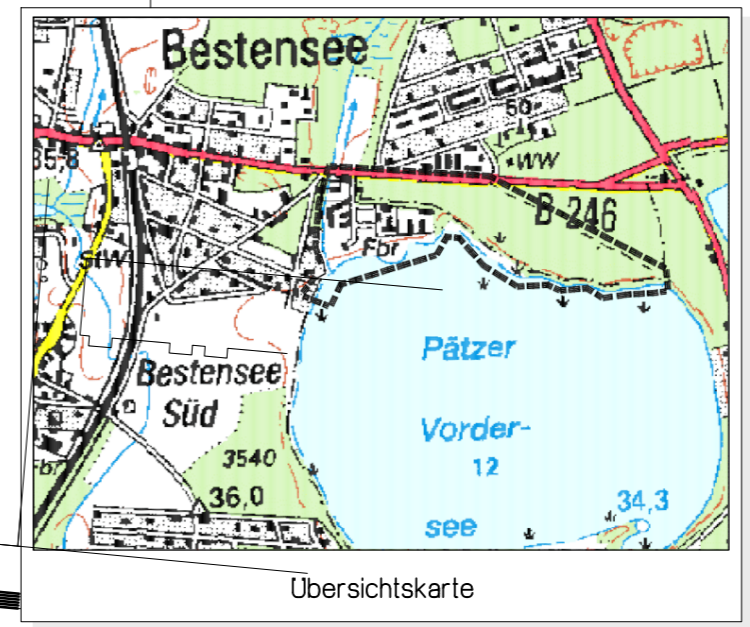


Gemeinde Bestensee
2. Änderung des B-Plans
"Fischerei am Pätzer Vordersee"
SATZUNG



Festsetzungen
Planungsrechtliche Festsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB)
1.1. WA: Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
Die allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
Zulässig sind
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahmsweise können zugelassen werden
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
Nicht zulässig sind
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbetriebe,
- Tankstellen.
1.2 MI: Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Zulässig sind
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe bis max. 450 m² Verkaufsfläche,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
Nicht zulässig sind
- Gartenbetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsbetriebe i.S.d. § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO
Die Anwendung von § 6 Abs.3 BauNVO wird ausgeschlossen.
2. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)
Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (VG) als höchstes Maß sowie die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen und der Sockel. Maßgebend sind die Festsetzungen in der Nutzungsschablone
a) Sockelhöhe
Die Sockelhöhe wird als absolutes Maß zwischen Sockeloberkante (DKFFEG-Oberkante Fertigfußboden) und Straßenniveau definiert. Bezugspunkt zur Bemessung der Sockelhöhe ist der höchste Punkt der angrenzenden Straßenverkehrsfläche im Bereich des Antragsgrundstückes. Ausnahmsweise kann zur Anpassung an höher liegendes Gelände dieser Bezugspunkt bis auf die maximal bestehende Geländeoberfläche im Bereich der geplanten baulichen Anlage angehoben werden.
b) Gebäudehöhen, Baukörperhöhen
Bezugspunkt für die Baukörperhöhe ist die Sockeloberkante (DKFFEG-Oberkante Fertigfußboden). Eine geringfügige Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. §16 (6) BauNVO zugelassen werden.
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
a) Bauweise
Maßgebend sind die Festsetzungen in der Nutzungsschablone.
b) überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
4. Grünordnerische Festsetzungen
4.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
4.1.1 Bodenschutz
Die Befestigung von Zufahrten, öffentlichen und privaten Stellplätzen sowie sonstige Versiegelungen von Freiflächen sind nur offenfugig und mit durchlässigen Oberflächenbelägen zulässig.
4.1.2 Versickerung von Niederschlagswasser
Technische Maßnahmen zur zeitweiligen Sammlung von Niederschlag i.V.m. dessen Verwendung für die Bewässerung von Frei- und Grünflächen sind zulässig.
4.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr.25a BauGB)
Anpflanzen von Bäumen
a) WA
In den Allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 40m² Grundstücksfläche ein Laubbau gemäß Artenliste oder ein Obstbaum anzupflanzen.
b) MI
In MI sind mindestens 6 Laub- oder Obstbäume gemäß Artenliste anzupflanzen.
5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 87 Bbg80
Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Werbeanlagen sind zulässig in der Erdgeschosszone und ausnahmsweise in der Bestuhlungzone des 1. Obergeschosses. Die Höhe der Werbeanlagen darf 1,0 m, die Länge 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge, höchstens jedoch 2,5 m nicht überschreiten. Senkrecht zur Hausfassade angebrachte Werbeanlagen dürfen nicht weiter als 1,0 m abstehen und maximal 1,0 m hoch sein. Werbeanlagen dürfen nur zur jeweiligen Erschließungsstraße hin ausgerichtet sein.
Die zulässige Dachneigung ergibt sich aus der Festsetzung in der Nutzungsschablone.

Planzeichenerklärung
Art der baulichen Nutzung
WA: Allgemeine Wohngebiete
MI: Mischgebiete
Bauweise, Baugrenzen, Baugrenze
Verkehrsflächen
Strassenverkehrsflächen
Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft
Erhaltung Bäume
Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Änderungsbereich der vorliegenden 2. Änderung)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans in der rechtskräftigen Fassung vom 24.09.2008
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
nachrichtliche Übernahme
Grenzen der Landschaftsschutzgebiete "Dahme-Heideseen" und "Teupitz-Körser Seengebiet"

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	Grundflächenzahl (GRZ) (Höchstmaß)	Geschossflächenzahl (GFZ) (Höchstmaß)	Bauweise	Sockelhöhe (Höchstmaß)	zuzulassiger Haustyp	ED+ Einzel- und Doppelhäuser	zulässige Dachneigung
WA	3	0,4	0,8	offen	1,2	SH	SH	30°
MI	3	0,4	0,8	offen	1,2	SH	SH	30°

Artenliste	Bäume
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Auen-Traubeneiche	Prunus Padus
Feldahorn	Acer campestre
Winterlinde	Tilia cordata
Hängebuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Sandbirke	Betula pendula
Silberleiche	Prunus avium
Wildapfel	Malus sylvestris
Kornelkirsche	Prunus pyraeaster
Holzbirne	Pyrus pyraster

Verfahrensvermerke
Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung am 03.07.2018
[Datum/Siegel] Bürgermeister
Ausfertigung
Die Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.
[Datum/Siegel] Bürgermeister
Inkrafttreten
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist im Amtsblatt der Gemeinde Bestensee Nr. am ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
[Datum/Siegel] Bürgermeister

Gemeinde Bestensee
Landkreis Dahme-Spreewald

BEBAUUNGSPLAN der Innenentwicklung
2. Änderung des B-Planes
"Fischerei am Pätzer Vordersee"

SATZUNG Maßstab 1 : 1.000

03.07.2018

Bearbeitung:
DUBROW GmbH
Unter den Eichen 1
15741 Bestensee

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)
BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3767)
Planzeichenerklärung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
Brandenburgische (Bbg80) vom 19.05.2016 (GVBl. I Nr. 14)

Katastervermerk
Die vorliegende 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 eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Drücklichkeit ist einwandfrei möglich.
(Ort, Datum) Unterschrift Siegelabdruck

