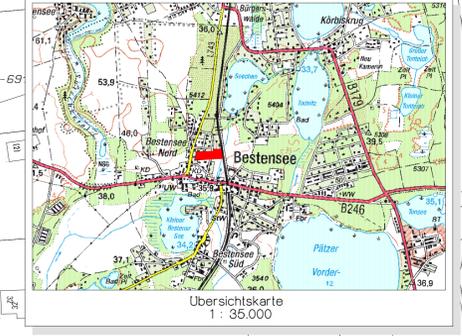
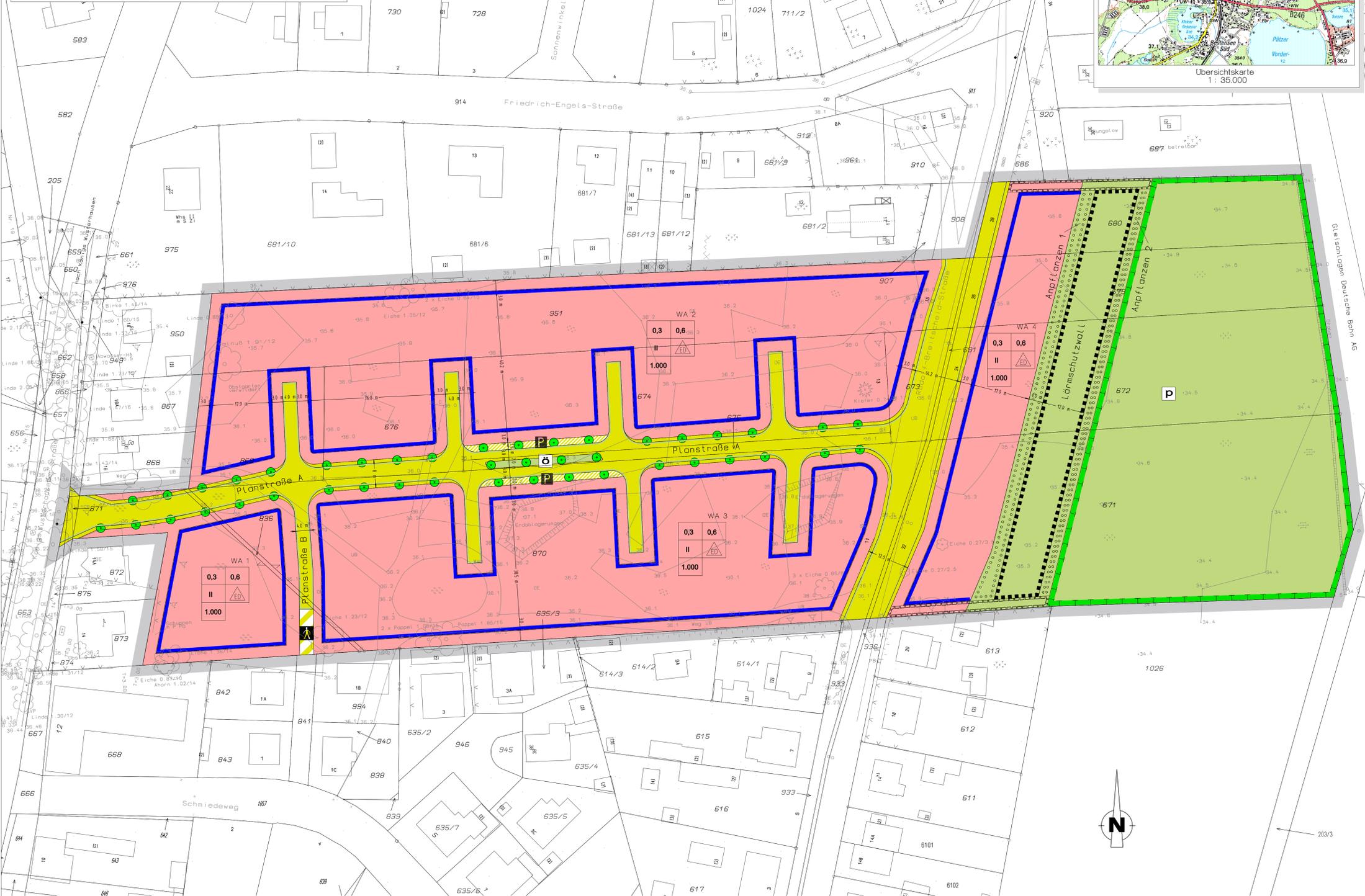


Gemeinde Bestensee  
 Bebauungsplan  
 "Königs Wusterhausener Straße /  
 Rudolf-Breitscheid-Straße"  
 -SATZUNG-  
 Zeichnerische Festsetzungen



- Legende**
- Art der baulichen Nutzung
    - WA Allgemeine Wohngebiete
  - Maß der baulichen Nutzung
    - 0,3 Grundflächenzahl
    - 0,6 Geschossflächenzahl
    - II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - Bauweise, Balken, Baugarten
    - Offene Bauweise
    - Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Verkehrsflächen
    - Strassenverkehrsflächen
    - Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
    - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
    - Öffentliche Parkfläche
    - Fussgängerbereich
  - Grünflächen
    - Grünflächen
    - öffentlich
    - privat
  - Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft
    - Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft
    - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
    - Anpflanzen Bäume
  - Sonstige Planzeichen
    - Flächen bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äussere Einwirkungen/Naturerhalten erforderlich sind.
    - Geh-, Fahr-, Lehnrecht zugunsten der Eigentümer/Bewirtschafter der Grünfläche und deren Bewohnern
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Nutzungsschablone**
- |                                      |                     |
|--------------------------------------|---------------------|
| Grundflächenzahl                     | Geschossflächenzahl |
| Geschossigkeit                       | Bauweise            |
| Grundstücksgröße in m² als Höchstmaß |                     |

- Textliche Festsetzungen**
- Das Baugelbiet wird nach Maßgabe der Planzeichnung festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.
  - Zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO (Nr. 1 Wohngebäude, Nr. 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schenk- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind zulässig.
    - Anlagen für sportliche Zwecke sind ausgeschlossen.
    - Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
  - Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, iVm. § 23 Abs. 5 BauNVO und der BbgBO)
    - In den Bereichen zwischen der Baugrenze und öffentlichen Verkehrsflächen ist die Errichtung von Garagen und überdeckten Stellplätzen nicht zulässig.
  - Die maximale Größe je Wohnbaugrundstück in den Allgemeinen Wohngebieten beträgt 1000m² (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
  - Auf jedem Baugrundstück sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze zu errichten. Im übrigen gilt die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze der Gemeinde Bestensee (Stellplatzsatzung) i.d.F. vom 10.02.2005 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).
  - Die Befestigung von Wegen, Zufahrten sowie Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abfallbehälter ist nur mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
  - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
    - Innerhalb der gem. § 4 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Fläche ist ein 5m hoher Lärmschutzwall zu errichten. Für die Modellierung ist vorrangig Bodenhubst zu nutzen, der aus dem Plangbiet stammt.
  - Gründerische Festsetzungen
    - Der unter 6. zu errichtende Lärmschutzwall ist auf einer Fläche von insgesamt 1320m² mit Sträuchern zu bepflanzen, die dauerhaft zu erhalten sind. Die zu verwendenden Sträucher sind aus der Artenauswahlliste auszuwählen. Qualität der Sträucher: Höhe min. 40-60cm.
    - Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Positionen sind einheimische standortgerechte Laubbäume als Reihe, mit einem Abstand in der Reihe von höchstens 8m, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Pflanzgut sind junge Hochstämme in der Qualität 2x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm zu verwenden.
    - Auf den Baugrundstücken in den allgemeinen Wohngebieten sind pro Grundstück 2 einheimische standortgerechte Laubbäume und/oder Obstbäume gem. Artenauswahlliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Pflanzgut sind junge Hochstämme in der Qualität 2x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm (Laubbäume bzw. Wuchshöhe 150-200 cm (Obstbäume) zu verwenden.
    - Auf den mit "Anpflanzen 1" und "Anpflanzen 2" bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind jeweils 15 einheimische standortgerechte Laubbäume als Reihe, mit einem Abstand in der Reihe von höchstens 8m, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Pflanzgut sind junge Hochstämme in der Qualität 2x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm zu verwenden.
    - Auf der mit "Anpflanzen 1" bezeichneten Fläche ist zusätzlich zu den gem. d) anzupflanzenden Bäumen eine Laubgehölzhecke auf einer Fläche von 400m² anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf der mit "Anpflanzen 2" bezeichneten Fläche ist zusätzlich zu den gem. d) anzupflanzenden Bäumen eine Laubgehölzhecke auf einer Fläche von 250m² anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die zu verwendenden Sträucher sind aus der Artenauswahlliste auszuwählen. Qualität der Sträucher: Höhe min. 40-60cm.
    - Auf der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche oder Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Fläche sind naturschutzrechtliche Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen durchzuführen, die auf Grund von Eingriffen durch die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich sind.

- Verfahrensvermerke**
- Die Gemeindevertretung hat am 14.02.2008 die Aufstellung des B-Plans "Königs Wusterhausener Str. / Rudolf-Breitscheid-Straße", Gemarkung Bestensee gem. § 2 BauGB beschlossen, Beschluss Nr. 05/02/08.
  - Der Beschluss Nr. 05/02/08 ist im Amtsblatt der Gemeinde Der "Bestwiner" Ausgabe Nr. 3 am 26.03.2008 bekannt gemacht worden.
  - Die Gemeindevertretung hat am 27.03.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes (Stand Februar 2008) gebilligt und beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchzuführen, Beschluss Nr. 15/03/08.
  - Der Beschluss Nr. 15/03/08 und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (1) BauGB sind im Amtsblatt der Gemeinde Der "Bestwiner" Ausgabe Nr. 4 am 30.04.2008 bekannt gemacht worden.
  - Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 (4) BauGB (iVm. Artikel 2 und 12 Landesplanungsvertrag beteiligt worden. Mit Schreiben vom 28.04.2008 teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Referat GL7 die Ziele, Grundätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit.
  - Der Entwurf des B-Plans (Stand Februar 2008) hat gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 13.05.2008 bis einschließlich 16.06.2008 zu Jedermanns Einsicht während der Dienststunden ausgelegen.
  - Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist mit Schreiben vom 09.04.2008 Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB gegeben worden.
  - Die Gemeindevertretung hat am 26.06.2008 die planerische Abwägung und den Entwurf des B-Plans (Stand Juni 2008) gebilligt und beschlossen, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchzuführen, Beschluss Nr. 58/06/08.
  - Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB ist im Amtsblatt der Gemeinde Der "Bestwiner" Ausgabe Nr. 6 am 27.06.2008 bekannt gemacht worden.
  - Der Beschluss Nr. 58/06/08 ist im Amtsblatt der Gemeinde Der "Bestwiner" Ausgabe Nr. 7 am 30.07.2008 bekannt gemacht worden.
  - Der Entwurf des B-Plans (Stand Juni 2008) hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 14.07.2008 bis einschließlich 15.08.2008 zu Jedermanns Einsicht während der Dienststunden ausgelegen.
  - Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist mit Schreiben vom 01.07.2008 Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB gegeben worden.
  - Die Gemeindevertretung hat am 04.09.2008 die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange geprüft, Beschluss Nr. 80/09/08. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom 09.09.2008 mitgeteilt worden.
  - Die Gemeindevertretung hat am 04.09.2008 den B-Plan in der Fassung des Entwurfs vom September 2008 als Satzung beschlossen, Beschluss Nr. 81/09/08.
  - Die Beschlüsse Nr. 80/09/08 und Nr. 81/09/08 sind im Amtsblatt der Gemeinde Der "Bestwiner" Ausgabe Nr. 9 am 24.09.2008 bekannt gemacht worden.
  - Der B-Plan "Königs Wusterhausener Str. / Rudolf-Breitscheid-Str" sowie die Stelle, bei der der B-Plan auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Bestensee Der "Bestwiner", Ausgabe Nr. 9 am 24.09.2008 und durch Aushang Nr. 92/08 vom 09.09.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen hingewiesen worden. Die Satzung ist am 24.09.2008 in Kraft getreten.

**Hinweis**

Das Plangbiet befindet sich im Entwicklungsbereich der Bahnstrecke der "Gärtlizer Bahn". Eine vorhabenbezogene Einzelvorstudie der Immissionen über z.B. eine schalltechnische Untersuchung ist zu empfehlen.

**Kartenvermerk**

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und wenn die Baugrenzen nicht mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen, sind diese nach dem Kataster zu übernehmen. Sie sind hinsichtlich der planungsrechtlichen Bedeutung gesondert einzuzeichnen. Die Darstellung der neuzubildenden Grenzen in der Ortskarte ist einzuzeichnen.

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

BauNVO (BauNutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 135), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planungsrecht (PlanR) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 98)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (BbgBl. I S. 315) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (BbgBl. I S. 74)

**Kartenvermerk**

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und wenn die Baugrenzen nicht mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen, sind diese nach dem Kataster zu übernehmen. Sie sind hinsichtlich der planungsrechtlichen Bedeutung gesondert einzuzeichnen. Die Darstellung der neuzubildenden Grenzen in der Ortskarte ist einzuzeichnen.

(Dr. Datum) 6. b. Vermessungstechniker Siegelabdruck

Bestensee, den .....

Bürgermeister - Siegel - Vorsitzende der Gemeindevertretung

**Gemeinde Bestensee**  
 Landkreis Dahme-Spreewald

**Bebauungsplan**  
 "Königs Wusterhausener Straße/  
 Rudolf-Breitscheid-Straße"

**SATZUNG**      **Maßstab**  
 1 : 500

**Planverfasser**  
 DURROW GmbH  
 Unter den Eichen 1  
 15741 Bestensee

**Stand: September 2008**

T: 033763 - 63162