

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
III Anzahl der Geschosse (§ 2 Abs. 6 BbgBO)
0,4 GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
1,2 GFZ Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

- Flächen für Pkw-Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für gemeinschaftliche Stellplätze, Zufahrten und Fahrgassen
Anordnung der Stellplätze = nachrichtliche Darstellung

Stellplätze werden gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Bestensee hergestellt.

- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Anpflanzen von Bäumen
- Anpflanzen von Sträuchern

- Sonstige Planzeichen

- Allgemeines Wohngebiet (Baugebiet)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Baugrenze

- Nachrichtliche Darstellungen (Plangrundlage)

- Flurstücksgrenze
- 435 Flurstücksnummer
- vorhandene Bebauung
- Zaun
- Laubbaum
- Nadelbaum

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016 (GVBl./16, [Nr. 14]).

Kommunale Satzungen in der jeweils gültigen Fassung
Baumschutzsatzung der Gemeinde Bestensee
Stellplatzsatzung der Gemeinde Bestensee
Kinderspielfeldsatzung der Gemeinde Bestensee

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. In dem allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind ausnahmsweise zulässig.

Im Plangebiet sollen 2 Wohngebäude, eines davon mit 18 Wohneinheiten für altersgerechtes, barrierearmes Wohnen, errichtet werden. Im Erdgeschoss des an der Straße liegenden Wohngebäudes wird es zudem ein Angebot für Betreutes Wohnen, ggf. mit zugehöriger kleiner Büroeinheit, geben. Das 2. Wohngebäude umfasst, je nach Bedarf, 12 - 18 Wohneinheiten.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Stellplätze, Garagen und Nebengebäude können auch außerhalb der dafür ausgewiesenen Grundstücksflächen zugelassen werden.

Mit dem Aufstellen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird das Baugebiet aus der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 3. Änderung als Mischgebiet festgesetzte Fläche als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO heraus entwickelt. (Erläuterung ist der Begründung zu entnehmen.)

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Baugebiet wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächen- (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Anzahl der zulässigen Geschosse, jeweils als Höchstmaß, wie folgt:
GRZ = 0,4
GFZ = 1,2
Anzahl Geschosse = III

In Anlehnung an das Bestandsgebäude wird eine maximale Firsthöhe von 1' m festgesetzt.

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

Die Befestigung von Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen ist, unter Gewährleistung der uneingeschränkten Nutzung durch Feuerwehr, Abfallentsorgung etc., nur mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien zulässig.

- Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. Nr. 24 BauGB)

Das Gebiet befindet sich im Wirkungsbereich von Lärmmissionen aus dem Bahnverkehr. Innerhalb des Geltungsbereichs sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen. Für Außenbauteile von Neubauten sind resultierende Schalldämm-Maße von 30 - 33 dB(A) zu gewährleisten. Alle sonstigen Fassaden min. 30 dB(A).

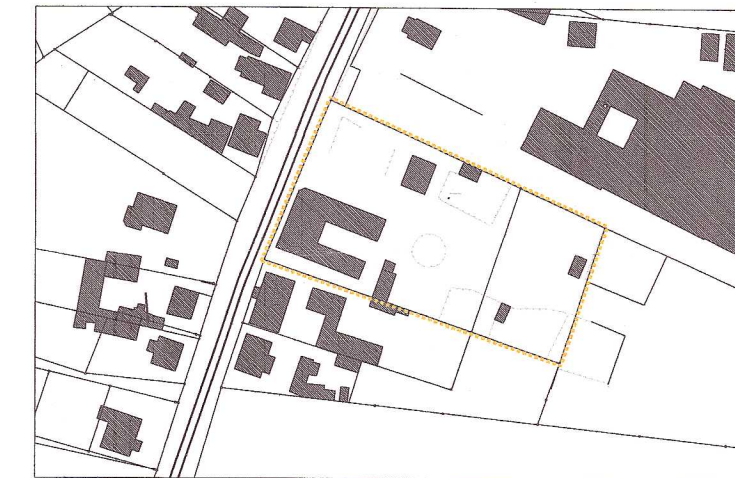
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zur Begründung des Grundstücks insbesondere der Stellplatzanlage sind Bäume sowie einreihig freiwachsende Sträucher gebietsheimischer Arten anzupflanzen.

Für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern werden folgende Parameter festgesetzt:

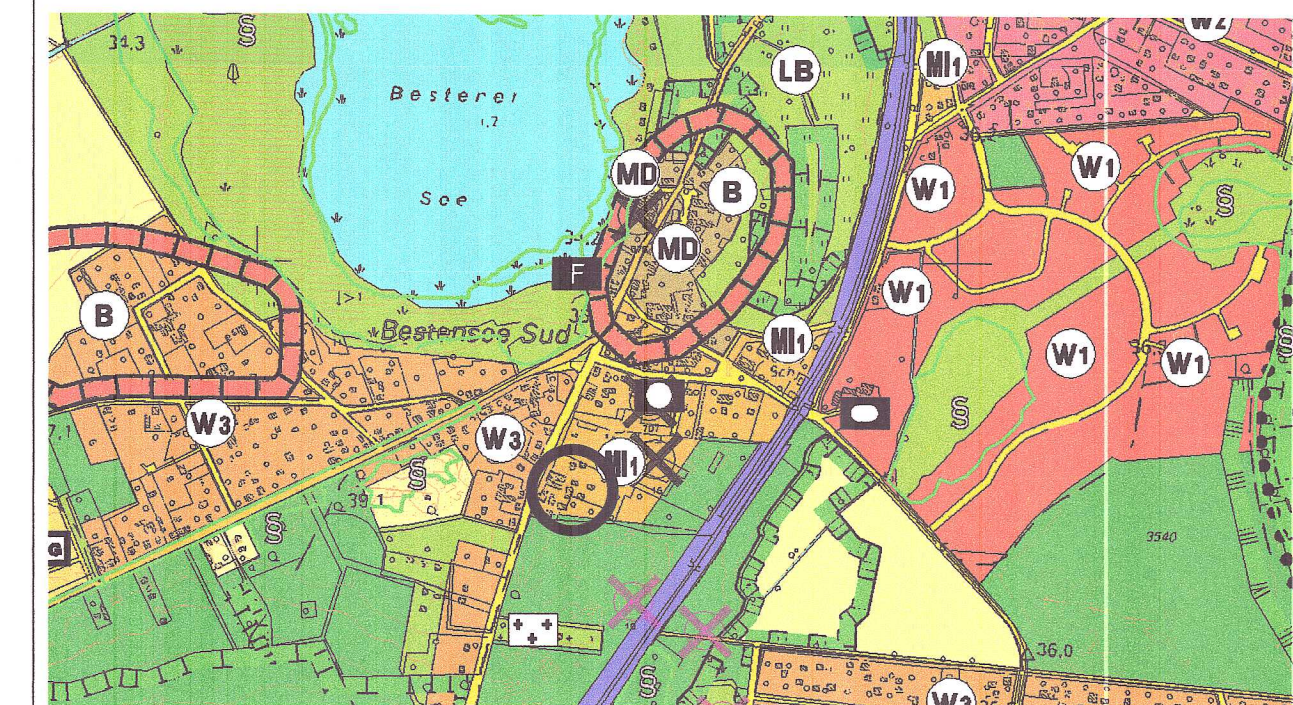
- Laubbaum als Standard-Baumpflanzware, Hochstamm mittlerer Baumschulqualität mit Stammumfang von 12 - 14 cm, gemessen in 100 cm Höhe.
- Nadelbaum mittlerer Baumschulqualität mit 150/175 cm Höhe, oder
- 5 laufende Meter Hecke heimischer Art je Ersatzbaum mittlerer Baumschulqualität mit Höhe 120 - 150 cm.

Hinweis ohne Normcharakter: Hinweise zur Einhaltung des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG siehe Begründung vom 09.10.2020.



Lage des Plangebietes in der Umgebung

Bauleitplanung	
Datum:	09.10.2020
Maßstab:	1:500
Format:	675 x 360
Planname:	Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Plannummer:	KÖR11_VBP



Übersichtskarte maßstabsfrei (Auszug aus dem Flächennutzungsplan in der Fassung der 3. Änderung)

Projekt:	P-2018-0026 Vorhabenbezogener Bebauungsplan	
	Flur 439 + 440	
	Köriser Straße 11, 15741 Bestensee	
Bauherr:	FH Bestensee GbR Breitenbachstraße 7-8, 13509 Berlin	
Architekt:	TESKE-SCHWIEDE + PARTNER GESELLSCHAFT VON ARCHITECTEN + INGENIEUREN mbB Feurigstraße 54 10827 Berlin Tel.: +49 (030) 577 00 21 0 Fax: +49 (030) 577 00 21 99 EMail: office@teske-schwiede.de	
Nummer: BV-0135-08-A	TSP	
Planunterlage:	Amtlicher Lageplan Planverfasser: ÖBVI Lutz Müller, Königs Wusterhausen	Bezugsplan: Amtlicher Lageplan vom 05.04.2017

VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan am 02.03.2021 mit Beschluss Nr. 03/03/21 als Satzung beschlossen. Die Begründung wird gebilligt.

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Die Satzung zum Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan ist im Amtsblatt der Gemeinde "der Bestwiner" Nr. 3 am 31.03.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

KATASTERVERMERK

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 05.04.2017 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 Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

17.03.2021

Datum - Siegel



17.03.2021

Datum - Siegel



02.09.2020

Datum - Siegel



16.10.2020

Datum - Siegel - Unterschrift

