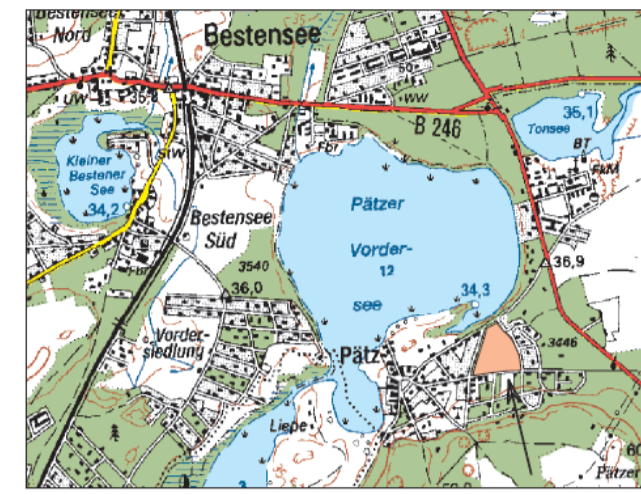


Übersicht zur Lage des Plangebietes



Textliche Festsetzungen

- Planrechtliche Festsetzungen**
 - Baugebiet (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den WA 2 und 3 sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.
- Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. In den WA sind Garagen und Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den WA auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht im Bereich zwischen Straßbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (Vorgarten).

- Maß der baulichen Nutzung** (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Als Maß der baulichen Nutzung werden für die Baugebiete folgende Festsetzungen getroffen:

WA1:	0,4	drei
WA2-3:	0,25	zwei

- Bauweise** (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO)

Als Bauweise wird in den WA 2-3 eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Bestimmungen über die offene Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung auf 18m. Als Bauweise wird im WA 1 eine offene Bauweise festgesetzt. Als Hausformen sind in den WA 2-3 Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Als Hausform sind im WA 1 nur Einzelhäuser zulässig.

- Anschluss an Verkehrsflächen** (§9 Abs. 1 Nr. 11)

Bei der Bebauung rückwärtiger Grundstücke ("zweite Reihe") sind erforderliche Zufahrten mit einer Mindestbreite von 4 m auszubauen.

- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
 - Dachform**

In den WA sind geneigte Dachformen mit einer Dachneigung ab 10 Grad zulässig. Ausnahmsweise sind Flachdächer als Dachterrassen zulässig. Die festgesetzte zulässige Dachneigung gilt nicht für Garagen und Nebengebäude.
 - Firsthöhe**

Die maximal zulässige Firsthöhe im WA 1 wird mit 11,00m über Bezugspunkt festgesetzt. Als Bezugshöhe gilt die mittlere Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche entlang des Baugrundstücks.

- Grünordnerische Festsetzungen**
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
 - In den Baugebieten ist die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen Nebenflächen nur mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig.
 - Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)
 - Auf den Flächen der WA 1-3 ist je künftigem Baugrundstück ein Baum der Artenliste "Bäume" mit mind. StU 12/14 anzupflanzen oder ein Baum mit einem StU von mind. 20cm, gemessen in 1,00m Höhe zu erhalten.
 - Innerhalb der, als Straßenverkehrsfläche ausgewiesenen Flächen sind 12 Bäume der Artenliste mit mind. StU 16/18, jedoch keine Obstbäume, anzupflanzen.

Legende

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Algemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Baugrenze
 - private Erschließungsstraße
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Waldflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)
 - Wald

- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung zwischen Flächen mit einem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung (§16 Abs. 5 BauNVO)

3m Maßangabe in Metern

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
WA - Allgemeines Wohngebiet	o - offene Bauweise a - abweichende Bauweise
Grundflächenzahl	Zahl der Geschosse als Höchstmaß
zulässige Hausformen E - Einzelhaus E/D - Einzel- und Doppelhäuser	max. zul. Firsthöhe FH

Artenliste "Bäume", Hochstämme

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyrastrer	Holz-Birne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia x intermedia	Holländische Linde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus laevis	Flatterulme
Ulmus minor	Feldulme

Hinweise:
Gemäß §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten Bäume, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. zu roden oder abzuschneiden. Maßnahmen zur Baufeldfreimachung (insbesondere Gebäudeabriss) sollte außerhalb der Wochenstubezeit (Geburt und Aufzucht der Jungtiere) und der Paarungszeit liegen, also zwischen Ende September und Ende März

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
BauNutzungsverordnung - (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1062)
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19.05.2016 (GVBl. I Nr. 14)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung -PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1990 I, S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Verfahrensvermerke

- Verfahren**
- Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB**
Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplanes vom 06.03.2012 in der Zeit vom 11.06.2012 bis 12.07.2012
 - Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**
Auforderung zur Stellungnahme mit Schreiben vom 03.05.2012
Mittellung der Ergebnisse der Abwägung mit Schreiben vom 26.09.2012
 - Erneute Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB**
Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplanes vom 11.10.2017 in der Zeit vom 12.02.2018 bis 13.03.2018
 - Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**
Auforderung zur Stellungnahme mit Schreiben vom 20.12.2017
Mittellung der Ergebnisse der Abwägung mit Schreiben vom2018

..... (Datum/Siegel) Bürgermeister

Beschlüsse

- Aufstellungsbeschluss und Billigung des Entwurfs des Bebauungsplanes vom 06.03.12 in der Gemeindevertreterversammlung am 23.04.2012
Abwägung der Ergebnisse der Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Gemeindevertreterversammlung am 20.09.2012
Billigung des geänderten Entwurfs des Bebauungsplanes vom 11.10.2017 in der Gemeindevertreterversammlung am 19.12.2017
Abwägung zur erneuten Beteiligung der Ergebnisse der Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am2018
Satzungsbeschluss in der Gemeindevertreterversammlung am2018

..... (Datum/Siegel) Bürgermeister

Die Satzung zum Bebaungsplan wird hiermit ausgefertigt.

..... (Datum/Siegel) Bürgermeister

Inkrafttreten

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

..... (Datum/Siegel) Bürgermeister

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters 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.

Datum/Siegel/Unterschrift

Bebauungsplan der Innenentwicklung "Seepark Pätz" Gemeinde Bestensee Landkreis Dahme-Spreewald		
Sitzung2018		
Planverfasser: DUBROW GmbH Unter den Eichen 1 15741 Bestensee	Plangrundlage: Lageplan Vermessungsbüro Lutz Müller Funkenberg 1 15711 Königs Wusterhausen	
Maßstab 1 : 1.000	Höhensystem DHHN2016	Lagesystem ETRS 89