



Übersichtskarte M 1 : 10.000

Teil B (Text):

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- In den allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

- Ausnahmsweise ist ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone, Erker, Veranden, Wintergärten und Terrassen bis zu einer Tiefe 2,0 m zulässig, sofern ihre Breite nicht mehr als ein Drittel der Wandlänge beträgt. Dies gilt nicht für ebenerdige Terrassen, die zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen orientiert sind.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 2 und 3 Satz 3 BauNVO)
- Innerhalb der Flächen A1-A2-A3-A4-A1, A5-A6-A7-A8-A5, A9-A10-A11-A12-A9, A13-A14-A15-A16-A13, A17-A18-A19-A20-A17 und A21-A22-A23-A24-A21 kann ab einer Höhe von 3,5 m über Verkehrsfläche ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar jeweils für Torböden mit einer Tiefe von maximal 1,0 m zugelassen werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 2 und 3 Satz 2 BauNVO)
- Die festgesetzte Grundfläche der allgemeinen Wohngebiete in den Teilflächen WA 4.2, WA 5.2, WA 5.4, WA 5.7, WA 5.8, WA 6.1, WA 6.6, WA 7.3, WA 8.4, WA 8.6, WA 9.1, WA 9.3, WA 9.8, WA 11.2, WA 12.1, WA 13.1, WA 13.2, WA 13.6, WA 14.1, WA 15.1, WA 15.5, WA 16.1 und WA 17.1 darf durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- Die festgesetzte Grundfläche der allgemeinen Wohngebiete darf mit Ausnahme der Teilflächen WA 4.2, WA 5.2, WA 5.4, WA 5.7, WA 5.8, WA 6.1, WA 6.6, WA 7.3, WA 8.4, WA 8.6, WA 9.1, WA 9.3, WA 9.8, WA 11.2, WA 12.1, WA 13.1, WA 13.2, WA 13.6, WA 14.1, WA 15.1, WA 15.5, WA 16.1 und WA 17.1 durch die Flächen von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung um maximal 50 % überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- Für die allgemeinen Wohngebiete wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dies gilt nicht für die Teilflächen WA 4.2, WA 5.2, W 14.1, WA 15.5 und WA 16.1.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 2 BauNVO)
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete in den Teilflächen WA 4.2, WA 5.2, WA 14.1, WA 15.5 und WA 16.1 dürfen die Gebäude als Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen errichtet werden, deren maximale Länge darf 75 m nicht überschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO)

Nebenanlagen und Stellplätze

- In den allgemeinen Wohngebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen, überdachte Stellplätze und Pergolen nicht zulässig. Dies gilt nicht für Garagenchuppen mit einer Grundfläche von maximal 9 m², die nicht zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen orientiert sind, sowie für Tiefgaragen und Anlagen zur Belüftung und Belichtung von Tiefgaragen in den dafür ausgewiesenen Flächen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Verkehrsflächen, Erschließung

- Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Immissionsschutz

- Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist ein Lärmschutzwall von mindestens 7,0 m Höhe über Geländeniveau zu errichten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grünfestsetzungen

- In den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Baumbestandene Grünfläche" ist die Errichtung baulicher Nebenanlagen und Einfriedungen nicht zulässig. Ausnahmsweise kann eine bauliche Anlage bis zu 2,0 m vor die Baugrenze des angrenzenden Wohngebietes und bis zu einer Grundfläche von jeweils maximal 6 m² je Grundstück errichtet werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- In den privaten Grünflächen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und zu entwickeln und bei Abgang nachzupflanzen. Zusätzlich ist pro angefangener 100m² Grünfläche mindestens ein Baum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nach zu pflanzen. Der Stammumfang der zu pflanzenden Bäume muss mindestens 12cm in 1,3m über Gelände betragen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzuzurechnen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)
- In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Private Parkanlage" sind Einfriedungen nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Private Parkanlage" muss die Erdschicht über Tiefgaragen mindestens 0,6 m betragen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Gestaltungsfestsetzung

- Für die allgemeinen Wohngebiete gilt:

Hauptgebäude

Fassade:

- Als Fassadenmaterial sind nur Putz und Klinker zulässig. Der Putz ist in hellen Sandfarbtönen zu halten. Klinker sind nur in roten, rotbraunen bis rotbraunen Farbtönen zulässig.
- Verkleidungen aus Kunststoff, Faserzementplatten, Fliesen und Waschbeton sind nicht zulässig.
- Dächer:
 - Im Geltungsbereich sind Flachdächer, Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Mansarddächer zulässig.
 - Pult- und Sheddächer sind unzulässig.
 - Das Anbringen von Vordächern im Eingangsbereich ist untersagt.
 - Die Dächer sind mit einer Dachneigung zwischen 0° und 65° auszuführen.
 - Dachüberstände und Gesimisausbildungen sind bis zu einer Tiefe von 0,50 m zulässig.
 - Dachaufbauten, Dachgauben und Dachflächenfenster sind zulässig.
 - Es sind Giebel-, Schlepp-, Spitz-, Flach- und Walmdachgauben zulässig.
- Für die Dacheindeckung sind nur unglasierte Betondachsteine/ Dachziegel in den Farbtönen rot, rotbraun oder rotbraun zulässig.
- Die Sichtflächen von Schornsteinen und Kaminen sind aus Klinker oder Klinkeriemchen in den Farbtönen rot, rotbraun oder rotbraun herzustellen.
- Das Anbringen von Antennen- und Satellitenanlagen an Fassaden oder auf Hausdächern sind nur zulässig, wenn sie nicht zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ausgerichtet sind, sondern ausschließlich in Richtung des rückwärtigen Gartens des betreffenden Grundstücks.

Nebengebäude, Garagen, Carports, Stellplätze

- Untergeordnete Nebenanlagen (z. B. Gartenhäuser) dürfen eine Grundfläche von 9 m² und eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten.
- Garagen und Carports dürfen folgende Abmaße nicht überschreiten: Breite 3,50 m, Länge 6,50 m und Höhe 2,85 m.
- Garagen sind ausschließlich als naturbelassene Holzkonstruktionen mit begrüntem Flachdach oder in Massivbauweise, verputzt mit Klinkeriemchen im Sockelbereich und begrüntem Flachdach zulässig.
- Carports sind ausschließlich als naturbelassene Holzkonstruktionen mit begrüntem Flachdach zulässig.
- Geräteschuppen sowie weitere untergeordneten Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) sind ausschließlich in naturbelassenem Holz (Querlatten) oder mit einem Anstrich im Farbton ähnlich RAL 7010 zulässig.

Einfriedungen und Außenanlagen

- Einfriedungen sind nur als Heckenpflanzung oder als Wildzaun mit Holzpfosten innerhalb einer Heckenpflanzung zulässig.
- Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von maximal 100 cm nicht überschreiten. Im Bereich von Terrassen ist eine Sichtschutz aus Sträuchern oder Hecken bis zu einer Höhe von maximal 180 cm zulässig.
- Bei Gebäuden des Typs Einzel- und Doppelhaus sowie Reihenhäuser ist auf der Straßenseite der Hauptfassade eine Einfriedung nur in Verlängerung der Bauflucht der Gebäudevorderkante erlaubt. Bei Grundstücken die an zwei oder mehr Straßen angrenzen (Eckgrundstücke), darf zusätzlich eine Einfriedung entlang der straßenbegleitenden Grundstücksgrenze, die nicht Hauptfassade ist, erfolgen. Dabei muss die Einfriedung einen Abstand von mindestens 0,8 m zur Straßenverkehrsfläche aufweisen. Eine Sichtbeeinträchtigung im Kreuzungsbereich ist zu vermeiden. Im rückwärtigen Gartenbereich sind Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken und zur baumbestandenen Grünfläche zulässig.
- Bei straßenseitigen Einfriedungen müssen Hainbuchen verwendet werden.
- Das Aufstellen von technischen Geräten mit Geräuscherzeugung (z.B. Luft-Wärme-Pumpe, Klimakompressoren) ist nur innerhalb der überbaubaren Grundfläche und nur im rückwärtigen Bereich des Grundstücks zulässig.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

Sonstige Festsetzungen

- Die privaten Straßenverkehrsflächen sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Die Flächen a, b, c und d sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Die Fläche e ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der anliegenden Grundstücke und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Von den festgesetzten Höhen der Straßenverkehrsflächen kann in geringem Umfang abgewichen werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i. V. mit § 9 Abs. 3 BauGB)
- Auf den überbaubaren Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete in der Teilflächen WA 3 ist die festgesetzte bauliche Nutzung bis zur Errichtung eines durchgehenden Lärmschutzwalls entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 10 unzulässig.
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
- Die in der Nebenzeichnung festgesetzten Nutzungen werden am Tag nach Bestandskraft des Freistellungsbescheides gemäß § 23 AEG zulässig oder wenn ein entsprechendes Gerichtsurteil diese Fläche von Bahnzwecken freistellt.
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Hinweise

- Bei der Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 12 wird die Verwendung von Arten der in der Begründung aufgeführten Pflanzliste empfohlen.
- Die DIN 4109-1:2018-01 wird im Baumt der Stadtverwaltung Beelitz zur Einsichtnahme bereitgehalten.
- Für alle eingreifenden Maßnahmen im Bereich des Gartendenkmals im Plangebiet ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen. Unter anderem ist die Gestaltung von Grill- und Müllplätzen u.ä. sowie untergeordneten Bauten wie Schuppen und Pavillons im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens abzustimmen.
- Anfallendes Niederschlagswasser ist entsprechend den Vorgaben des § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes innerhalb des Plangebietes zu versickern.
- Um die Gefahr des Schadstoffeintrages in den Boden und das Grundwasser zu mindern, sind Maschinen und Geräte nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden, die allgemeinen Anforderungen zur Vermeidung sind zu beachten.
- Bei Pflanz-, Saat- und Pflegearbeiten sind die DIN 18916, 18917 und 18919 zu berücksichtigen.
- Im Plangebiet befinden sich potentielle Lebensstätten geschützter Arten. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes sind die im Kapitel 2.3.3.5 des Umweltberichtes benannten Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.

Teil A (Planzeichnung):

