

LEGENDE

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

WA Allgemeines Wohnen (§ 4 BauNVO)

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

0,25 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

0,75 Geschöflächenzahl (§ 20 BauNVO)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 17 BauNVO)

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

a Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)

--- Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

--- Umgrenzung von Flächen für Pflanzfestsetzungen

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

--- Umgrenzung von Flächen mit Pflanzbindungen

○ Erhaltung von Bäumen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

SD Dachform

30°-45° Dachneigung

Sonstige Festsetzungen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Sonstige Darstellungen

--- Geplante Grundstücksgrenze

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschöflächenzahl
Bauweise	Dachform/Dachneigung

ZEICHEN DER PLANGRUNDLAGE

- Flurstücksgrenze mit Grenzstein und Flurstücksnummer
- Vorhandene Hauptgebäude
- Vorhandene Nebengebäude

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO

- Tankstellen sind nicht zulässig.

GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 20 BauNVO)

Die zulässige Geschöflächenzahl darf ausnahmsweise um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden, jedoch höchstens um eine Geschöflächenzahl von 0,2.

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

ABWEICHENDE BAUWEISE, a 1 (§ 22 BauNVO)

Es dürfen Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser in offener Bauweise bis zu einer maximalen Gebäudelänge von 61 m errichtet werden.

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

MINIMIERUNG DER VERSIEGELUNG

Stellplätze, Zufahrten und Wegflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen; die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie z.B. Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht als Brauchwasser gesammelt und verwendet wird, auf dem Baugrundstück zu versickern. Z.B. sind folgende Varianten möglich:

- Bewachsene Mulden
- Rigolen
- Regenwasserrückhalteanlagen (Fassungsvormögen min. 25 l/qm überdachter Grundfläche, begrünte Dachanteile sind abzuschnehen)

Ist eine Versickerung technisch nicht möglich, sind auch Sickerschächte bzw. eine Ableitung zulässig.

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

HEIZUNGSANLAGEN

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Verwendung von flüssigen Brennstoffen unzulässig, sofern ein Erdgasanschluß möglich ist. Die Verwendung von anderen Brennstoffen ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß die Immissionswerte von Schwefeldioxid (SO₂), Stickoxid (NO_x) und Staub in Kg/TJ des eingesetzten Brennstoffes gleichwertig oder geringfügiger zu den Immissionen von Erdgas sind.

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

PFLANZFESTSETZUNG 1: Heckanpflanzung I

Die in der Planzeichnung mit Pf 1 bezeichnete Fläche ist mit einem hochstämmigen Laubbaum, 5 Heistern und 30 Großsträuchern der Artenliste I u. II je 100 qm Pflanzfläche zu bepflanzen. Bei den Pflanzungen sind die im Anschluß formulierten Sortierungen und Mindestqualitätsanforderungen einzuhalten.

PFLANZFESTSETZUNG 2: Heckanpflanzung II

Die in der Planzeichnung mit Pf 2 bezeichnete Fläche ist mit 25 Großsträuchern und 30 Kleinsträuchern der Artenliste II je 100 qm Pflanzfläche zu bepflanzen. Bei den Pflanzungen sind die im Anschluß formulierten Sortierungen und Mindestqualitätsanforderungen einzuhalten.

PFLANZFESTSETZUNG 3: Gestaltung der Wiesenbrache

Die in der Planzeichnung mit Pf 3 bezeichnete Fläche ist mit 40 hochstämmigen Laubbäumen der Artenliste I, Obstbaumanteil min. 50%, zu bepflanzen. Davon sind 10 Bäume als Solitäräume und die übrigen in Gruppen zu mindestens je 5 Bäumen, zu pflanzen. Die verbleibende Freifläche ist mit einer Wiesenmischung (Artenliste III) einzusäen. Bei den Pflanzungen sind die im Anschluß formulierten Sortierungen und Mindestqualitätsanforderungen einzuhalten.

PFLANZFESTSETZUNG 4: Versickerungsmulde

Die mit Pf 4 bezeichnete Fläche ist in den Randbereichen mit 10 Gruppen, bestehend aus mindestens 10 leuchtlebenden Sträuchern der Artenliste II zu bepflanzen. Bei den Pflanzungen sind die im Anschluß formulierten Sortierungen und Mindestqualitätsanforderungen einzuhalten.

PFLANZFESTSETZUNG 5: Mindestbepflanzung des Baugrundstücks

Auf dem Baugrundstück sind min. 15 hochstämmigen Laubbäume der Artenliste I zu pflanzen. Bei den Pflanzungen sind die im Anschluß formulierten Sortierungen und Mindestqualitätsanforderungen einzuhalten.

PFLANZFESTSETZUNG 6: Stellplatzbegrünung

Je 4 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum der Artenliste I zu pflanzen. Die Baumscheibe muß min. 10 qm betragen (Mindestbreite: 2 m). Je qm Baumscheibe sind 5 bodendeckende Pflanzen zu pflanzen (Arten: Vincia minor, Rosa spp., Potentilla spp., Ilex crenata, Hedera helix, Mahonia aquifolia). Bei den Pflanzungen sind die im Anschluß formulierten Sortierungen und Mindestqualitätsanforderungen einzuhalten.

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

PFLANZBINDUNG 1: Erhalt des Grabensaumes

Entlang des Grabens ist auf der mit Pb 1 bezeichneten Fläche ein gehölzreicher, 3 m breiter Wiesen- bzw. Staudensaum zu erhalten.

Sortierungen und Mindestqualitätsanforderungen

- hochstämmige Laubbäume: Stammumfang 12/14, 3 mal verpflanzt

- Heister: 150/250 hoch, 2 mal verpflanzt

- Kleinstrauch: 60/80 hoch, 2 mal verpflanzt

- Großstrauch: 80/100 hoch, 2 mal verpflanzt

Artenlisten

Artenliste I: heimische, standortgerechte Laubbäume

Stieleiche	Quercus robur
Rotbuche	Fagus sylvatica
Winter-Linde	Tilia platyphyllos
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Feld-Ahorn	Acer campestre
Esche	Fraxinus excelsior
Feldulme	Ulmus minor
Bergulme	Ulmus glabra
Wainuß	Juglans regia
Espe, Zitterpappel	Populus tremula
Schwarzpappel	Populus nigra (pyramidalis)
Silberweide	Salix alba
Hohe Weide	Salix rubra

Ortsgelände:

Kultur-Apfel

Süßkirche

Pläuma

Kultur-Birne

Malus domestica

Prunus avium

Prunus domestica

Pyrus communis

Artenliste II: heimische, standortgerechte Sträucher

Hunds-Rose	Rosa canina
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Blutroter Hainbühl	Cornus sanguinea
Pflähenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Häselnuß	Corylus avanella
Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Rote Johannisbeere	Ribes rubus
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Faulbaum	Frangula alnus
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata agg.

Artenliste III: Landschaftsrasen; RSM 7.3.1 (Angaben in Gewichtsprozent)

Agrostis capillaris	5%
Agrostis stolonifera	5%
Festuca ovina vulgaris	20%
Festuca commutata	20%
Festuca rubra rubra	15%
Festuca rubra trichophylla	15%
Lolium perenne	10%
Poa trivialis	10%

Regelaussaatmenge: 20 g/qm

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Jahressteuergesetzes 1997 vom 20.12.1996 (BGBl. I S. 2049)

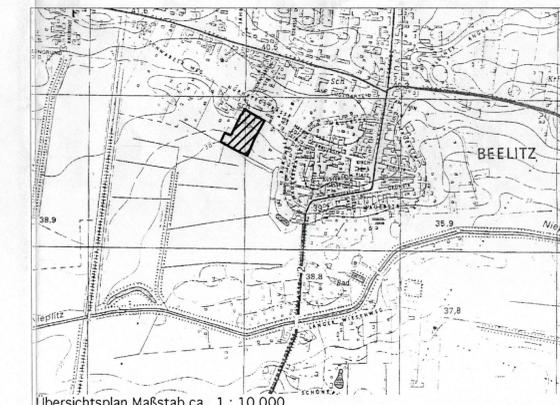
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Absatz 2 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 685, 1124)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 01.07.1994 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil I Nr. 12 vom 07.05.1994)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1993 (BGBl. I S. 1459)

Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) vom 25.06.1992 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil I Nr. 13 vom 29.06.1992)



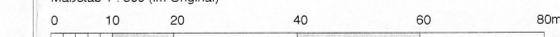
Übersichtsplan Maßstab ca. 1 : 10.000

Stadt Beelitz Amt Beelitz

Bebauungsplan Nr. 14 "Negendanks Land"

Datum: 29.05.1997

Gemarkung: Beelitz; Flur: 10; Flurst.: 112/2 teilweise, 113, 114, 115, 116 teilweise



Lindenau & Mackrodt Planungsgesellschaft mbH

Beratende Ingenieure für Bauleit- und Landschaftsplanung
Ferber Straße 166 14542 Werder / OT Peltzow
Tel 03327 45313 Fax 03327 45524

VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom 14.04.1997.

Ort, Datum, *Beelitz, den 15.7.98*

Siegel *MANFRED PELZ* Vermessungsstelle

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 16.06.97 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.05.1997 einschließlich der Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung bzw. die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden beschlossen.

Ort und Dauer wurden am 11.10.1996 ortsüblich bekannt gemacht.

Siegel *AMT BEELITZ* Der Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 14.04.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.14 "Negendanks Land" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 12.06.1996.

Siegel *AMT BEELITZ* Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.05.1997 einschließlich Begründung hat in der Zeit vom 02.07.97 bis 11.08.97, gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Siegel *AMT BEELITZ* Der Bürgermeister

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 mit Schreiben vom 26.01.97 beteiligt worden.

Siegel *AMT BEELITZ* Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 02.07.97 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Siegel *AMT BEELITZ* Der Bürgermeister

In ihrer Sitzung am 15.09.97 hat die Stadtverordnetenversammlung die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen behandelt (Abwägungsbeschluss). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Siegel *AMT BEELITZ* Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 14 "Negendanks Land" in der Fassung vom 29.05.1997 wurde von der Stadtverordnetenversammlung Beelitz am 15.09.97 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit gleichem Datum durch Beschluß gebilligt (§ 10 BauGB).

Siegel *AMT BEELITZ* Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan in der Fassung vom wird durch die höhere Verwaltungsbehörde mit Verfügung vom mit Az. mit Nebenbestimmungen und Hinweisen genehmigt (§ 11 Abs. 1 i.V.m. § 246 a Abs. 1, Satz 1, 4 BauGB).

Siegel *AMT BEELITZ* Der Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom erfüllt, die Hinweise wurden beachtet.

Siegel *AMT BEELITZ* Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgesetzt.

Siegel *AMT BEELITZ* Der Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie 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 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Siegel *AMT BEELITZ* Der Bürgermeister

1. Ausfertigung vom 4