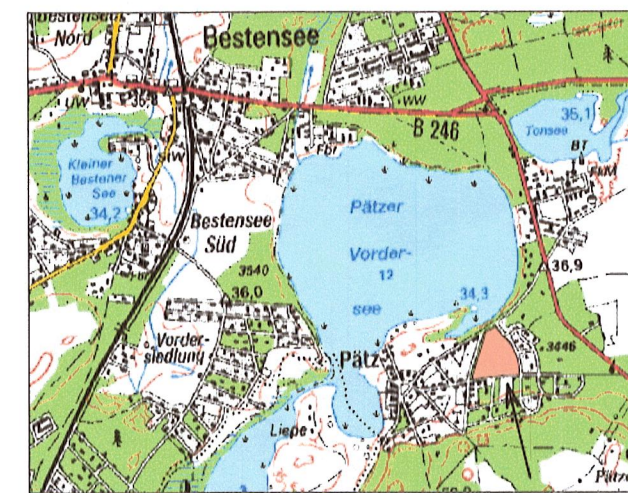


Übersicht zur Lage des Plangebietes



Textliche Festsetzungen

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Baugebiet (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 WA: Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 Die Ausnahmen des §4 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)

In den WA 2 und 3 sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.
 In den WA sind Garagen und Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den WA auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (Vorgarten).

4. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Als Maß der baulichen Nutzung werden für die Baugebiete folgende Festsetzungen getroffen:

| | | | |
|--------|------|------|---------------------|
| WA1: | 0,4 | drei | max. zul. Geschosse |
| WA2-3: | 0,25 | zwei | |

5. Bauweise (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO)

Als Bauweise wird in den WA 2-3 eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Bestimmungen über die offene Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung auf 18m.
 Als Bauweise wird in WA 1 eine offene Bauweise festgesetzt. Als Hausformen sind in den WA 2-3 Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
 Als Hausform sind in WA 1 nur Einzelhäuser zulässig.

6. Anschluss an Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr. 11)

Bei der Bebauung rückwärtiger Grundstücke ("zweite Reihe") sind erforderliche Zufahrten mit einer Mindestbreite von 4 m auszubauen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachform
 In den WA sind geneigte Dachformen mit einer Dachneigung ab 10 Grad zulässig.
 Ausnahmsweise sind Flachdächer als Dachterrassen zulässig. Die festgesetzte zulässige Dachneigung gilt nicht für Garagen und Nebengebäude.

2. Firsthöhe
 Die maximal zulässige Firsthöhe im WA 1 wird mit 11,00m über Bezugspunkt festgesetzt.
 Als Bezugshöhe gilt die mittlere Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche entlang des Baugrundstücks.

III. Grünordnerische Festsetzungen

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

1.1 In den Baugebieten ist die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen Nebenflächen nur mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig.

2. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

2.1. Auf den Flächen der WA 1-3 ist je künftigen Baugrundstück ein Baum der Artenliste "Bäume" mit mind. StU 12/14 anzupflanzen oder ein Baum mit einem StU von mind. 20cm, gemessen in 1,00m Höhe zu erhalten.

2.2. Innerhalb der, als Straßenverkehrsfläche ausgewiesenen Flächen sind 12 Bäume der Artenliste mit mind. StU 16/18, jedoch keine Obstbäume, anzupflanzen.

Legende

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Baugrenze
 - private Erschließungsstraße
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Waldflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)
 - Wald

5. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung zwischen Flächen mit einem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung (§16 Abs. 5 BauNVO)

3m Maßangabe in Metern

6. Nutzungsschablone

| | |
|--------------------------------|---|
| Art der baulichen Nutzung | Bauweise |
| WA - Allgemeines Wohngebiet | o - offene Bauweise a - abweichende Bauweise |
| Grundflächenzahl | Zahl der Geschosse als Höchstmaß |
| zulässige Hausformen | max. zul. Firsthöhe |
| E/D - Einzel- und Doppelhäuser | FH |

Artenliste "Bäume", Hochstämme

| | |
|---------------------|-----------------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Alnus glutinosa | Schwarz-Erle |
| Betula pendula | Hänge-Birke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| Malus sylvestris | Wild-Apfel |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Pyrus pyraeaster | Holz-Birne |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Salix alba | Silberweide |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Sorbus intermedia | Schwedische Mehlbeere |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Tilia x intermedia | Holländische Linde |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde |
| Ulmus glabra | Bergulme |
| Ulmus laevis | Flatterulme |
| Ulmus minor | Feldulme |

Hinweise:

Gemäß §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten Bäume, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. zu roden oder abzuschneiden.
 Maßnahmen zur Baufeldfreimachung (insbesondere Gebäudeabriss) sollte außerhalb der Wochenstubezeit (Geburt und Aufzucht der Jungtiere) und der Paarungszeit liegen, also zwischen Ende September und Ende März

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung - (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1062)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19.05.2016 (GVBl. I Nr. 14)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1990 I, S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Verfahrensvermerke

Verfahren

1. Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplanes vom 06.03.2012 in der Zeit vom 11.06.2012 bis 12.07.2012

2. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Aufforderung zur Stellungnahme mit Schreiben vom 03.05.2012 Mitteilung der Ergebnisse der Abwägung mit Schreiben vom 26.09.2012

3. Erneute Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplanes vom 11.10.2017 in der Zeit vom 12.02.2018 bis 13.03.2018

4. Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Aufforderung zur Stellungnahme mit Schreiben vom 20.12.2017 Mitteilung der Ergebnisse der Abwägung mit Schreiben vom 29.1.2018

02. AUG. 2018
(Datum/Siegel)



Beschlüsse

Aufstellungsbeschluss und Billigung des Entwurfs des Bebauungsplanes vom 06.03.12 in der Gemeindevertreterversammlung am 17.04.2012

Abwägung der Ergebnisse der Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Gemeindevertreterversammlung am 20.09.2012

Billigung des geänderten Entwurfs des Bebauungsplanes vom 11.10.2017 in der Gemeindevertreterversammlung am 19.12.2017

Abwägung zur erneuten Beteiligung der Ergebnisse der Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am 03.07.2018

Satzungsbeschluss in der Gemeindevertreterversammlung am 03.07.2018

02. AUG. 2018
(Datum/Siegel)



Die Satzung zum Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

02. AUG. 2018
(Datum/Siegel)



Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist im Amtsblatt der Gemeinde Bestensee Nr. am 20.01.2018, ortsüblich bekanntgemacht worden.
 Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

15. FEB. 2018
(Datum/Siegel)



Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 03.07.2018, und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch genau gefertigt. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

K.-W.H. | 31.07.2018
Datum/Siegel/Unterschrift



Bebauungsplan der Innenentwicklung "Seepark Pätz"
 Gemeinde Bestensee
 Landkreis Dahme-Spreewald

Satzung 03.07.2018

Planverfasser:
 DUBROW GmbH
 Unter den Eichen 1
 15741 Bestensee

Plangrundlage: Lageplan
 Vermessungsbüro
 Lutz Müller
 Funkenberg 1
 15711 Königs Wusterhausen

Maßstab 1 : 1.000 Höhensystem DHHN2016 Lagesystem ETRS 89