



TEIL A - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (PLANZEICHNUNG)

SO

Sonstiges Sondergebiet "Fachmarktzentrum" (§ 11 BauNVO)

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

0,8

Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO)

0,8

Geschossflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO)

TH

Traufhöhe (§ 18 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 23 BauNVO)

Baugrenze

Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

L<sub>EK,i</sub>

maximal zulässiges Emissionskontingent in dB(A)

L<sub>EK,i</sub> Tag

- am Tag

L<sub>EK,i</sub> Nacht

- in der Nacht

AK

Abstandsklasse nach Abstandsleitlinie Nordrhein-Westfalen 2007

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

3,00

Maß in Metern

Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Abstandsklasse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
maximale Traufhöhe	Ausnahmehöhe für Konstruktionen etc.
Emissionskontingent / Tag	Emissionskontingent / Nacht

Zeichen der Kartengrundlage, Bestandsangaben

Gebäude

432

Flurstücke

Zaun

Laub- / Nadelbaum (Stammumfang / Kronendurchmesser)

Busch

Poller

Kanaldeckel, eckig

Laterne, elektrisch

Fahnenmast

Kabelkasten

Verkehrsschild

Sinkkasten

Kanaldeckel, rund

Hydrant, unterirdisch

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen kommen im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 A „Gewerbegebiet Beelitz-Süd“ zur Anwendung und wurden bis auf die folgenden rot markierten Textstellen unverändert übernommen:

- die Textfestsetzung 1.2 - dritter Spiegelstrich wird geändert;
- die Textfestsetzung Nr. 1.2 - fünfter Spiegelstrich entfällt;
- die Textfestsetzung Nr. 7 wird neu eingefügt.

Darüber hinaus bleiben alle textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2 A „Gewerbegebiet Beelitz-Süd“ in der Fassung der 2. Änderung weiterhin gültig. Das Textsymbol (...) verweist auf die hier nicht zitierten, fortlaufend nummerierten und weiterhin gültigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2 A „Gewerbegebiet Beelitz-Süd“ in der Fassung der 2. Änderung, die jedoch im Geltungsbereich der 3. Änderung keine Anwendung finden.

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

(...)

#### 1.2 Sonstigs Sondergebiete SO (§ 11 BauNVO), Sondergebiet Fachmarktzentrum

Das Sondergebiet Fachmarktzentrum dient der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 6.500 qm.

Zulässig sind:

- ein Möbelfachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.800 qm; der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente ist auf max. 10% der Gesamtverkaufsfläche begrenzt,
- ein Bau- und Heimwerkermarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.500 qm, davon 1.000 qm Freifläche; der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente ist auf max. 10% der Gesamtverkaufsfläche begrenzt,
- ein Fachmarkt für Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 qm; der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente ist auf max. 10% der Gesamtverkaufsfläche begrenzt,
- Fachhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment unterhalb der Großfähigkeit; der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente ist auf maximal 10 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebs begrenzt.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- ein Sonderpostenmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 qm; der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente ist auf maximal 800 qm Verkaufsfläche begrenzt,
- Angebote aus dem Freizeitbereich und gastronomische Leistungen, die sich in den Rahmen des Fachmarktzentrums einfügen,
- Kraftwagenhandel, Kfz-Werkstätten und Kfz-Dienstleistungen,
- Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs- und Lagerräume,
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Für die Bestimmung, ob allgemein oder ausnahmsweise zulässige (Rand- oder Kern-) Sortimente als zentrenrelevant oder als nicht zentrenrelevant anzusehen sind, gilt die nachfolgende "Sortimentsliste Beelitz". Diese ortsspezifische Sortimentsliste wurde auf der Grundlage eines Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Beelitz (September 2012) gutachterlich ermittelt.

Als zentrenrelevante (Rand- oder Kern-) Sortimente im Sinne dieser textlichen Festsetzung gelten die in der nachfolgenden "Sortimentsliste Beelitz" genannten "nahversorgungsrelevanten Sortimente" und "zentrenrelevanten Sortimente" gleichermaßen.

#### "Sortimentsliste Beelitz" zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente

nahversorgungsrelevante Sortimente	zentrenrelevante Sortimente
Lebensmittel, Getränke	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 47.11), Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 47.2)
Drogerie, Kosmetik	Kosmetische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.75)
Wasch- und Reinigungsmittel	Waschmittel für Wäsche, Putz- und Körperpflegeartikel
Büstenwaren	Büstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)
Zeitung / Zeitschriften	Zeitung und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1)
Apotheken	Apotheken (WZ-Nr. 47.73)
Blumen	Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)
	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden ohne Tieren (WZ-Nr. 47.76.2), Heimtierhaltung
	Medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)
	Papierwaren / Büroartikel / Schreibwaren (WZ-Nr. 47.62.2), Bücher (WZ-Nr. 47.61.0)
	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3), Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2) ohne Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen (WZ-Nr. 47.79.1)
	Bekleidung (WZ-Nr. 47.71)
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren	Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 47.43), Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ-Nr. 47.63.0), Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 47.41), Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 47.42), Elektrische Haushaltgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse – ohne Elektrogroßgeräte (aus WZ-Nr. 47.54)
	Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1), Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)
	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche (WZ-Nr. 47.51), Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel Garten (aus WZ-Nr. 47.59.9), Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2), Heimtextilien ohne Teppiche (aus WZ-Nr. 47.53)
	Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3) Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)
	Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65), Bastelbedarf, Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2)
	Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Beelitz, September 2012, Zusammenstellung im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)
	1.3 Gliederung der Baugebiete durch Vergabe von Lärmkontingenten
	In den eingeschränkten Gewerbe-, Industrie und Sondergebieten sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente L <sub>EK,i</sub> nach DIN 45691 "Geräuschkontingenterierung" weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.
	2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
	Die Höhe der baulichen Anlagen ist gem. § 18 BauNVO als zulässige Traufhöhe (Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut, bei Flachdächern Oberkante Attika) festgesetzt. Alle Angaben zu den Höhen der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Höhenlage (OK) der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche. (...)
	4. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB)
	Die Stellplätze für Belegschaftsmitglieder, Inhaber und Besucher sowie für den betriebseigenen Fuhrpark sind auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen. Garagen und Stellplätze dürfen nur über die Grundstückszufahrt anfahrbar sein; Einzelfahrten von der Verkehrsfläche aus sind unzulässig. (...)

7. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Schienenverkehrslärm / Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (R<sub>w,ges</sub>) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

R<sub>w, ges</sub> = La – K<sub>raumt</sub>

mit La = maßgeblicher Außenlärmpegel mit K<sub>raumt</sub> = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen und K<sub>raumt</sub> = 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels La erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Die DIN 4109 kann in der Stadtverwaltung eingesehen werden.

### 8. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

(...)

#### 8.9 Stellplatzbegrünung

Stellplatzanlagen mit mehr als 6 Stellplätzen sind durch mindestens 1,5 m breite Pflanzinseln zu gliedern, so dass maximal 6 Stellplätze zusammengefasst werden. Die Pflanzinseln sind flächendeckend mit Gehölzen und Bodendeckerpflanzen zu bepflanzen, je 4 Stellplätze ist mindestens 1 Baum der Artenliste 1a (Pflanzung als Hochstamm, Mindest-Stammumfang 18 - 20 cm) zu pflanzen.

#### 8.10 Grundstücksbegrünung

Grundstücksgrenzen zwischen den Baugrundstücken sind jeweils auf einer Mindestbreite von 3,0 m mit freiwachsenden Hecken zu bepflanzen. Die Heckenstreifen sollen geschlossen mit Baum- und Straucharten der Artenlisten 1b bzw. 2 bepflanzt werden. Je 100 qm Pflanzfläche sind mindestens 2 Bäume (Pflanzung als Heister, 200 - 250 cm) und 75 Sträucher anzupflanzen. Bauliche Anlagen sind innerhalb der Pflanzfläche ausnahmsweise zulässig, wenn nachgewiesen ist, dass dem Zweck der Begrünung durch geeignete Pflanzmaßnahmen an anderer Stelle auf dem Grundstück entsprochen wird. (...)

### ARTENLISTEN (\*nur feuchte Standorte)

Artenliste 1b: Acer campestre (Feldahorn) • Acer platanoides (Spitzahorn) • Acer pseudo-platanus (Bergahorn) • Betula pendula (Sandbirke) • Carpinus betulus (Hainbuche) • Crataegus monogyna (Weißdorn) • Fraxinus excelsior (Esche) • Malus sylvestris (Wild-Äpfel) • Populus tremula (Zitterpappel) • Prunus avium (Vogelkirsche) • Pyrus pyrastrer (Wild-Birne) • Quercus robur (Stieleiche) • Salix alba (Silberweide)\* • Sorbus aucuparia (Eberesche) • Tilia cordata (Wuinterlinde) • Ulmus laevis (Flatterulme)\*

Artenliste 2: Acer campestre (Feldahorn) • Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) • Corylus avellana (Hasel) • Cystus scoparius (Besenginster) • Crataegus monogyna (Weißdorn) • Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) • Frangula alnus (Faulbaum)\* • Ligustrum vulgare (Liguster) • Linocera xylostium (Heckenkirsche) • Prunus cerasifera (Kirschpflaume) • Prunus mahaleb (Felsenkirsche) • Prunus padus (Traubenkirsche)\* • Prunus spinosa (Schlehe) • Rhamnus cathartica (Kreuzdorn) • Rosa canina (Hundsrose) • Salix caprea (Salweide) • Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) • Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

### II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO

#### 1. Vorschriften über äußere Gestaltung und besondere Anforderungen an baulichen Anlagen sowie an Werbeanlagen

Werbeanlagen auf den Baugrundstücken dürfen die zulässige Traufhöhe der Gebäude bis zu 1 m überschreiten. Es sind Werbeanlagen bis zu einer maximalen Länge von 20 % der Fassadenlänge, jedoch nicht mehr als 8 m Länge, und einer Höhe von 2,5 m zulässig. Leuchtschilder sowie Lichtwerbung mit wechselndem bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig.

#### 2. Vorschriften zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

PKW-Stellflächen auf den Baugrundstücken sind wasserdurchlässig mit Rasensteinen oder Rasengitterplatten zu befestigen.

#### 3. Vorschriften über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Zur Straßenverkehrsfläche sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m über Oberkante Straßenverkehrsfläche aus folgenden Materialien: Mauern verputzt oder verklünert, Stahlgitter (vergütet), Schmiedeeisen, Holzgitter, Maschendraht begrünt, Hecken in Verbindung mit Pfosten unterschiedlicher Materialien und Rankgerüsten (Pergolen) zulässig. An den Grundstücksgrenzen zu Nachbargrundstücken, zu den öffentlichen Grünflächen bzw. entlang der Plangebietsgrenze sind außerdem Einfriedungen aus Maschendraht, Knotengitter und Spandrad zulässig.

### HINWEISE

Artenschutz: Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung können durchgeführt werden, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu vermeiden oder zu mindern und um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Rahmen der Umsetzung des geplanten Vorhabens auszuschließen:

- Bauzeitregelung für europäische Vogelarten: Rodungen innerhalb des Planungsraumes sind grundsätzlich außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen. Für den Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September ist mit Bezug auf die europäischen Vogelarten keine Rodung vorzunehmen. Bei einer Rodung in der Brutzeit der Vögel kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einer Zerstörung von Nestern (=Fortpflanzungsstätten) und/oder zu einer Tötung von Individuen dieser Artengruppen kommen kann.
- Es sind vor Rodungsbeginn fünf Nistkästen für europäische Vogelarten anzubringen.
- Falls ein Rückbau des Gebäudes geplant ist, sollte dieser in der Zeit zwischen dem 01.11. und 31.03. erfolgen, in der sich die Fledermäuse in den Winterquartieren, nicht jedoch innerhalb des Gebäudes befinden. Vor dem Rückbau sind 5 Fledermausquartierkästen (z. B. Schwegler Fledermausflachkasten 1FF) im Umfeld des Eingriffs anzubringen.

### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S.11)

### VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss: Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beelitz hat am 21.07.2020 in öffentlicher Sitzung die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2A "Gewerbegebiet Beelitz-Süd" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Beelitz Nr. 8/19.Jg. vom 30.09.2020 bekannt gemacht worden.

Beelitz, den

.....

Der Bürgermeister Siegel

Auslegung: Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist mit den Angaben und Hinweisen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsätze 1 und 2 BauGB ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Beelitz Nr. 9/20.Jg. vom 25.10.2023 und ergänzend durch Veröffentlichung im Internet bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung von Oktober 2023 sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.11.2023 bis einschließlich 03.12.2023 in der Stadtverwaltung der Stadt Beelitz während der üblichen Dienststunden öffentlich ausliegen. Die Wiederholung der öffentlichen Auslegung wurde vom 07.10.2024 bis 08.11.2024 duchtgeführt.

Beelitz, den

.....

Der Bürgermeister Siegel

Satzung: Die Stadtverordnetenversammlung hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2A "Gewerbegebiet Beelitz-Süd" am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Beelitz, den

.....

Der Bürgermeister Siegel

Ausfertigung: Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2A "Gewerbegebiet Beelitz-Süd" wird hiermit ausgefertigt.

Beelitz, den

.....

Der Bürgermeister Siegel

Katasterbestätigung: Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand von 08/2023 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.

Beelitz, den

.....

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Inkrafttreten: Die Genehmigung der Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Beelitz Nr. .... vom ..... bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen nach §§ 214 f. BauGB und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Beelitz, den

.....

Der Bürgermeister Siegel

Übersicht des Bebauungsplans Nr. 2 A "Gewerbegebiet Beelitz-Süd" mit den Geltungsbereichen der 1. Änderung (rot), der 2. Änderung (blau) und der 3. Änderung (violett, schraffiert)