

### Legende

- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - Baugrenze
  - ST: Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB) Pkw-Stellplätze mit Fahrgassen
- Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
  - Fläche für Versorgungsanlagen
  - Zweckbestimmung: Stellfläche für Abfallbehälter
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - Anpflanzen von Bäumen
  - Anpflanzen von Sträuchern
- Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
  - Baugebiet
  - durch Baulast zu sichernde Grundstückszufahrt für Flurstück 259 (Motzener Straße 9a)
- Nachrichtliche Darstellungen
  - Projekthinhalte
    - geplantes Mehrfamilienhäuser
    - Darstellung Umgrenzung von Flächen gemäß Bauprojekt zur Erschließung des Grundstücks
  - Bestandsdarstellungen
    - vorhandener Gebäudebestand
    - Nach Baumschutzsatzung geschützte Bäume Laubbaum
    - Nadelbaum

### Textliche Festsetzungen

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

Zulässig ist im Plangebiet die Errichtung von zwei dreigeschossigen Wohnhäusern mit je 18 Zweiraumwohnungen für altersgerechtes Wohnen. Die zulässige Grundfläche je Mehrfamilienhaus beträgt 600 m<sup>2</sup>.
- Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 

Stellplätze können auch außerhalb der dafür ausgewiesenen Grundstücksflächen zugelassen werden.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 

Die Befestigung von Flächen für Zufahrten und Stellplätze sowie Nebenanlagen ist nur mit wasserdurchlässigen Materialien zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 

Folgende resultierende Schalldämm-Maße der Außenfassaden sind zu gewährleisten:

Haus 1:  
 Nordfassade, westlich: EG - OG2: 36 dB - 38 dB  
 Nordfassade, östlich: EG - OG2: 39 dB - 42 dB  
 Ostfassade: EG - OG2: 39 dB - 42 dB  
 Südfassade, westlich: OG2: 32 dB  
 Südfassade, östlich: EG - OG2: 31 dB - 33 dB

Haus 2:  
 - Nordfassade, westlich: EG - OG2: 32 dB - 34 dB  
 - Nordfassade, östlich: OG1 - OG2: 32 dB - 33 dB  
 - Ostfassade: OG1 - OG2: 31 dB - 32 dB  
 - Südfassade, westlich: EG - OG2: 31 dB - 33 dB  
 - Südfassade, östlich: OG2: 31 dB  
 - Westfassade, westlich: EG - OG2: 36 dB - 37 dB  
 alle sonstigen Fassaden: 30 dB.

Für alle Fassaden mit einem resultierenden Schalldämm-Maß von mehr als 30 dB sind zusätzlich Lüftungselemente vorzusehen.  
 An der östlichen Nordseite und an der Ostfassade des 2. OG des Hauses 1 sind die Balkone zu verglasen.
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 

Zur Begrünung des Grundstückes sind entlang der Stellplatzanlage einreihige freiwachsende Sträucher mit gebietsheimischen Arten anzupflanzen.
- Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 81 BbgBO)
 

Es sind nur Dächer mit einer Dachneigung von 20 bis 25 Grad zulässig.

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung - (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19.05.2016 (GVBl. I Nr. 14)
- Kommunale Satzungen  
 Baumschutzsatzung der Gemeinde Bestensee  
 Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.06.2008  
 Bekanntmachung vom 01.08.2008

### Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertreterversammlung hat den Bebauungsplan am 19.02.2019 mit Beschluss Nr. 04/02/19 als Satzung beschlossen.

20. FEB. 2019  
 (Datum/Siegel)  Bürgermeister

### Ausfertigungsvermerk

Die Satzung zum Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

20. FEB. 2019  
 (Datum/Siegel)  Bürgermeister

### Inkrafttreten

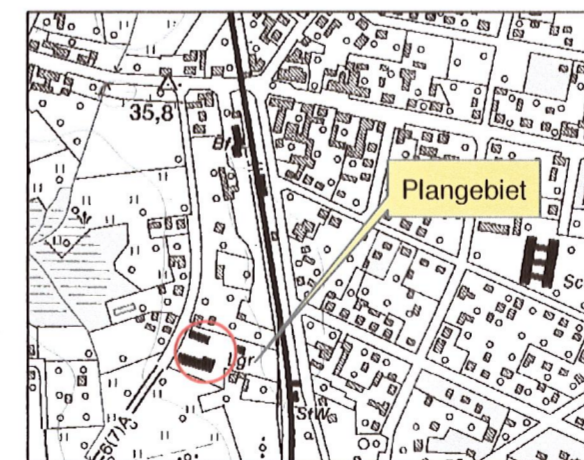
Der Bebauungsplan ist am 27. MRZ. 2019 im Amtsblatt Nr. 3... der Gemeinde Bestensee ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

27.03.19  
 (Datum/Siegel)  Bürgermeister

### Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 18.02.2019 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

18.02.2019  
 Datum/Siegel/Unterschrift 



Lage des Plangebietes

<b>Gemeinde Bestensee</b> Landkreis Dahme-Spreewald	
<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan</b> <b>"Altersgerechtes Wohnen Motzener Straße 7"</b>	
Maßstab 1 : 500	Satzung 19.02.2019
Planverfasser: DUBROW GmbH, Unter den Eichen 1, 15741 Bestensee Bearbeiter: Reiner Höntsch Tel. 033763 63162, Fax 033763 63130. Mail: dubrowplanung@aol.com	
Plangrundlage: Amtlicher Lageplan vom ÖBV1 Lutz Müller, Königs Wusterhausen	