Bebauungsplan "Fischerei am Pätzer Vordersee" der Gemeinde Bestensee

Teil I Planzeichnung

Übersichtsplan

Teil II Festsetzungen

II.I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Baugebiet (Par.9 (1) Nr.1 BauGB)

1.1. MI: Mischgebiet (Par.6 BauNVO)

Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig.
Die Anwendung von §6 Abs. 3 BauNVO wird regelmäßig ausgeschlossen.
Einzelhandelsbetriebe sind bis maximal 450qm Verkaufsfläche zulässig.

1.2. SO: Sonstiges Sondergebiet (Par.11 BauNVO)

1.2.1. Das Sondergebiet HOTEL dient zu Zwecken des Tourismus dem touristisch genutzten Wohnen im Hotel und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung, die das touristische Wohnen nicht wesentlich stören.
1.2.1.1. Zulässig sind
1. Betrieb des Beherbergungsgewerbes – Hotel
2. Schank- und Speisewirtschaften
3. 1 Wohnung für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Personen, die im Beherbergungsgewerbe des Gebietes tätig sind
4. Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke
5. Stellplätze und Garagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf

1.2.2. Das Sondergebiet FISCHEREI dient zur Unterbringung einer Betriebsstätte zur fischereilichen Bewirtschaftung von Fischereigewässern und zur Direktvermarktung von Lebend- und Räucherfisch.
1.2.2.1. Zulässig sind
1. Betriebsstätte Fischerei
2. Anlagen und Einrichtungen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf
3. Anlagen zum Räuchern von Fisch, soweit sie nicht nach Ziffer 7.5, Spalte 2 des Anhangs der Vierten Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen – 4. BImSchV- genehmigungsbedürftig sind.

2. Überbaubare Grundstücksflächen (Par.9 (1) Nr.2 BauGB, Par.23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.
In den MI und SO sind Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sowie Nebenanlagen i. S. des Par. 14 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Höhenlage baulicher Anlagen (Par.9 (2) BauGB)

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

4. Gebäudehöhen

Die Traufhöhe wird von der festgelegten Sockeloberkante (OKFFEG-Oberkante Fertigfußboden) bis Schnittpunkt Aussenwand – Dachhaut gemessen.

5. Bauweise Par.22 BauNVO)

Bei der abweichenden Bauweise gelten die Bestimmungen über die offene Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung.

II.II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen sind zulässig in der Erdgeschosszone und ausnahmsweise in der Brüstungszone des 1. Obergeschosses.
Die Höhe der Werbeanlagen darf 1,0m, die Länge 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge, höchstens jedoch 2,5m nicht überschreiten. Senkrecht zur Hauptfassade angebrachte Werbeanlagen dürfen nicht weiter als 1,0m abstehen und maximal 1,0m hoch sein. Werbeanlagen dürfen nur zur jeweiligen Erscheinungszeitnahe hin ausgehängt sein.

II.III. Grünordnerische Festsetzungen

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Par. 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

1.1. Bodenschutz
Die Befestigung der Zufahrten, öffentlichen und privaten Stellplätze sowie sonstige Versiegelungen von Freiflächen sind nur offenfugig und mit durchlässigen Oberflächenbelägen zulässig.

1.2. Versickerung von Niederschlagswasser
Der Niederschlag ist innerhalb des Geltungsbereiches flächig zu versickern. Technische Maßnahmen zur zeitweiligen Sammlung von Niederschlag i. V. m. dessen Verwendung für die Bewässerung von Frei- und Grünflächen sind zulässig.

1.3. Entsiegelung
Die Fläche 1 zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist zu entsiegeln. Die Betonplatten sind auszunehmen.

2. Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen /Par. 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

2.1. Anpflanzen von Bäumen
2.1.1. In den Teilgebieten 1 – 6 der MI-Flächen ist je angefangene 400m² Grundstücksfläche ein Laubbaum gemäß Artenliste oder ein Obstbaum anzupflanzen.

2.1.2. Für die gem. Planeinschrieb festgesetzten Bäume zum Anpflanzen sind Laubbäume gemäß Artenliste zu verwenden.

2.2. Anpflanzen von Sträuchern
Auf der ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine freiwachsende Hecke mit heimischen Laubstrauchern der Artenliste anzupflanzen.
Pflanzabstände: 3 Sträucher je 2 m² Fläche

3. Artenliste zum Anpflanzen von Gehölzen

Bäume
Bergahorn
Aue–Traubenkirsche
Feldahorn
Winterlinde
Hainbuche
Eberesche
Stieleiche
Süß–/Vogelkirsche
Silberlinde
Wildapfel
Kornelkirsche
Holzbirne

Sträucher
Feldahorn
Rote Johannisbeere
Schwarze Johannisbeere
Stachelbeere
Roter Hartriegel
Kornelkirsche
Haselnuss
Weißdorn
Eingriffliger Weißdorn
Heckenrose
Pfaffenhütchen
Kratzbeere

Acer pseudoplatanus
Prunus padus
Acer campestre
Tilia cordata
Carpinus betulus
Sorbus aucuparia
Pyrus pyraster
Prunus avium
Quercus robur
Malus sylvestris
Cornus mas
Pyrus pyraster

Acer campestre
Ribes rubrum
Ribes nigrum
Ribes uva–crispa
Cornus sanguinea
Cornus mas
Corylus avellana
Rosa tomentosa
Crataegus monogyna
Rosa corymbifera
Euonymus europaea
Rubus caesius

Gemeine Heckenkirsche
Brombeere
Wildapfel
Salweide
Schwarzer Holunder
Kirschpflaume
Aue–Traubenkirsche
Gemeiner Schneeball
Besenginster
Kreuzdorn
Färber–Ginster
Gemeiner Wacholder

Lonicera xylosteum
Rubus fruticosus
Malus sylvestris
Salix caprea
Sambucus nigra
Prunus cerasifera
Prunus padus
Viburnum opulus
Sarothamnus scoparius
Rhamnus catharticus
Genista tinctoria
Juniperus communis

Planzeichenlegende

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

Mischgebiet

Sondergebiet

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(Par. 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

Baugrenze

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise

3. Verkehrsflächen
(Par. 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

4. Grünflächen (Par. 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

ö öffentliche Grünflächen

p private Grünflächen

5. Waldflächen (Par. 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

Wald

6. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.
(Par. 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Baumen und Sträuchern
(Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzen von Baumen
(Par. 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Erhalt von Baumen
(Par. 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

7. Wasserflächen (Par. 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserflächen

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

6.0 Maßangaben in Metern

1 Nummer der in den textlichen Festsetzungen benannten Fläche

z.B.Hotel Nutzungszweck von Flächen

M Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (Par. 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB) Zweckbestimmung: Behälterstandplatz Abfall

1 Nummer der Teilgebiete

Umgrenzung von Flächen (Par. 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB) für die mit Gehr-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des SO Fischerei und des Landkreises Dahme-Spreewald und Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen

9. Nutzungsschablonen

Teilgebiete 1, 2

Gebiets-kategorie	Zahl der zul. Vollgeschosse als Mindest-u. Höchstmaß
MI	II-III
Grundflächenzahl als Höchstmaß	Bauweise
0,2	o
zulässige Dachneigung	Sockelhöhe als Höchstmaß
28-40grd	SH=0,80m
zulässige Wauslgiebn	Traufhöhe als Höchstmaß
ED	TH=7,80m

Teilgebiete 3

Gebiets-kategorie	Zahl der zul. Vollgeschosse als Mindest-u. Höchstmaß
MI	II-III
Grundflächenzahl als Höchstmaß	Bauweise
0,3	o
zulässige Dachneigung	Sockelhöhe als Höchstmaß
28-40grd	SH=0,60m
	Traufhöhe als Höchstmaß
	TH=7,80m

Teilgebiete 4, 5, 6

Gebiets-kategorie	Zahl der max. zul. Vollgeschosse
MI	II
Grundflächenzahl als Höchstmaß	Bauweise
0,25	o
zulässige Dachneigung	Sockelhöhe als Höchstmaß
28-40grd	SH=0,30m
	Traufhöhe als Höchstmaß
	TH=6,50m

Teilgebiete 7

Gebiets-kategorie	Zahl der zul. Vollgeschosse als Mindest-u. Höchstmaß
MI	II-III
Grundflächenzahl als Höchstmaß	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
0,6	1,2
zulässige Dachneigung	Sockelhöhe als Höchstmaß
20-40grd	SH=0,30m
Bauweise	Traufhöhe als Höchstmaß
o	TH=7,80m

SO Hotel

Gebietskategorie / Zweckbestimmung	Zahl der zul. Vollgeschosse als Mindest-u. Höchstmaß
SO Hotel	II-IV
Grundflächenzahl als Höchstmaß	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
0,8	2,0
zulässige Dachneigung	Sockelhöhe als Höchstmaß
20-40grd	SH=0,30m
Bauweise	Traufhöhe als Höchstmaß
a	TH=11,00m

SO Fischerei

Gebietskategorie / Zweckbestimmung	Zahl der zul. Vollgeschosse
SO Fischerei	I
Grundflächenzahl als Höchstmaß	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
0,6	0,6
zulässige Dachneigung	Sockelhöhe als Höchstmaß
max. 30grd	SH=0,30m
Bauweise	Traufhöhe als Höchstmaß
o	TH=3,50

10. Nachrichtliche Übernahmen

Grenze der Landschaftsschutzgebiete

Umgrenzung der Bodendenkmalfläche "Rast- und Werkplatz der Mittelsteinzeit – BD–Nr. 10009"

Der dargestellte Bereich berührt ein Bodendenkmal i.S.v. Par.2 Abs.1,2 Nr.4 i.V.m. Par.3 Abs.1 BbgDSchG. Die Realisierung von Bodeneingriffen ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung des Bauherrn (Par.9 Abs. 3,4, Par.7 Abs. 3,4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (Par.9 Abs.1 BbgDSchG).

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung hat am 12.02.2004 die Aufstellung des B – Plans beschlossen.

2. Die Tür die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 20.08.2004 beteiligt worden.

3. Die Hauptsatzung Bürgerbeteiligung wurde durch öffentlichen Aushang in der Zeit vom 16.08.2004 – 30.08.2004 durchgeführt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist durch Bekanntmachung im Amtsblatt und in den Schaukasten bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.08.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Die Gemeindevertretung hat am 04.11.2004 den Entwurf des B – Plans gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des B – Plan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.12.2004 – 14.01.2005 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist durch Bekanntmachung im Amtsblatt und in den Schaukästen bekannt gemacht worden.
Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.11.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

6. Die Gemeindevertretung hat die Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.03.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7. Die Gemeindevertretung hat am 27.03.2008 den geänderten Entwurf des B – Plans gebilligt und zur erneuten Öffentlige bestimmt.

8. Der Entwurf des B – Plan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, sowie die Begründung / Umweltbericht haben in der Zeit vom 10.05.2008–16.06.2008 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist durch Bekanntmachung im Amtsblatt 04/2008 und in den Schaukästen bekannt gemacht worden.
Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.04.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

9. Die Gemeindevertretung hat die Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.06.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

10. Die Gemeindevertretung hat den B – Plan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, am 26.06.2008 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Siegeldruck Bürgermeister

11. Katasteramt
Die verwendete Planunterlage entspricht den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandsteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzeichnenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Siegeldruck Dtvl

12. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

13. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt ...../ 2008 ortsüblich bekanntgemacht 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 Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Siegeldruck Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.06 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. v. 23.01.1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions- und Wohnbaulandgesetz – InvWoBauG – vOm 01.05.1993) vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (Planzv 90) i. d. F. v. 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 16.07.03 (GVBl. I. S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Ersten Brandenburgischen Bürokratieabbaugesetz (1. BbgBrAG) vom 28.06.06 (GVBl. I. S. 74)

Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG in der Fassung vom 25.03.02 (BGBl. I. S. 1193) in Kraft seit 04.04.02, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 09.12.2006 (BGBl. I. S. 2833)

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz – BbgNatSchG) in der Neufassung vom 26.05.04 (GVBl. I. Nr. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Ersten Brandenburgischen Bürokratieabbaugesetz (1. BbgBrAG) vom 28.06.06 (GVBl. I. S. 74)

Bekanntmachung der Neufassung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 25.06.05 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I. S. 3316)

Bebauungsplan "Fischerei am Pätzer Vordersee"

Gemeinde Bestensee
Landkreis Dahme - Spreewald

Auftraggeber	Stadtplanung
Gemeinde Bestensee Eichenallee 4 - 5 15741 Bestensee	**C. Bley, Arch. f. Stadtplanung** Bahnhofstraße 21 15711 Königs Wusterhausen
Umweltbericht	**Vermessung**
Dützow GmbH Unter den Eichen 1 15741 Bestensee	**Vermessungsbüro L. Müller** Berliner Straße 15a 15711 Königs Wusterhausen

M 1:1000	Höhensystem DHHN 92	Lagesystem
Satzung		Stand 17.06.2008

C:\Users\Admin\Desktop\Bauleitplanung\Bestensee\Fischerei\Bestensee Fischerei.dwg, 17.06.2008 11:47:11