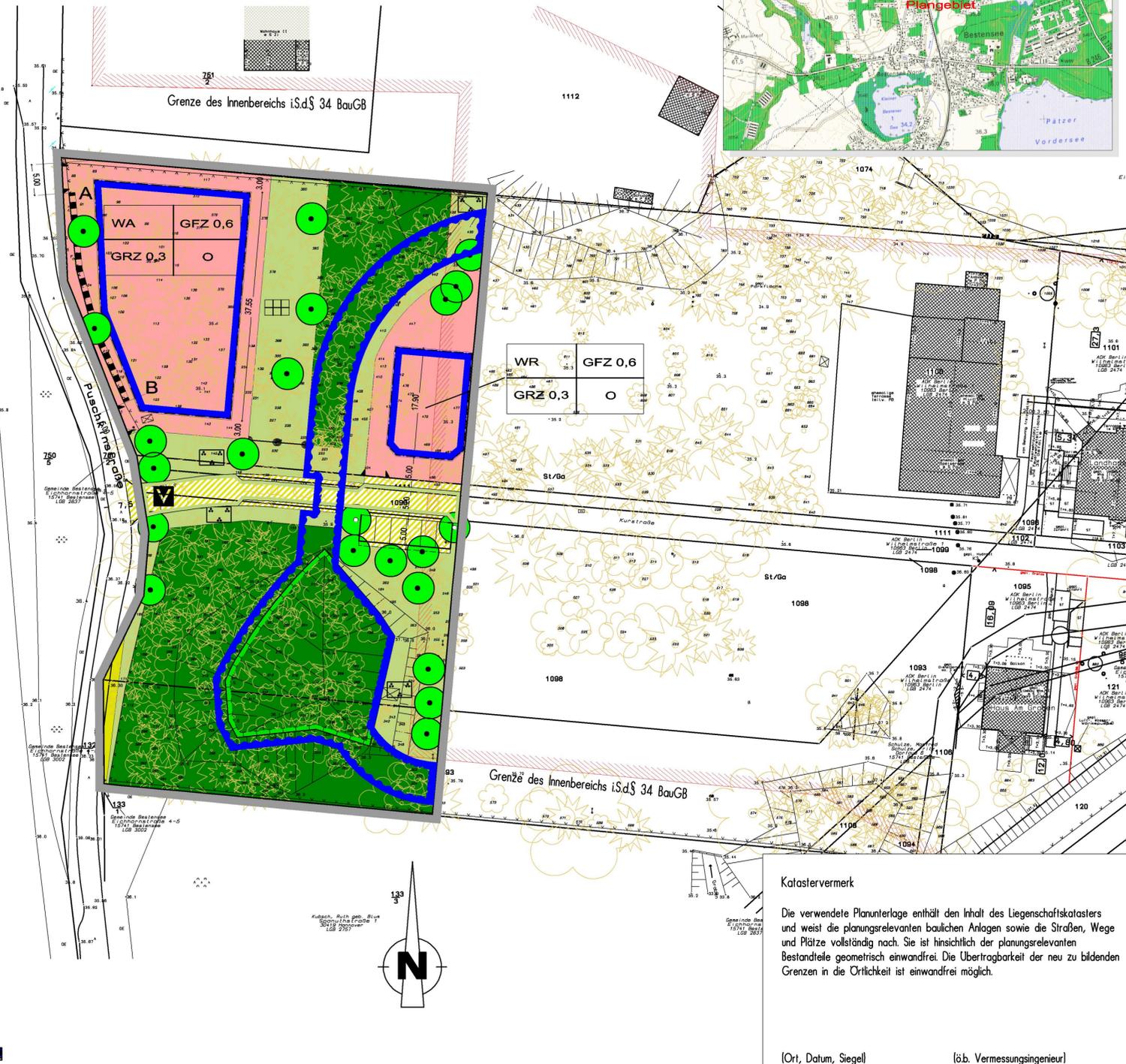


# Bebauungsplan "Kurstraße am Seechen - West"

## Teil A Planzeichnung



## Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

- Wohngebiete (§§ 3, 4 BauNVO)**
- WR** Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- O** Offene Bauweise

### Nutzungsschablone

Bezeichnung des Baugebietes	Geschäftsfächenzahl (GFZ)
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise

### 2. Baugrenzen

- Baugrenze**

### 3. Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsflächen**
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
- Verkehrsberuhigter Bereich**
- Einfahrtbereich**
- Straßenbegrenzungslinie**

### 4. Grünflächen

- private Grünflächen**
- Hausgärten**
- Parkanlagen**

### 5. Flächen für die Wasserwirtschaft

- Entwässerungsgraben, Neuanlage**

### 6. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft

- Erhaltung: Bäume**
- Anpflanzen: Bäume**
- Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### 7. Flächen für Wald

- Flächen für Wald**

### 8. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**
- besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen: Lärmschutzzaun gemäß Textfestsetzung 3.1**

## Teil B Textliche Festsetzungen

- 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1, Abs.4 BauGB)
  - 1 Die Baugebiete werden zeichnerisch festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO (WA) und als Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO (WR).
  - 12 Im Allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:
    - Wohngebäude
    - die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
    - Ferienwohnungen und vergleichbare kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
    - Anlagen für Verwaltungen
    - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
 Im Allgemeinen Wohngebiet sind nicht zulässig:
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
    - Betriebe des Beherbergungswesens mit Ausnahme von Ferienwohnungen oder vergleichbaren kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes
    - Gartenbetriebe
    - Tankstellen
  - 13 Im Reinen Wohngebiet sind Wohngebäude zulässig (§ 3 Abs.2 BauNVO). Ausnahmsweise zulässig sind Ferienwohnungen und vergleichbare kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 3 Abs.3 Nr.1 BauNVO). Die Grundflächenzahl ist festgesetzt auf GRZ 0,3 (§ 17 Abs.1 BauNVO). Die Geschößflächenzahl ist festgesetzt auf GFZ 0,6 (§ 17 Abs.1 BauNVO).
  - 2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 und 6 BauGB)
  - 2.1 Im Geltungsbereich des Planes ist offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs.1 BauNVO).
  - 2.2 Die Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Erker, Türme, Vordächer, Eingangstreppten und Wintergärten ist um höchstens 1,50 m zulässig (§ 9 Abs.1 Nr.2 i.V.m. § 23 Abs.3 BauNVO).
  - 3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
  - 3.1 An der der Puschkinstraße zugewandten Grenze des Baugebietes WA ist zwischen den Punkten A und B ein mindestens 2 m hoher Lärmschutzzaun mit einer Mindest-Schallabsorption  $\Delta L_{A,a,Str} = 10$  dB zu errichten (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB). Die Wohnbebauung auf den Baugrundstücken des WA ist erst dann zulässig, wenn der Schallschutzzaun auf dem zu bebauenden Grundstück errichtet worden ist. (§ 9 Abs.2 Nr.2 BauGB).
  - 3.2 In den Baugebieten WA und WR haben die nach Westen ausgerichteten Außenfassaden von Aufenthaltsräumen und die Dächer über Aufenthaltsräumen mindestens ein Bau-Schall-dämm-Maß  $R_{w,res}$  gemäß DIN 4109, Ausgabe 1989, von 35 dB aufzuweisen.
  - 4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sonstige Bepflanzungen und Bindungen für die Bepflanzung (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)
  - 4.1 Für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind einheimische Laubgehölze zu verwenden.
  - 4.2 Die zeichnerisch festgesetzten Pflanzstandorte für Bäume können entlang der Verkehrsflächen bis 3 m verschoben werden.
- Hinweis: Pflanzgutqualität zur Anpflanzung von Bäumen: Hochstamm, Stammumfang 12 - 14 cm
- 5 Zuordnung einer Ausgleichsmaßnahme
  - Die in der im Bebauungsplan "Kurstraße am Seechen - Ost" festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durchzuführenden Maßnahmen (Rückbau einer Grabenverrohrung auf 120 m Länge) wird den Baugrundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu 100% zugeordnet.
  - 6 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.9 Nr.1 BbgBO)
  - Geschlossene Einfriedungen und Einfriedungen mit durchgängigem Sockel sind unzulässig. Straßenbegleitende Zäune und Hecken sind auf eine Höhe von 1,25 m, bezogen auf die Höhe der fertiggestellten, nebenliegenden Fahrbahnoberkante, zu begrenzen.
  - 7 Hinweis
  - Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet Teupitz-Körser Seengebiet gemäß Beschluß Nr.149/14/66 des RdB Potsdam vom 20.07.1966.

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. Teil I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i. d. F. v. 18.12.1990 (BGBl. I S. 124)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 17.09.2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. Mai 2009 (GVBl. I S. 166)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S.2986)
- Brandenburgisches Naturschutzgesetz vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350), zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 29.10.2008 (GVBl.Bbg I S.266)

### Verfahrensvermerke

#### Beschlüsse

- 1 Aufgestellt aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertreterversammlung vom 2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist am 2009 erfolgt.
- 2 Die frühzeitige Beteiligung der Bürger ist vom 2009 bis 2009 erfolgt.
- 3 Die Gemeindevertreterversammlung hat am 2009 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und zur Offenlegung bestimmt.
- 4 Die Gemeindevertreterversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 2009 und am 2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 5 Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen wurde am 2009 von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

#### Verfahren

- 1 Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- 2 Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 2009 und 2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 3 Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 2009 bis 2009 während der Dienststunden öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift gebracht werden können, am 2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- 4 Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textfestsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Bestensee, den (Bürgermeister)

- 5 Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 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 und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Ansprüchen hingewiesen worden.
- 6 Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am in Kraft getreten.

Bestensee, den (Bürgermeister)



**Gemeinde Bestensee**  
Landkreis Dahme - Spreewald

## Bebauungsplan "Kurstraße am Seechen - West"

Fassung vom 01.09.2009	Entwurf
------------------------	---------

Bearbeiter: Dübrow GmbH, Naturschutzmanagement, Unter den Eichen 1, 15741 Bestensee TELEFON: 033763 / 63162 Telefax: 033763 / 63130	Maßstab 1 : 500
---	--------------------

