



#### Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom .....2019. und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Datum/Siegel/Unterschrift

#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BGB) 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 (Planzeichenverordnung -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

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde am ..... durch die Gemeindevertretervertretung gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.

..... (Datum/Siegel)

Bürgermeister

#### Ausfertigungsvermerk

Die Satzung zum Bebauungsplan 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

#### Textliche Festsetzungen

##### 1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)  
Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude
- die Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nicht zulässig im Plangebiet:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

##### 2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (VG) als Höchstmaß sowie die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen und der Sockel. Maßgebend sind die Festsetzungen in der Nutzungsschablone

###### a) Sockelhöhe

Die Sockelhöhe wird als absolutes Maß zwischen Sockeloberkante (OKFUEG-Oberkante Fertigfußboden) und Straßenniveau definiert. Bezugspunkt zur Bemessung der Sockelhöhe ist der höchste Punkt der angrenzenden Straßeverkehrsfläche im Bereich des Antragsgrundstückes. Ausnahmsweise kann zur Anpassung an höherliegendes Gelände dieser Bezugspunkt bis auf die maximal bestehende Geländehöhe im Bereich der geplanten baulichen Anlage angehoben werden.

###### b) Gebäudehöhen, Baukörperhöhen

Bezugspunkt für die Baukörperhöhe ist die Sockeloberkante (OKFFEG-Oberkante Fertigfußboden). Eine geringfügige Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. §16 Abs. 6 BauNVO zugelassen werden.

##### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

###### 3.1. Bauweise

Im Baugebiet ist nur eine offene Bauweise zulässig.

###### 3.2 überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

##### 4. Grünordnerische Festsetzungen

###### 4.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

###### 4.1.1 Bodenschutz

Die Befestigung von Zufahrten, öffentlichen und privaten Stellplätzen sowie sonstige Versiegelungen von Freiflächen sind nur offenfigig und mit durchlässigen Oberflächenbelägen zulässig.

###### 4.1.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Technische Maßnahmen zur zeitweiligen Sammlung von Niederschlag i.V.m. dessen Verwendung für die Bewässerung von Frei- und Grünflächen sind zulässig.

###### 4.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum gemäß Artenliste oder ein Obstbaum anzupflanzen.

##### 5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.Vm. § 87 BbgBO)

Werbeanlagen sind zulässig in der Erdgeschosszone und ausnahmsweise in der Brüstungszone des 1. Obergeschosses. Die Höhe der Werbeanlagen darf 1,0 m, die Länge 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge, höchstens jedoch 2,5 m nicht überschreiten, Senkrecht zur Hausfassade angebrachte Werbeanlagen dürfen nicht weiter als 1,0m abstehen und maximal 1,0 m hoch sein. Werbeanlagen dürfen nur zur jeweiligen Erschließungsstraße hin ausgerichtet sein. Die zulässige Dachneigung ergibt sich aus der Festsetzung in der Nutzungsschablone.

#### Legende

##### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

##### 2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

##### 3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche

##### 4. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fußweg

##### 5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche, Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

öffentliche Grünfläche

##### 6. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Gewässer (Glunzgraben)

##### 7. Erhalt und Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Erhalt von Bäumen

Anpflanzen von Bäumen

##### 8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

##### 9. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung WA - Allgemeines Wohngebiet	Zahl der Geschosse Mindest-/ Höchstmaß
Grundflächenzahl	Bauweise o - offene Bauweise
zulässige Dachneigung	max. zul. Sockelhöhe SH
	max. zul. Firsthöhe FH

##### Artenliste Bäume:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Auen-Traubkirsche	Prunus padus
Feldahorn	Acer campestre
Winterlinde	Tilia cordata
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Sandbirke	Betula pendula
Süß-/Vogelkirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robur
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus pyraster



Gemeinde Bestensee

Landkreis Dahme-Spreewald

#### Bebauungsplan der Innenentwicklung 3. Änderung "Fischerei am Pätscher Vordersee"

Entwurf 20.12.2018

Maßstab 1 : 1.000

Bearbeitung:  
DUBROW GmbH  
Unter den Eichen 1  
15741 Bestensee

Plangrundlage: Lageplan  
ALKIS Stand 17.12.2018