

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I Nr. 39).

Textliche Festsetzungen

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 1.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 1.1.1 Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet dient zu Zwecken der Erholung ausschließlich dem Freizeitwohnen in Wochenendhäusern. (§ 10 Abs. 1 und 2 BauNVO)
 - 1.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 1.2.1 Ausnahmsweise ist in dem mit A,B,C,D bezeichneten Baufenster, ein Wochenendhaus mit einer Grundfläche von maximal 71 qm zulässig. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)
 - 1.2.2 Bei der Ermittlung der Grundfläche der Wochenendhäuser bleiben Terrassen und überdachte Freisitze bis zu einer Grundfläche von insgesamt 20 qm unberücksichtigt. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)
 - 1.2.3 Die festgesetzte GRZ darf nicht durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
 - 1.2.4 Bezugshöhe für die zeichnerisch festgesetzte Firsthöhe im Wochenendhausgebiet und die textlich in Festsetzung 1.2.5 festgesetzten Firsthöhe im Gebiet der privaten Erholungsgärten, ist die Höhe des der Firstmitte nächstgelegenen vermaßen Höhenpunktes in der festgesetzten Verkehrsfläche. Bei Flachdächern gilt die Traufhöhe als Firsthöhe. Die Traufhöhe bestimmt sich aus der Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
 - 1.2.5 Innerhalb der privaten Erholungsgärten ist je Garten (nur) ein Gebäude zum vorübergehenden Aufenthalt (Laube) mit einer Firsthöhe von maximal 4 m und einer Grundfläche von höchstens 25 qm zulässig. Zusätzlich sind je Garten ein überdachter Freisitz sowie ein Geräteschuppen mit einer Grundfläche von zusammen höchstens 12 qm Grundfläche sowie ein Stellplatz mit einer Grundfläche von höchstens 12,5 qm zulässig. (§ 16 Abs. 3 BauNVO i.V.m § 12 Abs. 6 BauNVO)
 - 1.2.6 Ausnahmsweise ist in dem mit E,F,G,H bezeichneten Baufenster, ein Wochenendhaus mit einer maximalen Firsthöhe von 4,55 m zulässig. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)
 - 1.3 **Mindestgröße der privaten Erholungsgärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
 - 1.3.1 Die privaten Erholungsgärten müssen eine Mindestgröße von 550 qm aufweisen.
 - 1.4 **Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
 - 1.4.1 Je Wochenendhaus östlich der Abgrenzungslinie unterschiedlicher Nutzungen ist jeweils eine Garage bzw. ein Stellplatz zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
 - 1.4.2 Je Wochenendhaus westlich der Abgrenzungslinie unterschiedlicher Nutzungen und je privatem Erholungsgarten ist jeweils ein Stellplatz zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
 - 1.5 **Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 11 BauGB)**
 - 1.5.1 Die genaue Einteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
 - 1.5.2 Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten E und F zugleich Straßenbegrenzungslinie
 - 1.6 **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**
 - 1.6.1 Auf den Grundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen, Zufahrten und Erschließungswegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterterrassen, Kies- und Holzbeläge oder Natursteinpflaster und -platten in Splitt, Kies oder Sand weitflügig verlegt) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
 - 1.6.2 Die Befestigung der festgesetzten Verkehrsfläche ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
 - 1.6.3 In den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (P1, P2, P3, P4 und P5) ist eine mindestens 3-reihige und 5 m breite Hecke einschließlich 2 m Krautsaum im Pflanzverband 1,20 m x 2,00 m versetzt zu pflanzen. Vorhandener Gehölzbestand kann integriert werden. Dort wo 10 m breite Pflanzflächen festgesetzt sind, ist eine entsprechend breite Hecke anzulegen. Bei den Pflanzungen sind ausschließlich Arten der in der Anlage 1 zum Erlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft vom 09. Oktober 2008 (ABl. f. das Land Brandenburg, Nr. 46 vom 19. Nov. 2008, S. 2527 ff.) zu verwenden.
 - 1.6.4 Auf der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die heimischen Gehölze (Bäume und Sträucher), aus welchen die hier befindliche Hecke überwiegend besteht, zu erhalten.
- 2. Örtliche Bauvorschriften**
 - 2.1 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)
 - 2.1.1 Als Einfriedungen sind Holzzäune, Maschendrahtzäune und geschnittene Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Nachrichtliche Übernahme

Der Geltungsbereich des B-Planes liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet "Potsdamer Wald- und Havelseengebiet". (Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“, Vom 22. Mai 1998 (GVBl. II S. 426), zuletzt geändert durch Verordnung vom 15. Februar 2010 (GVBl. II Nr. 10).

Hinweise

Trafostation
Die innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen vorhandene Trafostation ist hier zulässig und soll im Zuge der Ausführungsplanung des Straßenausbaus berücksichtigt werden. Im Falle einer notwendigen Umsetzung, soll der neue Standort ebenfalls in der Straßenverkehrsfläche liegen.

Pflanzarten
Es wird empfohlen folgende Arten des in der textlichen Festsetzung 1.6.3 benannten Erlasses bei Pflanzmaßnahmen zu verwenden:
Cornus sanguinea (Blutroter Hartfriege), Corylus avellana (Haselnuss), Cytisus scoparius (Besen-Ginster), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Malus sylvestris (Wild-Äpfel), Prunus padus (Traubenkirsche), Pyrus pyraeaster (Wild-Birne), Rhamnus catharticus (Kreuzdorn), Rosa canina (Hunds-Rose), Rosa corymbifera (Hecken-Rose), Rosa tomentosa (Filz-Rose), Salix caprea (Sal-Weide) und Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball).

Trinkwassereigenversorgung
Errichtung, Betrieb und Nutzung von Brunnenanlagen zur Eigenwasserversorgung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz.

Planzeichnung



Zeichenerklärung

Zeichnerische Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 - SO WOCH** Wochenendhausgebiet
 - private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "private Erholungsgärten"
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 - GR 55qm Grundfläche je Wochenendhaus
 - GRZ 0,11 Grundflächenzahl (GRZ)
 - I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
 - FH Firsthöhe, als Höchstmaß
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Baugrenze

- 4. Verkehrsflächen**
 - Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich"
- 5. Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 6. Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (unterschiedliche Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen)

Informative Darstellungen

- 10m Abstandsmaß
- Nordpfeil
- Vorschlag Parzellierung
- Plangrundlage**
 - Gebäude
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer
 - Einfriedung
 - Laubbaum
 - Nadelbaum
 - Baumkrone
 - Kabelkasten

Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung Beelitz hat in ihrer Sitzung vom 19.09.2011 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.

Beilitz, den 01.11.2011
 Siegel:
 Der Bürgermeister, Bernhard Knuth

Der Bebauungsplan wird mit Bescheid des Landratsamtes Potsdam-Mittelmark vom 31.05.2011 Az. 04/11 genehmigt. (§ 10 Abs. 2 BauGB)

Beilitz, den 01.11.2011
 Siegel:
 Der Bürgermeister, Bernhard Knuth

Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind am 16.11.2011 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich im amtlichen Verkündungsblatt 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 der Bebauungsplan als Satzung in Kraft getreten.

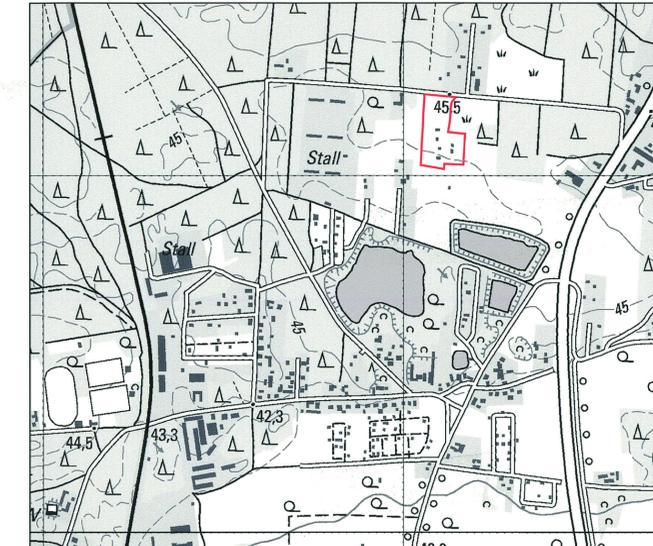
Beilitz, den 01.11.2011
 Siegel:
 Der Bürgermeister, Bernhard Knuth

Der Bebauungsplan als Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Beilitz, den 01.11.2011
 Siegel:
 Der Bürgermeister, Bernhard Knuth

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Beilitz, den 26.10.2011
 Siegel:
 Unterschrift, Vermessungsstelle



Übersichtsplan: Lage des Plangebietes (M 1:10.000)

Stadt Beelitz OT Beelitz

B-Plan "Wochenendhausgebiet Damfeld"
Stand: Satzungsbeschluss

Maßstab: 1: 500 (im Original)

0 10 20 30 40 50 60 70 80 m

IDAS Planungsgesellschaft mbH
 Goethestr. 18 • 14943 Luckenwalde
 Tel: 03374-610271
 Fax: 03374-622944
 e-mail: idasgmbh@gmx.de

Bearbeiter: Böhm/Altermann