grundstücksfläche ein Laubbaum gemäß Artenliste oder ein Obstbaum anzupflanzen.

2.1.2. Für die gem. Planeinschrieb festgesetzten Bäume zum Anpflanzen sind Laubbäume gemäß Artenliste zu verwenden.

2.2. Anpflanzen von Sträuchern
Auf der ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine freiwachsende Hecke mit heimischen Laubsträuchern der Artenliste anzupflanzen.
Pflanzdichte: 3 Sträucher je 2 m² Fläche

3. Artenliste zum Anpflanzen von Gehölzen

Bäume			
Bergahorn	Acer pseudoplatanus		
Auen-Traubenkirsche	Prunus padus		
Feldahorn	Acer campestre		
Winterlinde	Tilia cordata		
Hainbuche	Carpinus betulus		
Eberesche	Sorbus aucuparia		
Sandbirke	Betula pendula		
Süß-/Vogelkirsche	Prunus avium		
Stieleiche	Quercus robur		
Mädapfel	Malus sylvestris		
Kornelkirsche	Cornus mas		
Holzbirne	Pyrus pyraster		
Sträucher			
Feldahorn	Acer campestre	Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum	Brombeere	Rubus fruticosus
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum	Wildapfel	Malus sylvestris
Stachelbeere	Ribes uva-crispa	Salweide	Salix caprea
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Kornelkirsche	Cornus mas	Kirschpflaume	Prunus cerasifera
Haselnuss	Corylus avellana	Auen-Traubenkirsche	Prunus padus
Filzrose	Rosa tomentosa	Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna	Besenginster	Sarothamnus scoparius
Heckenrose	Rosa corymbifera	Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea	Färber-Ginster	Genista tinctoria
Kratzbeere	Rubus caesius	Gemeiner Wacholder	Juniperus communis

Planzeichenlegende

1. Art der baulichen Nutzung
(Par. 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

- Mischgebiet
- Sondergebiet

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(Par. 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

- Baugrenze
- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise

3. Verkehrsflächen
(Par. 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  Zweckbestimmung Fußgängerbereich

4. Grünflächen (Par. 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- G öffentliche Grünflächen
- P private Grünflächen

5. Waldflächen (Par. 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

- Wald

6. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

- Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
  (Par. 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
  (Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen
  (Par. 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Erhalt von Bäumen
  (Par. 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

7. Wasserflächen (Par. 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Wasserflächen

8. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- 6,0 Maßangaben in Meterm
- 1 Nummer der in den textlichen Festsetzungen benannten Fläche
- z.B.Hotel Nutzungszweck von Flächen
- M Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (Par. 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)
  Zweckbestimmung: Behälterstandplatz Abfall
- 1 Nummer der Teilgebiete
- Umgrenzung von Flächen (Par. 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB) für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des SO Fischerei und des Landkreises Dahme-Spreewald und Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen

9. Nutzungsschablonen

Teilgebiete 1, 2

Gebiets-kategorie	Zahl der zul. Vollgeschosse bis Minden-u. Höchstmaß
MI	II-III
Grundflächenzahl als Höchstmaß	Bauweise
0,2	o
zulässige Dachneigung	Sockelhöhe als Höchstmaß
28-40grd	SH=0,80m
zulässige Hauptgiebel	Traufhöhe als Höchstmaß
EG	TH=7,80m

Teilgebiet 3

Gebiets-kategorie	Zahl der zul. Vollgeschosse bis Minden-u. Höchstmaß
MI	II-III
Grundflächenzahl als Höchstmaß	Bauweise
0,3	o
zulässige Dachneigung	Sockelhöhe als Höchstmaß
28-40grd	SH=0,80m
	Traufhöhe als Höchstmaß
	TH=7,80m

Teilgebiete 4, 5, 6

Gebiets-kategorie	Zahl der max. zul. Vollgeschosse
MI	II
Grundflächenzahl als Höchstmaß	Bauweise
0,25	o
zulässige Dachneigung	Sockelhöhe als Höchstmaß
28-40grd	SH=0,30m
	Traufhöhe als Höchstmaß
	TH=6,50m

Teilgebiet 7

Gebiets-kategorie	Zahl der zul. Vollgeschosse bis Minden-u. Höchstmaß
MI	II-III
Grundflächenzahl als Höchstmaß	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
0,6	1,2
zulässige Dachneigung	Sockelhöhe als Höchstmaß
20-40grd	SH=0,30m
Bauweise	Traufhöhe als Höchstmaß
o	TH=7,80m

SO Hotel

Gebietskategorie / Zweckbestimmung	Zahl der zul. Vollgeschosse bis Minden-u. Höchstmaß
SO Hotel	II-IV
Grundflächenzahl als Höchstmaß	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
0,8	2,0
zulässige Dachneigung	Sockelhöhe als Höchstmaß
20-40grd	SH=0,30m
Bauweise	Traufhöhe als Höchstmaß
a	TH=11,00m

SO Fischerei

Gebietskategorie / Zweckbestimmung	Zahl der zul. Vollgeschosse
SO Fischerei	I
Grundflächenzahl als Höchstmaß	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
0,6	0,6
zulässige Dachneigung	Sockelhöhe als Höchstmaß
max. 30grd	SH=0,30m
Bauweise	Traufhöhe als Höchstmaß
o	TH=3,50

10. Nachrichtliche Übernahmen

- Grenze der Landschaftsschutzgebiete
- Umgrenzung der Bodendenkmalflache "Rast- und Werkplatz der Mittelsteinzeit – BD–Nr. 10009"

Der dargestellte Bereich berührt ein Bodendenkmal LS.v. Par.2 Abs.12 Nr.4 i.V.m. Par.3 Abs.1 BbgDSchG. Die Realisierung von Bodeneingriffen ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung des Bauherrn (Par.9 Abs. 3,4, Par.7 Abs. 3,4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (Par.9 Abs.1 BbgDSchG).

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung hat am 12.03.2004 die Aufstellung des B – Plans beschlossen.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 20.08.2004 beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde durch öffentlichen Aushang in der Zeit vom 16.08.2004 – 30.09.2004 durchgeführt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist durch Bekanntmachung im Amtsblatt, und in der Sonsadaiden bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.08.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Die Gemeindevertretung hat am 04.11.2004 den Entwurf des B – Plans gebilligt und zur Offenlage bestimmt.

5. Der Entwurf des B – Plan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.12.2004 – 14.01.2005 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist durch Bekanntmachung im Amtsblatt und in der Sonsadaiden bekannt gemacht worden.
Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.12.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

6. Die Gemeindevertretung hat die Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.03.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7. Die Gemeindevertretung hat am 27.03.2008 den geänderten Entwurf des B – Plans gebilligt und zur erneuten Offenlage bestimmt.

8. Der Entwurf des B – Plan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, sowie die Begründung / Umweltbericht haben in der Zeit vom 13.05.2008–16.06.2008 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist durch Bekanntmachung im Amtsblatt 04/2008 und in der Sonsadaiden bekannt gemacht worden.
Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.04.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

9. Die Gemeindevertretung hat die Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.06.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

10. Die Gemeindevertretung hat den B – Plan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text am 26.06.2008 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Siegelabdruck

Bürgermeister

11. Katastervermerk
Die verwendete Planunterlage entspricht den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Bei ist hieraus die planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Grünkarte ist einwandfrei möglich.

Siegelabdruck

Amt

12. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

13. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 04.11.2004 im Amtsblatt Nr.14 / 2008 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Die Satzung ist am 04.11.2004 in Kraft getreten.

Siegelabdruck

Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.06 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. v. 23.01.1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions- und Wohnbaulandgesetz – InvWoBauG – vom 01.05.1993) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i. d. F. v. 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 16.07.03 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Ersten Brandenburgischen Bürokratiebaubaugesetz (1. BbgBAG) vom 28.06.06 (GVBl. I S. 74)

Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG in der Fassung vom 25.03.02 (BGBl. I S. 1193) in Kraft seit 04.04.02, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 09.12.2006 (BGBl. I S. 2833)

Gesetz Über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz – BbgNatSchG) in der Neufassung vom 26.05.04 (GVBl. I S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Ersten Brandenburgischen Bürokratiebaubaugesetz (1. BbgBAG) vom 28.06.06 (GVBl. I S. 74)

Bekanntmachung der Neufassung des Gesetzes Über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 25.06.05 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Bebauungsplan "Fischerei am Pätzer Vordersee"

Gemeinde Bestensee
Landkreis Dahme - Spreewald

Auftraggeber	Stadtplanung
Gemeinde Bestensee Elchornstr. 4 - 5 15741 Bestensee	C. Bley, Arch. f. Stadtplanung Bahnhofstraße 21 – 15711 Königs Wusterhausen
Umweltbericht	Vermessung
Dubrow GmbH Unter den Eichen 1 15741 Bestensee	Vermessungsbüro L. Müller Berliner Straße 15a 15711 Königs Wusterhausen

M 1:1000	Höhensystem DHHN 92	Lagesystem
Satzung		Stand 17.06.2008

C:\Users\Anke\Dropbox\Arbeit\Bebauungsplan\Fischerei\Satzung\Satzung.dwg