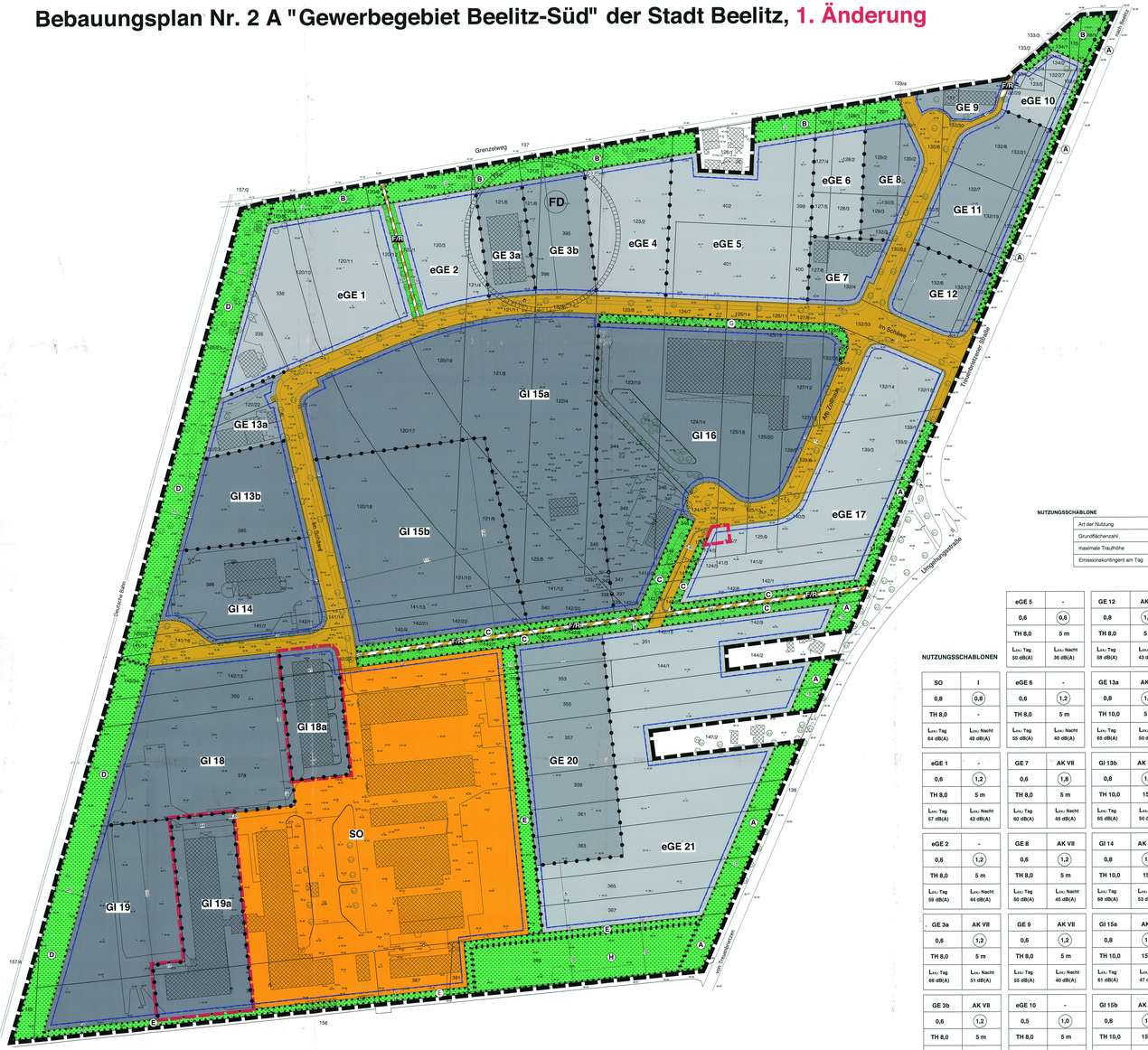
# Bebauungsplan Nr. 2 A "Gewerbegebiet Beelitz-Süd" der Stadt Beelitz, 1. Änderung




## NUTZUNGSSCHABLONEN

| Art der Nutzung | Abstandsklasse |
|---|---|
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| maximale Traufhöhe | Ausnahmehöhe für Konstruktionen etc. |
| Emissionskontingent am Tag | Emissionskontingent in der Nacht |

## NUTZUNGSSCHABLONEN

| SO | I | eGE 6 | - | GE 13a | AK VIII | GI 18 | AK VII,VI,V |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0,8 | 0,8 | 0,6 | 1,2 | 0,8 | 1,6 | 0,8 | 1,6 |
| TH 8,0 | - | TH 8,0 | 5 m | TH 10,0 | 5 m | TH 10,0 | 15 m |
| $L_{EK,T}$ Tag 64 dB(A) | $L_{EK,N}$ Nacht 49 dB(A) | $L_{EK,T}$ Tag 55 dB(A) | $L_{EK,N}$ Nacht 40 dB(A) | $L_{EK,T}$ Tag 65 dB(A) | $L_{EK,N}$ Nacht 50 dB(A) | $L_{EK,T}$ Tag 65 dB(A) | $L_{EK,N}$ Nacht 50 dB(A) |

| eGE 1 | - | GE 7 | AK VIII | GI 13b | AK VII,VI | GI 18a | AK VII,VI |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0,6 | 1,2 | 0,6 | 1,8 | 0,8 | 1,5 | 0,8 | - |
| TH 8,0 | 5 m | TH 8,0 | 5 m | TH 10,0 | 15 m | TH 8,0 | - |
| $L_{EK,T}$ Tag 57 dB(A) | $L_{EK,N}$ Nacht 42 dB(A) | $L_{EK,T}$ Tag 50 dB(A) | $L_{EK,N}$ Nacht 45 dB(A) | $L_{EK,T}$ Tag 65 dB(A) | $L_{EK,N}$ Nacht 50 dB(A) | $L_{EK,T}$ Tag 64 dB(A) | $L_{EK,N}$ Nacht 49 dB(A) |

| eGE 2 | - | GE 8 | AK VII | GI 14 | AK VII,VI | GI 19 | AK VII,VI |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0,6 | 1,2 | 0,6 | 1,2 | 0,8 | 1,6 | 0,8 | 1,6 |
| TH 8,0 | 5 m | TH 8,0 | 5 m | TH 10,0 | 15 m | TH 10,0 | 15 m |
| $L_{EK,T}$ Tag 59 dB(A) | $L_{EK,N}$ Nacht 44 dB(A) | $L_{EK,T}$ Tag 50 dB(A) | $L_{EK,N}$ Nacht 45 dB(A) | $L_{EK,T}$ Tag 68 dB(A) | $L_{EK,N}$ Nacht 53 dB(A) | $L_{EK,T}$ Tag 65 dB(A) | $L_{EK,N}$ Nacht 50 dB(A) |

| GE 3a | AK VII | GE 9 | AK VII | GI 15a | AK VII | GI 19a | AK VII,VI |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0,6 | 1,2 | 0,6 | 1,2 | 0,8 | 1,6 | 0,8 | 0,8 |
| TH 8,0 | 5 m | TH 8,0 | 5 m | TH 10,0 | 15 m | TH 8,0 | - |
| $L_{EK,T}$ Tag 66 dB(A) | $L_{EK,N}$ Nacht 51 dB(A) | $L_{EK,T}$ Tag 50 dB(A) | $L_{EK,N}$ Nacht 40 dB(A) | $L_{EK,T}$ Tag 61 dB(A) | $L_{EK,N}$ Nacht 47 dB(A) | $L_{EK,T}$ Tag 64 dB(A) | $L_{EK,N}$ Nacht 49 dB(A) |

| GE 3b | AK VII | eGE 10 | - | GI 15b | AK VII,VI | GE 20 | AK VII |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0,6 | 1,2 | 0,5 | 1,0 | 0,8 | 1,6 | 0,8 | 1,6 |
| TH 8,0 | 5 m | TH 8,0 | 5 m | TH 10,0 | 15 m | TH 10,0 | 5 m |
| $L_{EK,T}$ Tag 65 dB(A) | $L_{EK,N}$ Nacht 50 dB(A) | $L_{EK,T}$ Tag 55 dB(A) | $L_{EK,N}$ Nacht 40 dB(A) | $L_{EK,T}$ Tag 61 dB(A) | $L_{EK,N}$ Nacht 47 dB(A) | $L_{EK,T}$ Tag 60 dB(A) | $L_{EK,N}$ Nacht 45 dB(A) |

| eGE 4 | - | GE 11 | AK VII | GI 16 | AK VII,VI | eGE 21 | - |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0,6 | 1,2 | 0,8 | 1,6 | 0,8 | 1,6 | 0,8 | 1,6 |
| TH 8,0 | 5 m | TH 8,0 | 5 m | TH 10,0 | 15 m | TH 8,0 | 5 m |
| $L_{EK,T}$ Tag 57 dB(A) | $L_{EK,N}$ Nacht 42 dB(A) | $L_{EK,T}$ Tag 64 dB(A) | $L_{EK,N}$ Nacht 49 dB(A) | $L_{EK,T}$ Tag 62 dB(A) | $L_{EK,N}$ Nacht 47 dB(A) | $L_{EK,T}$ Tag 55 dB(A) | $L_{EK,N}$ Nacht 40 dB(A) |

## LEGENDE

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

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

- eGE — Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO, in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauNVO)
- GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- GI — Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
- SO — Sonstiges Sondergebiet, Fachmarktzentrum (§ 11 BauNVO)

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

- 0,6 bis 0,8 — Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO)
- 0,8 bis 2,0 — Geschossflächenzahl (§16, 20 BauNVO)
- TH — Traufhöhe als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)

**überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- Baugrenze (§ 23 BauNVO)

**Flächen für den Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - FR — Fuß- und Radweg

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- öffentliche Grünfläche, Grünanlage
- private Grünfläche, Grünanlage

**Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 23, 24 BauGB)**

- $L_{EK,T}$ maximal zulässiges Emissionskontingent in dB(A)
  - $L_{EK,T}$ Tag — am Tag
  - $L_{EK,N}$ Nacht — in der Nacht
- AK — Abstandsklasse nach "Abstandserlasses Nordrhein-Westfalen 2007"

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

- Umgrenzung von Flächen für Pflanzbindungen

**Sonstige Festsetzungen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Grenze der Änderungsbereiche der 1. Änderung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Maße in m

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- FD — Bodendenkmalverdacht, Fundplatz Beelitz Nr. 32

### ZEICHEN DER KARTENGRUNDLAGE

- 44 — Flurstücksgrenze mit Grenzstein, Flurstücksnummer
- Gebäudebestand
- * 42.35 — Geländehöhen in m ü. DHHN 92
- öffentliche Straße, Bestand
- Baumbestand

## VERFAHREN

Die Stadtverordnetenversammlung Beelitz hat in ihrer Sitzung vom 21.02.2011 den Aufstellungsbeschluss für die 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2A "Gewerbegebiet Beelitz-Süd" gefasst.

Beelitz, den 27.02.2013

Siegel: STADT BEELITZ Landkreis Potsdam-Mittelmark

Bernhard Knuth
Bürgermeister

Die verwendete Plangrundlage enthält 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 neu zu bildenden Grenzzeichen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Ort, Datum: Beelitz, den 26.06.2013

Siegel: ÖffBestVermIng. Dipl.-Ing. (FH) Andreas Schulz

Vermessungsstelle

Die Stadtverordnetenversammlung Beelitz hat in ihrer Sitzung vom 18.06.2013 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2A "Gewerbegebiet Beelitz-Süd" in der Fassung vom 18.06.2013, als Satzung beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht wurden mit gleichem Beschluss gebilligt.

Beelitz, den 20.06.2013

Siegel: STADT BEELITZ Landkreis Potsdam-Mittelmark

Bernhard Knuth
Bürgermeister

Die Satzung wurde mit Bescheid des Landratsamtes Potsdam-Mittelmark vom 28.08.2013 Az 600.15-... mit Maßgaben, Auflagen und Hinweisen genehmigt (§ 10 Abs. 2 BauGB).
~~Die Maßgaben bzw. Auflagen wurden durch den satzungsänderenden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..... erfüllt, die Hinweise wurden beachtet.~~

Beelitz, den 23.09.2013

Siegel: STADT BEELITZ Landkreis Potsdam-Mittelmark

i. V.
Bernhard Knuth
Bürgermeister

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2A "Gewerbegebiet Beelitz-Süd" als Satzung wird am 25.09.2013 ausgefertigt.

Beelitz, den 25.09.2013

Siegel: STADT BEELITZ Landkreis Potsdam-Mittelmark

i. V.
Bernhard Knuth
Bürgermeister

Die Genehmigung 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2A "Gewerbegebiet Beelitz-Süd" sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind am 25.09.2013 ..... gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich im amtlichen Verkündigungsblatt für die Stadt Beelitz bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Mit der Bekanntmachung ist die 1. Änderung des Bebauungsplans ab Satzung in Kraft getreten.

Beelitz, den 25.09.2013

Siegel: STADT BEELITZ Landkreis Potsdam-Mittelmark

i. V.
Bernhard Knuth
Bürgermeister

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
**1.1 Gewerbe- und Industriegebiete (§§ 9, 9 BauNVO)**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden die Gewerbe- und Industriegebiete entsprechend § 1 Abs. 4 BauNVO nach den besonderen Eigenschaften und Bedürfnissen der Anlagen, d.h. nach ihren unterschiedlichen Schutzabständen bzw. nach ihrem Störungsgrad im Sinne des Immissionsschutzes gegliedert:

**1.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)**

Eingeschränkte Gewerbegebiete dienen hauptsächlich der Unterbringung von das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben im Sinne von § 6 BauNVO.
Zulässig sind:
- Gewerbe- und Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbe- bzw. Handwerksbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Außerdem können ausnahmsweise zulässig sein:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die Gliederung der Baugebiete durch Vergabe von Lärmkontingenten

In dem eingeschränkten Gewerbe-, Gewerbe-, Industrie und Sondergebieten sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig deren Geräusche die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente $L_{EK}$ nach DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" 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.
Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch Sonderbauwerke und Sonderbauteile aufgrund deren besonderer Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen, Aufzüge etc.) sowie für Bauwerke aufgrund besonderer betrieblicher Anforderungen (Silos etc.) zugelassen werden.
- in den Industriegebieten um 15 m
- in den eingeschränkten Gewerbegebiete und Gewerbegebieten um 5 m.

**3. überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

siehe Plandarstellungen

**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; Einzelzufahrten von der Verkehrsfläche aus sind unzulässig.

**5. Flächen für den Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

siehe Plandarstellungen

**6. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

siehe Plandarstellungen

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Betriebswohnungen, Büros und andere schutzbedürftige Nutzungen nur zugelassen werden, wenn in einer Einzelfallprüfung nachgewiesen wird, dass von den Fenstern der schutzbedürftigen Räumen im Sinne DIN 4109, bei Ausschöpfung der zulässigen Emissionskontingente LEK,i der nicht zum eigenen Grundstück gehörenden Flächen des Bebauungsplanes und unter Berücksichtigung bestehender gewerblicher/industrieller Geräuschquellen in der Nachbarschaft sowie der Verkehrslärmvorbelastung durch die B 2, die geltende/zugesagte Immissionsrichtwerte nach Zi. 6.1 Bb TA Lärm nicht überschritten werden bzw. die Innenschallpegel gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" eingehalten werden.

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

**8.1 Grünflächen A, Grünflächen entlang der Treuenbrietzener Straße**

Die Grünflächen A entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze (Treuenbrietzener Straße) sind als geschlossene Gehölzfläche anzulegen und mit Bäumen der Artenliste 1b und Sträuchern der Artenliste 2 zu bepflanzen. Je 100 qm Grünfläche sind mindestens 2 Bäume (Pflanzung als Heister, 200-250 cm) und 75 Sträucher anzupflanzen.
Zu der östlichen Flächenbegrenzung soll ein Pflanzstreifen von 2 m eingehalten werden. Der Raum zwischen der Anpflanzung und der östlichen Flächenbegrenzung ist als Gras- und Staudensaum (Wildkrautstreifen) anzulegen und mit Bäumen (Mindest-Stammumfang 18-20 cm) der Artenliste 1a zu bepflanzen. Der Pflanzabstand der Bäume untereinander soll im Mittel 10 m betragen.
Nördlich der Straße Im Schäwe sind innerhalb der Grün-Pflanzfläche Grundstückszufahrten mit einer maximalen Breite von 6 m je Baugrundstück zulässig.

**8.2 Grünflächen B, Grünflächen am Grenzzweig**

Die Grünflächen B entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze (Grenzzweig) sind geschlossen mit Bäumen der Artenliste 1b und Sträuchern der Artenliste 2 zu bepflanzen. Je 100 qm Pflanzfläche sind mindestens 2 Bäume (Pflanzung als Heister, 200-250 cm) und 75 Sträucher anzupflanzen. Die Anlage von Gras- und Staudensäumen (Wildkrautstreifen) entlang der Gehölzränder ist in wechselnden Breiten bis zu 3,00 m möglich.

**8.3 Grünflächen C, Grünflächen verkehrsweggebieltend**

Die Grünflächen C sind als Gras- und Staudensaum (Wildkrautstreifen) anzulegen und auf 30 % der Fläche mit Einzelgehölzen, Gehölzgruppen und freiwachsenden Sträuchern der Artenliste 2 zu bepflanzen. Parallel zu dem angrenzenden Fuß- und Radweg sind ein- oder beidseitig 45 Bäume der Artenliste 1a (Pflanzung als Hochstamm, Mindest-Stammumfang 18-18 cm) zu pflanzen.
Die Untergliederung der Fläche durch Einfriedungen, wie Zäune oder Mauern, ist unzulässig.

**8.4 Grünfläche D, Grünflächen am Bahndamm**

Die Grünfläche D entlang des Bahndammes ist als Gehölz- und Saumvegetationsfläche anzulegen. Die Anlage eines luft- und wasserdurchlässig befestigten, maximal 2 m breiten Fußweges ist zulässig. 60 % der Vegetationsfläche sollen als Extensiv-Gras und Staudensaum (Wildkrautstreifen), 40 % als Gehölzfläche angelegt werden. In den Flächen des Gras- und Staudensaumes sollen 70 Bäume der Artenliste 1a (Pflanzung als Hochstamm, Mindest-Stammumfang 16-18 cm) als Einzelbäume oder Baumgruppen gepflanzt werden.
Die Gehölzflächen sind als höhenmäßig differenziert gestaffelte Gehölzgruppen und -streifen anzulegen. Sie sollen mit Bäumen und Sträuchern 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.
Die Untergliederung der Fläche durch Einfriedungen, wie Zäune oder Mauern, ist unzulässig.

**8.5 Grünflächen E; Hecken am West**

Die Grünflächen E sind geschlossen mit Bäumen und Sträuchern der Artenlisten 1b bzw. 2 zu bepflanzen. Je 100 qm Pflanzfläche sind mindestens 2 Bäume (Pflanzung als Heister, 200-250 cm) und 75 Sträucher anzupflanzen.

**8.6 Grünfläche G; Gehölze Einfahrtsbereich**

Die Grünfläche G ist als Gehölzfläche anzulegen. Je 100 qm Pflanzfläche sind mindestens 60 Sträucher der Artenliste 2 anzupflanzen. Die Untergliederung der Fläche durch Einfriedungen, wie Zäune oder Mauern, ist unzulässig.

**8.7 Grünfläche H; Grünflächen am Wald**

Die Grünfläche H ist als Gehölzfläche anzulegen bzw. zu entwickeln. Auf der Fläche soll eine natürliche Gehölzentwicklung bewirkt werden. Unterstützend sollen, gruppenartig über die Fläche verteilt, Bäume und Sträucher der Artenlisten 1b bzw. 2 angepflanzt werden. Es sind mindestens 20 Bäume (Pflanzung als Heister, 2 x verschult, 200-250 cm) und 300 Sträucher anzupflanzen.
Die Untergliederung der Fläche durch Einfriedungen, wie Zäune oder Mauern, ist unzulässig.

**8.8 Straßenbäume**

Entlang der Erschließungsstraßen sind Bäume in Abständen von 8 - 10 m einreihig oder als Allee zu pflanzen. Es sind Baumarten der Artenliste 1a (Pflanzung als Hochstamm, Mindest-Stammumfang 18-20 cm) anzupflanzen. Pflanzweiten innerhalb von Verkehrsflächen sind mit Einzelbäumen oder Baumgruppen der Artenliste 1a (Pflanzung als Hochstamm, Mindest-Stammumfang 18-20 cm) und flächendeckend mit Bodendeckerstauden zu bepflanzen.

**8.9 Stellplatzbegrünung**

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

**8.10 Grundstückseingrünung**

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

**Artenliste 1a: Straßenbäume, Stellplatzbäume**

| | |
|---|---|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Aesculus hippocastanum | Kastanie* |
| Betula pendula | Birke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Corylus columa | Baumhasel* |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Quercus robur | Traubeneiche |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Tilia cordata | Winterlinde |

* nicht in Grünfläche D

**Artenliste 1b: Bäume Gehölzflächen**

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Betula pendula | Sandbirke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Fraxinus excelsior | Esche* |
| Malus sylvestris | Wild-Apfel |
| Populus tremula | Zitterpappel |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Prus pyraster | Wild-Birne |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Salix alba | Silberweide* |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Ulmus laevis | Flatterulme* |

* nur feuchte Standorte, z.B. östliche Teilfläche der Grünfläche B

**Artenliste 2: Sträucher Gehölzflächen**

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus monogyna | Besenginster |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Euonymus europaea | Pfaffenhütchen |
| Frangula alnus | Faulbaum* |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus cerasifera | Kirschpflaume |
| Prunus mahaleb | Felsenkirsche |
| Prunus padus | Traubenkirsche* |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus catharica | Kreuzdorn |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Salix caprea | Salweide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |

* nur feuchtere Standorte, z.B. östliche Teilfläche der Grünfläche B

### II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Brandenburgische Bauordnung (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 Rasengittersteinen 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 verklinkert
- Stahlgitter (verzinkt)
- Schmiedeeisen
- Holzgitter
- Maschendrahtzaun
- Hecken

in Verbindung mit Pfosten unterschiedlicher Materialien und Rankgerüsten (Pergolen) zulässig. An den Grundstücksgrenzen zu Nachbargrundstücken, zu den öffentlichen Grünflächen und zur Parkgebietsgrenze sind außerdem Einfriedungen aus Maschendraht, Knotengeflecht und Sparn-draht zulässig.

### III. Nachrichtliche Übernahmen

**Bodendenkmalverdacht**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich der unter Bodendenkmalverdacht stehende Fundplatz Beelitz Nr. 32, mittelalterlich Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg -BbgDSchG- vom 24.05.2004 (GVBl. Land Brandenburg Nr. 9, S. 215 ff.).

## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGB. I S. 1509)

Verordnung über die baulliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

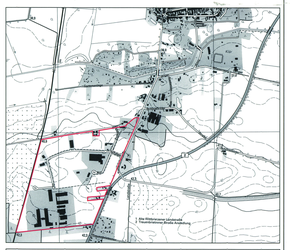
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Neufassung vom 17.09.2008 (GVBl. Bbg. I/08 S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.11.2010 (GVBl. I/10, Nr. 39)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148)

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Neufassung vom 26.05.2004 (GVBl. I/04 S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.07.2010 (GVBl. I/10,Nr. 28)

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) vom 08.12.2004 (GVBl. Bbg. I/05 S. 50), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2011 (GVBl. Bbg. I/11 Nr. 39)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.06.2012 (BGBl. I S. 1421)




**Stadt Beelitz**

**Bebauungsplan Nr. 2 A "Gewerbegebiet Beelitz-Süd"**
**1. Änderung**

Satzung, Stand: 18.02.2013

Gemarkung: Beelitz; Flur: 13

Maßstab 1 : 1000
0 10 20 50 100 150 m


**Regina Mackrodt**
Büro für Stadt- und Raumplanung

Ebereschenweg 63
14532 Michendorf, OT Wilhelmshorst
Tel.: 033205 - 63137
mail: regina-mackrodt@t-online.de