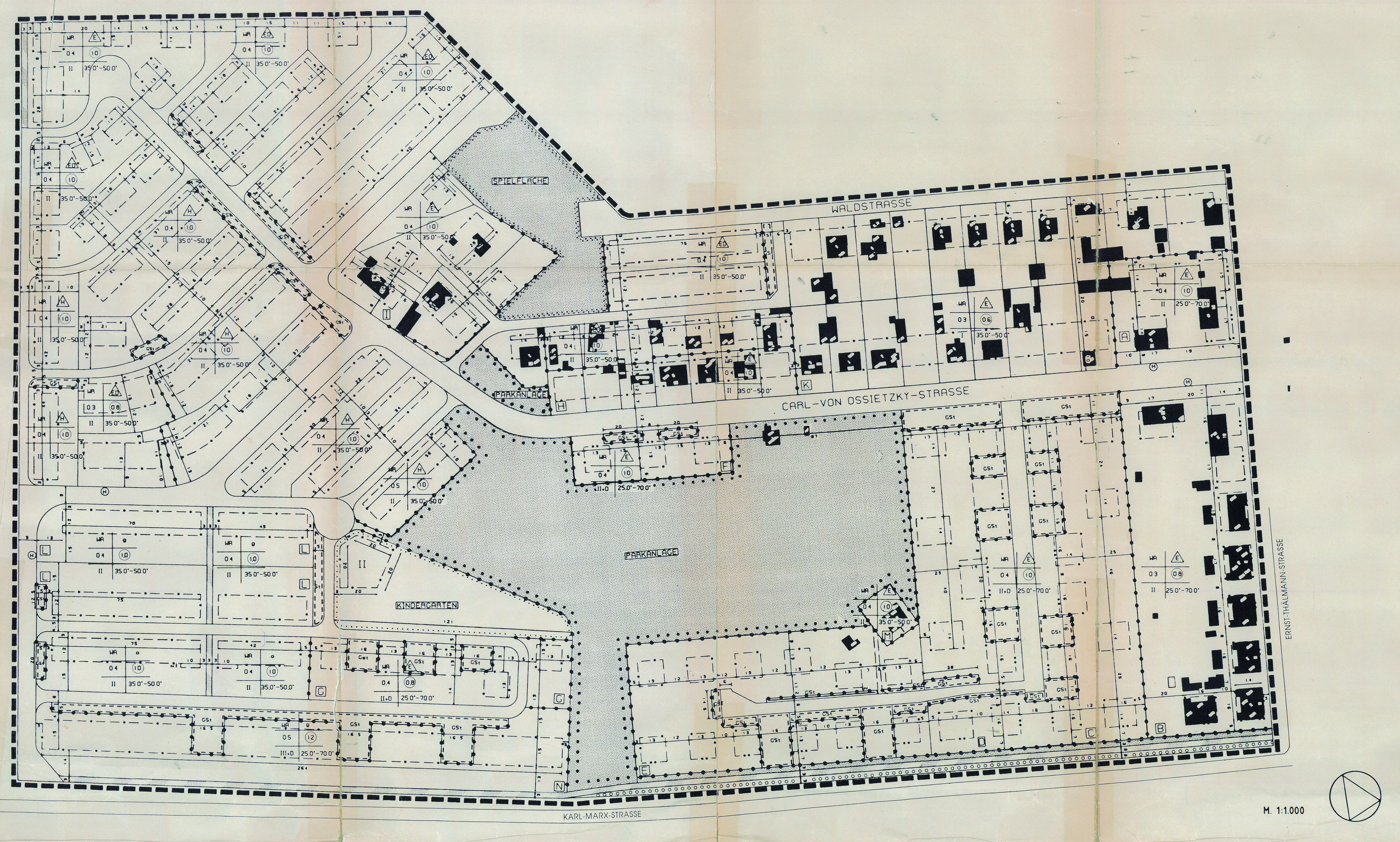
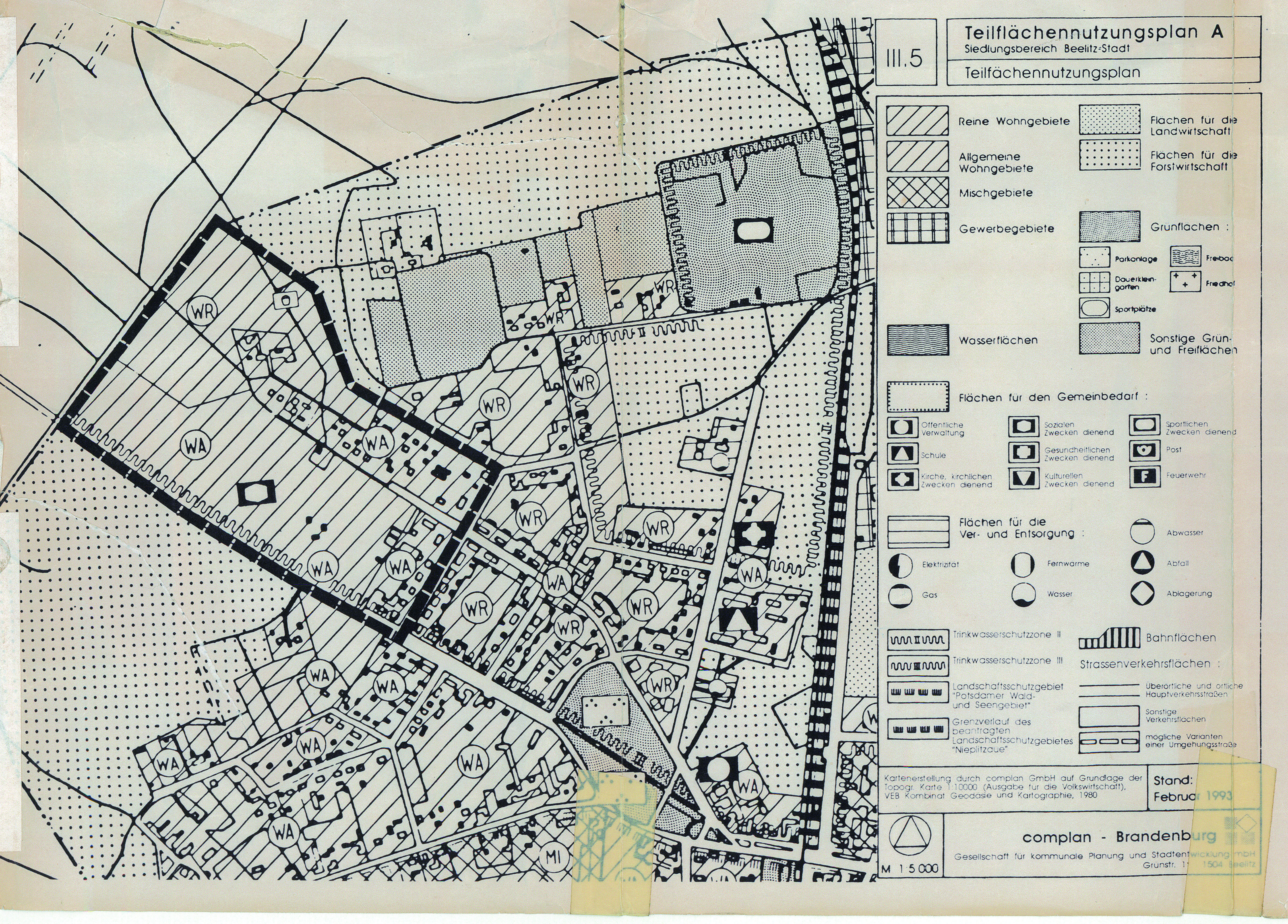
BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "AM KIEFERNWALD", BEELITZ



M. 1:1.000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im allgemeinen Wohngebiet und im reinen Wohngebiet sind Tankstellen, Spielhallen und Sexshops unzulässig.
2. Im allgemeinen Wohngebiet und im reinen Wohngebiet darf der Versiegelungsgrad der Grundstücke durch Wohngebäude und Gebäudeteile das Maß von 40 % der Grundstücksfläche nicht überschreiten.
3. Im allgemeinen Wohngebiet und im reinen Wohngebiet ist die Errichtung freistehender Garagen unzulässig. Innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen sind Garagen im oder am Haus und Carports zulässig. Außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich Carports zulässig. Das Bauen freistehender Einzel-, bzw. Doppelgaragen ggf. auch als Grenzbebauung ist lediglich innerhalb der mit H, K und I bezeichneten Teilgebiete zulässig.
4. Im allgemeinen und im reinen Wohngebiet sind Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nur bis zu 25 vom Hundert zulässig.
5. Die Dächer der baulichen Anlagen auf den festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
6. Zum Schutz von Aufenthaltsräumen vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm sind entlang der Grundstücke an der Karl-Marx-Straße gem. § 9 Abs. 24 BauGB Vorkehrungen in der Weise zu treffen, daß die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein Schalldämmaß (R'w) von mindestens 40 dB(A) aufweisen.
7. Im Geltungsbereich ist die Verwendung von Erdgas als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung von anderen Brennstoffen ist dann ausnahmsweise zulässig, wenn sichergestellt ist, daß die Emissionswerte vom Schwefeloxid (SO_x), Stickstoffoxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes gleichwertig oder geringer zu den Emissionen von Erdgas sind.
8. Im allgemeinen Wohngebiet sind die mit A, B, C, D, E, F, und G bezeichneten, nicht überbaubaren Flächen Gemeinschaftsanlagen (Freizeit- und Bewegungsfläche für Erwachsene mit Kinderspielplätzen und Wirtschaftsflächen) zugunsten der beteiligten Grundstücke. Innerhalb dieser Flächen sind Einfriedungen nicht zulässig.
9. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
10. Im allgemeinen Wohngebiet und im reinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
11. Das Niederschlagswasser aus Dachabflußrinnen ist über die Grundstücksfläche zu versickern.
12. Im allgemeinen Wohngebiet und im reinen Wohngebiet sind Satteldächer mit Ziegeleindeckung zulässig. Die Dachneigung darf 35° nicht unterschreiten und 50° nicht überschreiten. In den mit A, B, C, D, E, F, G und N bezeichneten Baufeldern darf die Dachneigung 25° nicht unterschreiten und 70° nicht überschreiten.
13. Im allgemeinen Wohngebiet und im reinen Wohngebiet sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoffen, Sichtbeton und Aluminium unzulässig. Zulässig sind dämmende Fassadenverkleidungen aus Riemchen, Klinkern und einheimischem Holz. Die Verwendung von Tropenholz ist generell unzulässig.
14. Im allgemeinen Wohngebiet und im reinen Wohngebiet darf die Erdgeschoßfußbodenhöhe höchstens 0,60 m über der festgelegten Geländeoberfläche liegen. In den mit H, I und K bezeichneten Teilgebieten des Geltungsbereiches ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe über der festgelegten Geländeoberkante in angemessenem Rahmen frei wählbar.
15. Für Einfriedungen sind nur Hecken und durchsichtige Zäune aus Holz und Metall mit vertikaler Gliederung zulässig. Die Höhe der straßenseitigen Zäune darf 1,40 m nicht überschreiten.
16. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Werbeanlagen unzulässig. Auf den überbaubaren Grundstücksflächen sind Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten nur ausnahmsweise zulässig. Vitrinen und Ankündigungsmittel jeglicher Art sind zulässig.
17. Im allgemeinen Wohngebiet und im reinen Wohngebiet sind die Grundstücke generell mit für die Führung der Heizleitungstrassen notwendigen Leitungsrechten belegt.
18. Für die als nicht überbaubar ausgewiesenen Grundstücksflächen gilt - mit Ausnahme der erforderlichen Zuwegungen, Nebenanlagen und Stellplätzen - Pflanzbindung. Für die über Wohnwege erschlossenen Eigenheim-Grundstücke gilt Pflanzgebot für jeweils einen Baum. Die Baumstandorte, die für die Gestaltung des Straßenraumes notwendig sind, sind im Grünordnungsplan eindeutig festgelegt.
19. In den mit L gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten gilt, daß die geschlossene Bauweise durch Garagenbauten zwischen den Wohngebäuden erreicht werden kann.
20. Im allgemeinen Wohngebiet und im reinen Wohngebiet ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 Absatz 2 sowie das Aufstellen dezentraler Sammeleinrichtungen für wiederverwertbare Abfälle generell zulässig.

ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

Reines Wohngebiet	(§ 3 BauNVO)	WR
Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauNVO)	WA
Geschoßflächenzahl		z.B. (0,7)
Grundflächenzahl		z.B. 0,4
Zahl der Vollgeschosse		II
offene Bauweise		o.
geschlossene Bauweise		g.
Nur Einzelhäuser zulässig		E
Nur Doppelhäuser zulässig		D
Nur Hausgruppen zulässig		H
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		ED
Baulinie	(§ 23 Abs. 2 Satz 1 BauNVO)	
Baugrenze	(§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)	

Flächen für den Gemeinbedarf

z.B. Kindergarten	KINDERGARTEN

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen	
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	
Straßenbegrenzungslinie	
Bushaltestelle	H

Öffentliche Grünflächen

z.B. Parkanlage	PARKANLAGE

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung Erhaltung

Sonstige Festsetzungen

Öffentliche Spielfläche	SPIELFLÄCHE
Gemeinschaftsstellplätze	GST
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
Abgrenzung des Geltungsbereichs	
Baufelder mit besonderen Textlichen Festsetzungen	z.B. B
öffentliche Stellplätze	St

PLANUNTERLAGE

- Wohn- oder Nebengebäude sowie Garage
- Grundstücks- bzw. Flurstücksgrenze

Der vorstehenden Zeichenerklärung sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 und die Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 zu Grunde gelegt.

Die Kartenerstellung erfolgte durch complan GmbH auf Grundlage der vor Ort durchgeführten Vermessung durch einen öffentlich bestellten Vermesser (Stand 10/93).

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich vollständig innerhalb der Trinkwasserschutzzone III.

PLANSTAND

Abwägung nach der 3. öffentlichen Auslegung
Satzung

VERFAHRENSVERMERKE

Der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. 1 wurde von den Stadtverordneten in der Sitzung vom 27.5.1991 mit Beschluß Nr. 88/18/91 gefaßt.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 23.11.1991 in den amtlichen Nachrichten öffentlich bekannt gegeben.

BEELITZ, D. 22.9.94 — (Ort, Datum, Siegelabdruck) — Stadtverwaltung Beelitz Thomas Wardin Bürgermeister — (Bürgermeister)

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt.

BEELITZ, D. 22.9.94 — (Ort, Datum, Siegelabdruck) — (Bürgermeister)

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in Form einer öffentlichen Auslegung vom 24.2. - 24.3.1992 durchgeführt worden.

BEELITZ, D. 22.9.94 — (Ort, Datum, Siegelabdruck) — (Bürgermeister)

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom März 1992 vorzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und zur Teilnahme am Anhörungstermin am 26.3.1992 eingeladen worden.

BEELITZ, D. 22.9.94 — (Ort, Datum, Siegelabdruck) — (Bürgermeister)

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 9.11.1992 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung vom Nov. 92 beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

BEELITZ, D. 22.9.94 — (Ort, Datum, Siegelabdruck) — (Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung vom Nov. 1992 haben in der Zeit vom 31.11.1992 bis 8.1.1993 während folgender Zeiten (Montag bis Freitag von 9 bis 12 Uhr und zusätzlich Dienstag von 13.30 bis 18 Uhr) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 14.11.1992 in den amtlichen Nachrichten öffentlich bekannt gemacht worden.

BEELITZ, D. 22.9.94 — (Ort, Datum, Siegelabdruck) — (Bürgermeister)

Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 10.5., 21.6. und 13.9.1993 geprüft.

BEELITZ, D. 22.9.94 — (Ort, Datum, Siegelabdruck) — (Bürgermeister)

Der Bebauungsplan wurde in der Sitzung der Stadtverordneten vom 13.9.1993 als Satzung beschlossen.

BEELITZ, D. 22.9.94 — (Ort, Datum, Siegelabdruck) — (Bürgermeister)

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 18.4.1994 die Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 13.9.1993 beschlossen.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) — BEELITZ, D. 22.9.94 — (Bürgermeister)

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 18.4.94 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung vom April 94 beschlossen und zur 2. öffentlichen Auslegung bestimmt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) — BEELITZ, D. 22.9.94 — (Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung vom April 1994 haben in der Zeit vom 9.5.94 bis 10.6.94 während folgender Zeiten (Montag, Mittwoch und Donnerstag von 8 bis 12 Uhr und 13 bis 16 Uhr, Dienstag von 8 bis 12 Uhr und 13 bis 18 sowie Freitag von 8 bis 12 Uhr) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 24.4.1994 in den amtlichen Nachrichten öffentlich bekannt gemacht worden. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.4.1994 über die Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert sowie zu einem Anhörungstermin am 2.5.1994 eingeladen.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) — BEELITZ, D. 22.9.94 — (Bürgermeister)

Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 4.7.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) — BEELITZ, D. 22.9.94 — (Bürgermeister)

Der katastermäßige Bestand am 14.9.94 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Eindeutigkeit der geändert am 27.9.94

Beelitz, 14.9.94 — (Ort, Datum, Siegelabdruck) — Manfred Peich Vermessungsbefugter — (öffentlich bestellter Vermesser)

Der Bebauungsplan wurde zusammen mit dem Grünordnungsplan am 4.7.1994 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründungen vom Juni 1994 zu Bebauungsplan und Grünordnungsplan wurden mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 4.7.1994 gebilligt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) — BEELITZ, D. 22.9.94 — (Bürgermeister)

Die Stadtverordneten haben in der Sitzung vom 22.8.1994 den Satzungsbeschluß vom 4.7.1994 aufgehoben. Bebauungsplan und Grünordnungsplan wurden zur erneuten, gemeinsamen öffentlichen Auslegung beschlossen. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.8.1994 über die Auslegung informiert.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) — BEELITZ, D. 22.9.94 — (Bürgermeister)

Die Entwürfe von Bebauungsplan mit Textlichen Festsetzungen und Grünordnungsplan mit Textlichen Festsetzungen sowie die Begründungen haben in der Zeit vom 2.9.1994 bis einschließlich 16.9.1994 während folgender Zeiten (Montag, Mittwoch und Donnerstag von 9 bis 16 Uhr, Dienstag von 9 bis 18 Uhr und Freitag von 9 bis 13 Uhr) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 23.8.1994 in den amtlichen Nachrichten öffentlich bekannt gemacht worden.

BEELITZ, D. 22.9.94 — (Ort, Datum, Siegelabdruck) — (Bürgermeister)

Die Anregungen und Bedenken der Bürger und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zu Bebauungsplan wurden in den Stadtverordnetenversammlungen vom 10.5.93, 21.6.93, 13.9.93, 4.7.94 und 19.9.94 und zum Grünordnungsplan am 4.7.94 und 19.9.94 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

BEELITZ, D. 22.9.94 — (Ort, Datum, Siegelabdruck) — (Bürgermeister)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beelitz hat in ihrer Sitzung am 19.09.1994 den Bebauungsplan, bestehend aus den zu einer Urkunde verbundenen Zeichnungen Bebauungsplan (Teil A) und Grünordnungsplan (Teil B) zur Satzung beschlossen.

Beelitz, den 16.10.2000 — Der Bürgermeister, Thomas Wardin

Siegel

Beelitz, den 16.10.00 — Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung, Peter Koppenhagen

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 19.09.1994 wurde durch das Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen mit Verfügung vom 27.09.1994 AZ. .... genehmigt (§ 10 Abs. 2 BauGB).
Beelitz, den 16.10.2000 — Der Bürgermeister, Thomas Wardin

Siegel

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Beelitz, den 16.10.2000 — Der Bürgermeister, Thomas Wardin

Siegel

Beeliz, den 16.10.00 — Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung, Peter Koppenhagen

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind am 21.02.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen hingewiesen worden.
Die Satzung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan ist rückwirkend am 05.10.1995 in Kraft getreten.

Beelitz, den 06.03.2001 — Der Bürgermeister, Thomas Wardin

Siegel

Land Brandenburg Landesamt für Bauen, Bautechnik u. Wohnen — z. Schreiben v. 29.09.94

complan in Brandenburg

Gesellschaft für kommunale Planung und Stadtentwicklung mbH
Küstergasse 4 14547 Beelitz