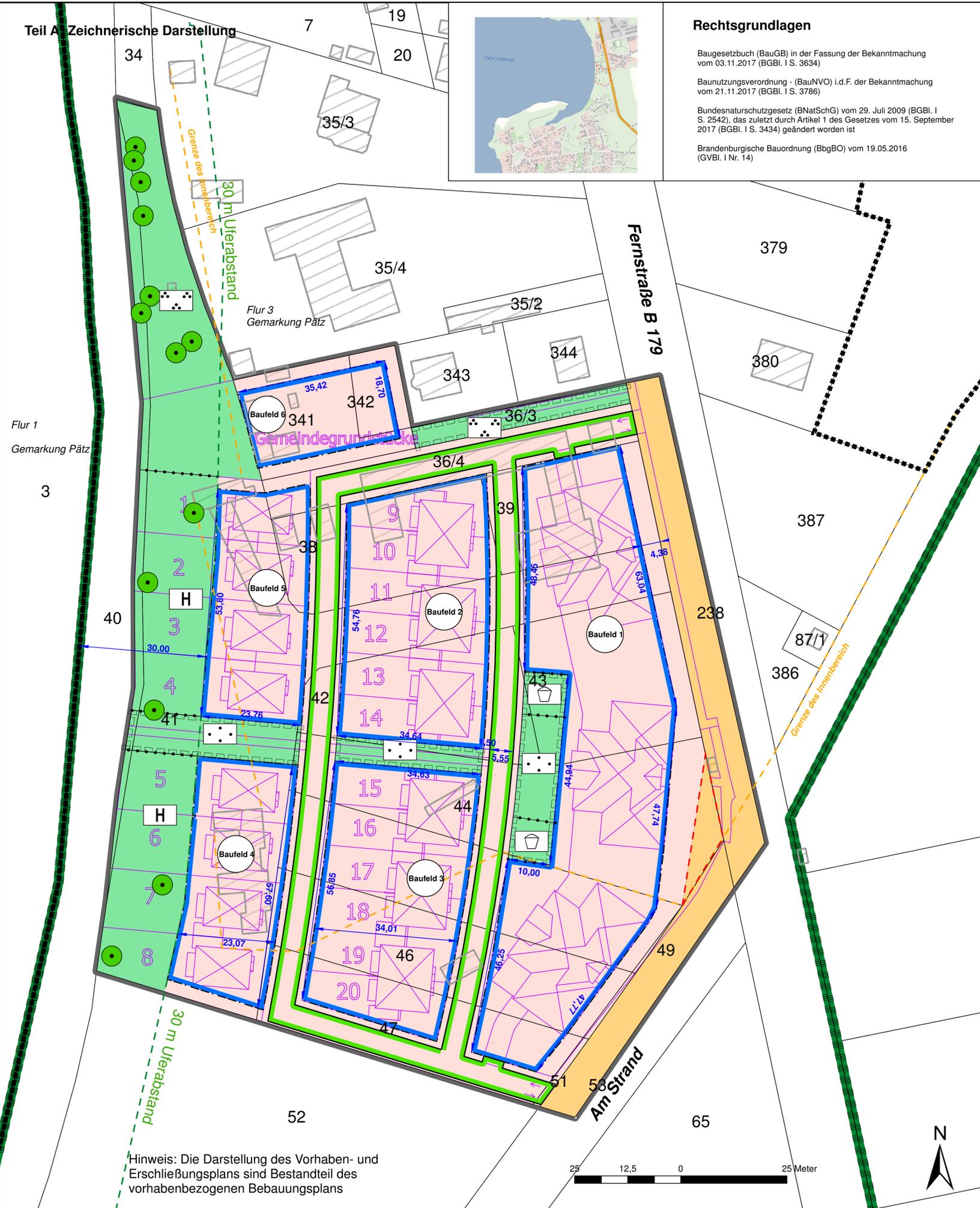


Teil A: Zeichnerische Darstellung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
 Baunutzungsverordnung - (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist
 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19.05.2016 (GVBl. I Nr. 14)

Legende

- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 — Baugrenze
 — öffentliche Straßenfläche
 — Straßenbegrenzungslinie der privaten Erschließungsstraße
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 [Symbol] Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage"
 [Symbol] Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünanlage"
 [Symbol] Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz"
 [Symbol] Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgarten"
- Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
 ● Erhaltung Bäume
- Sonstige Planzeichen**
 — Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
 [Symbol] Baugebiet
 [Symbol] Geh-/Fahr-/Leitungsrechte (seitl. Begrenzung)
- Hinweis**
 — Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes
 - - - - - Freihaltebereich Kreisverkehr
 - - - - - Grenze der Innenbereichssatzung
 - - - - - 30 m Uferabstandslinie
 [Symbol] Projektentwurf

- Abfallentsorgung**
 Die Flächen für die Entsorgung von Abfällen sind in Baufeld 1 entlang der Erschließungsstraße anzuordnen.
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 Für die in der Planzeichnung dargestellten Grünflächen gelten folgende Maßgaben:
 Die öffentlichen und privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Grünanlage" bzw. Parkanlagen sind als Freiflächen für die gemeinschaftliche Nutzung zu gestalten. Zulässig ist auf den Grünflächen das Anlegen von Wegen mit wassergebundener Decke, das Aufstellen von Parkbänken und Abfallbehältern.
 Auf der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" ist zusätzlich die Errichtung von Spiel- und Sportgeräten zulässig. In den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" ist die Errichtung von Nebenalgen von maximal 20 m² je Grundstück zulässig.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
 Auf der privaten Verkehrsfläche sind Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit, Leistungsrechte zugunsten der zuständigen Medienträger sowie Fahrrechte zugunsten der Anlieger zu sichern.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
 Als Mindestbegrünung und zur landschaftlichen Einbindung ist je Baugrundstück ein Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen.
 Als Alternative ist auch die Pflanzung einer 10 m langen Hecke zulässig. Je laufendem Meter Hecke sind zwei Sträucher mit 40 bis 100 cm zu pflanzen.
- 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 Stellplätzen sowie von Nebenanlagen sind nur mit wasserdurchlässigen Materialien zulässig.
- Lärmschutzfestsetzungen**
 Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen der Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Baufeld 1 des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (R'w,ges) aufweisen, das nachfolgender Gleichung gemäß DIN 4109-5 | 2020-08 zu ermitteln ist:
 R'w,ges = La-KRaumart
 mit LA = maßgeblicher Außenlärmpegel
 mit KRaumart = 30 dB für Wohnräume
 Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels La erfolgt hierbei entsprechend gemäß DIN 4109-5 | 2020-08. Dabei sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schalldämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln > 55 dB (A) zu berücksichtigen. Zum Schutz vor Lärm muss im Baufeld 1 je Wohnung ein Aufenthaltsraum mit den notwendigen Fenster zu der Straße abgewandten Gebäuseite orientiert sein.

Verfahrensvermerke
 Die Gemeindevertreterversammlung hat den Bebauungsplan am mit Beschluss Nr. als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

 (Datum/Siegel) Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk
 Die Satzung zum Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

 (Datum/Siegel) Bürgermeister

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

 (Datum/Siegel) Bürgermeister

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

 (Datum/Siegel) öb. Vermessungsingenieur

Gemeinde Bestensee
vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung „Seeterrassen Pätz“

Bearbeiter: Dubrow GmbH
 Unter den Eichen 1
 15741 Bestensee

Entwurf
 Stand: 12.03.2021
 Maßstab: 1:500 (A1)

Teil B: Textliche Festsetzung

- Art der baulichen Nutzung**
 Zulässig sind im Baugebiet folgende Vorhaben:
 Baufeld 1: Zulässig ist der Neubau von drei Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise mit einer maximalen Traufhöhe (TH) von 11,70m und je 700m² Grundfläche (GR). Das oberste Geschoss muss als Dachgeschoss errichtet werden. Die Errichtung einer Tiefgarage ist in dem gesamten Baufeld 1 zulässig. Die Garagengeschosse oder ihre Baumasse sind gemäß §21a Abs 1, BauNVO in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse oder auf die zulässige Baumasse nicht anzurechnen.
 Baufeld 2 bis 5: Zulässig ist der Neubau von 20 Einfamilien- und Doppelhäusern mit einer maximalen Traufhöhe (TH) von 6,70 m. Das oberste Geschoss muss als Dachgeschoss errichtet werden. Es ist nur die in offene Bauweise zulässig. Die maximale Grundfläche für Einfamilienhäuser beträgt je 130 m² und für Doppelhäuser je 210 m².
 Baufeld 6: Zulässig ist der Neubau von einem Funktionsgebäude für soziale Zwecke oder eines Einfamilien- oder Doppelhauses mit einer maximalen Traufhöhe (TH) von 6,70 m. Das oberste Geschoss muss als Dachgeschoss errichtet werden. Es ist nur die in offene Bauweise zulässig. Die maximale zulässige Grundflächenzahl -(GRZ) des Baufeldes beträgt 0,4.
 Der Bezugspunkt für die Höhe der festgesetzten Hauszugänge ist die jeweilige Erschließungsstraße. Die Hauszugänge können bis zu 30cm höher liegen als die jeweilige Erschließungsstraße. Der Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Traufhöhe (TH) ist die Höhe der Hauszugänge.
 Im Geltungsbereich sind die Dachneigungen der Gebäude mit mindestens 30 Grad und höchsten 45 Grad (gemessen zur waagerechten) auszuführen und traufständig anzuordnen. Im Geltungsbereich des B-Plans sind Auffüllungen bis zu 50 cm über der Höhenlage der „Fernstraße“ zulässig.
 Im Geltungsbereich des B-Plans können Stützmauern sowie Böschungen mit einem maximalen Winkel von 30 Grad frei angelegt werden.
- Stellplätze und Nebenanlagen**
 Auf den Grundstücken des Baufeldes 2 bis 6 sind Pkw-Stellplätze und Garagen, sowie Nebenanlagen entsprechend der Regelungen der §§ 12 und 14 BauNVO zulässig. Die maximale Grundfläche der Nebenanlagen entspricht 50 % der zulässigen GR bzw. GRZ.

Hinweis: Die Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans