



Lage des Plangebiets (rot markiert)

Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertreterversammlung hat den Bebauungsplan am mit Beschluss Nr.als Satzung beschlossen.

.....
(Datum/Siegel) Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Die Satzung zum Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

.....
(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 Planunterlagen 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

Planzeichenerklärung

- Sondergebiete Erholung, Wochenendhausgebiet
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, privater Anliegerweg
- Versorgungsanlagen für Abfall
- Versorgungsanlagen für Elektrizität
- Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Obstgarten
- Waldflächen
- Baugrenze
- Grenze des Bebauungsplans (§9 BauGB)
- Fläche für Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Nachrichtliche Übernahme

- 50 m Uferabstandslinie zur Freihaltung von Gewässern und Uferzonen gemäß § 61 BNatSchG
- Grenze des Landschaftsschutzgebiets

Teil B: Textliche Festsetzung

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

Die Wochenendhausgebiete dienen ausschließlich dem Freizeitwohnen in Wochenendhäusern.
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gelten die maximalen Gebäudegrundflächen (GR) von je 65 m² in den Wochenendhausgebieten als zulässig.
2. Bauweise und überbaubare sowie nicht überbaubare Grundstücksflächen

In dem Wochenendhausgebiet sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.
3. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
 - a) In den Wochenendhausgebieten sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen zulässig, soweit diese den Nutzungszweck des Baugebiets dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (§14 BauNVO).
 - b) In dem Baugebieten sind für jedes Wochenendhaus bis zu 2 Stellplätze oder eine Garage zulässig, die zulässige Grundfläche gemäß Festsetzung 1.2 darf durch die Grundfläche von
 - Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und
 - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 % überschritten werden.
4. Maßnahmen zum Ausgleich

Je angefangene 50 m² neu versiegelter Fläche ist ein Laubbaum oder eine flächige Anpflanzung von Sträuchern im Umfang von mindestens 10 m² gemäß der folgenden Artenliste in der Fläche für Ausgleich-/Ersatzmaßnahmen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Pflanzstandort ist die westlich gelegene private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Obstgarten als Fläche für Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen vorgesehen.

Qualität
 Sträucher: Höhe min 40-60 cm,
 Bäume: junge Hochstämme in der Qualität 2x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

Artenliste	Laub- Nadelbäume	Obstbäume	Sträucher
	Feld-Ahorn	Kultur-Äpfel	Roter Hartriegel
	Bergahorn	Wild-Äpfel	Gemeiner Hasel
	Hänge-Birke	Vogelkirsche	Zweigflügel Weißdorn
	Moor-Birke	Gew. Kulturpflaume	Rote Heckenkirsche
	Hainbuche	Kultur-Birne	Schlehe
	Rot-Buche	Wild-Birne	Purgier-Kreuzdorn
	Gemeine Esche		Hunds-Rose
	Stiel-Eiche		Filz-Rose
	Silber-Weide		Gewöhnliche Brombeere
	Eberesche		Echte Himbeere
	Eisbeere		Schwarzer Hollunder
	Winterlinde		Trauben-Hollunder
	Sommerlinde		Gemeiner Schneeball
	Berg-Ulme		
	Flatter-Ulme		
	Feld-Ulme		

5. Örtliche Bauvorschriften (§9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 87 BbgBO)
 5.1. Einfriedung

- Einfriedungen sind nur als offene Einfriedung zulässig. Ein durchgehender Sockel für Einfriedungen sind unzulässig.
- 5.2 private Verkehrsflächen und Flächen mit Geh-Fahr- und Leitungsrecht
 Die Befestigung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nur luft- und wasserdurchlässig, unter Verwendung von ungebundenen Bettungs- und Fugenmaterial zulässig.
- 5.3 Stellplätze
 Die Befestigung von Kfz-Stellplätzen ist nur luft- und wasserdurchlässig, unter Verwendung von ungebundenen Bettungs- und Fugenmaterial zulässig.

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 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)



Bebauungsplan "Spreewaldstraße 1 A"

Entwurf

Bearbeiter: Dubrow GmbH
 Unter den Eichen 1
 15741 Bestensee

Stand: März 2019