

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,
- Vergnügungstätten 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

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- WA: Allgemeine Wohngebiete
- MI: Mischgebiete

Bauweise, Baulinien, 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	zuzulassige Dachneigung
WA	4	0,4	0,8	offen	SH	ED, Einzel- und Doppelhäuser	max. 30°
MI	4	0,4	0,8	offen	SH	ED, Einzel- und Doppelhäuser	max. 30°

Nutzungsschablone

Artenliste

Bäume

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

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



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

SATZUNG Maßstab 1 : 1.000

Bearbeitung:
DUBROW GmbH
Unter den Eichen 1
15741 Bestensee

03.07.2018

Die zulässige Dachneigung ergibt sich aus der Festsetzung in der Nutzungsschablone.

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 Laubbäum 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 BbgBO)

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.

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.958) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)

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

Katastervermerk

Die voranzetragende 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

