Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

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 Im Reinen Wohngebiet sind Wohngebäude zulässig. (§ 3 Abs. 2 BauNVO)
1.1.2 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
1.2.2 Bezugshöhe für die zeichnerisch festgesetzte Firsthöhe ist die mittlere Höhe der beiden der Firstmitte nächstgelegenen vermaßten Höhenpunkte in der festgesetzten privaten Verkehrsfläche. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Terrassen die baulich unmittelbar an das Hauptgebäude anschließen, können über die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise bis zu einer Fläche von höchstens 10 qm hervortreten. (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
1.4.1 Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie.

1.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
1.5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Befestigung der privaten Verkehrsfläche, der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Stellfläche für Pkw" und die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Erschließungswegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen, Kies- und Holzbeläge oder Natursteinpflaster und -platten in Splitt, Kies oder Sand weitfugig verlegt) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
1.6.1 Die private Verkehrsfläche ist mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gundstückseigentümer und der Grundstücksnutzungsberechtigen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
1.6.2 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Stellfläche für Pkw" ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gundstückseigentümer und der Grundstücksnutzungsberechtigen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu belasten.

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestalt baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 10 Nr. 1 BbgBO)
2.1.1 Im festgesetzten Reinen Wohngebiet sind Wohngebäude mit einer Dacheigung von mindestens 25° bis höchstens 45° zulässig.

Hinweise

Verkehrsflächen
Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Landschaftsschutzgebiet
Mit Schreiben des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 27.10.2011 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes aus dem Landschaftsschutzgebiet "Nuthetal-Beelitzer Sander" (GVBl.II/99, [Nr. 06], S.115, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 14. Juli 2009, GVBl.II/09, [Nr. 23], S.441) ausgegliedert. Das Landschaftsschutzgebiet grenzt nunmehr im Norden, Osten und Süden unmittelbar an das Plangebiet an. Einzig die Geltungsbereichsgrenze entlang der Schlunkendorfer Straße ist nicht gleichzeitig auch Landschaftsschutzgebietsgrenze.

Ausgleich
Der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts erfolgt in Anwendung des § 1a Abs. 3 BauGB außerhalb des B-Plangebietes und wird verbindlich durch vertragliche Vereinbarung nach § 11 BauGB zwischen der Flächenagentur Brandenburg GmbH, der Stadt Beelitz und dem Grundstückseigentümer des Plangebietes geregelt. Grundlage dafür bildet die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht der Begründung zum Bebauungsplan.

Planzeichnung

Zeichenerklärung

Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WR — Reines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,35 — Grundflächenzahl (GRZ)

FH 7m — Firsthöhe, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

E — offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen

private Straßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen mit besonderer Zweck-bestimmung "Stellfläche für Pkw"

5. Grünflächen und Wald

private Grünfläche

Wald

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Erhaltung von Bäumen

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Informative Darstellungen

10m — Abstandsmaß

Nordpfeil

vorgesehene neue Grundstücksgrenzen

41.83 — Höhenpunkt

Plangrundlage

Hauptgebäude
Schuppen
Flurstücksgrenze
189 Flurstücksnummer
Einfriedung
Hydrant, unterirdisch
Kabelkasten
Baumkrone
Laubbaum
Obstbaum
Nadelbaum
Kiefernbestand

LANDKREIS POTSDAM-MITTELMARK 13 DER LANDRAT

geänd. z. Bescheid v. 14.08.2013, AZ: 111/13
i.A.
Franke

Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung Beelitz hat in ihrer Sitzung vom 17.06.2013 den Bebauungsplan gemäss § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.

Beelitz, den 25.09.2013

Siegel: STADT BEELITZ * DER BÜRGERMEISTER * LANDKREIS POTSDAM-MITTELMARK *

I.V.
Der Bürgermeister, Bernhard Knuth

Der Bebauungsplan wird mit Bescheid des Landratsamtes Potsdam-Mittelmark vom 14.08.2013, AZ 111/13 genehmigt. (§ 10 Abs. 2 BauGB)

Beelitz, den 25.09.2013

Siegel: STADT BEELITZ * DER BÜRGERMEISTER * LANDKREIS POTSDAM-MITTELMARK *

I.V.
Der Bürgermeister, Bernhard Knuth

Die Genehmigung des Bebaungsplanes sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind am 25.09.2013 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.

Beelitz, den 25.09.2013

Siegel: STADT BEELITZ * DER BÜRGERMEISTER * LANDKREIS POTSDAM-MITTELMARK *

I.V.
Der Bürgermeister, Bernhard Knuth

Der Bebauungsplan als Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Beelitz, den 30.09.2013

Siegel: STADT BEELITZ * DER BÜRGERMEISTER * LANDKREIS POTSDAM-MITTELMARK *

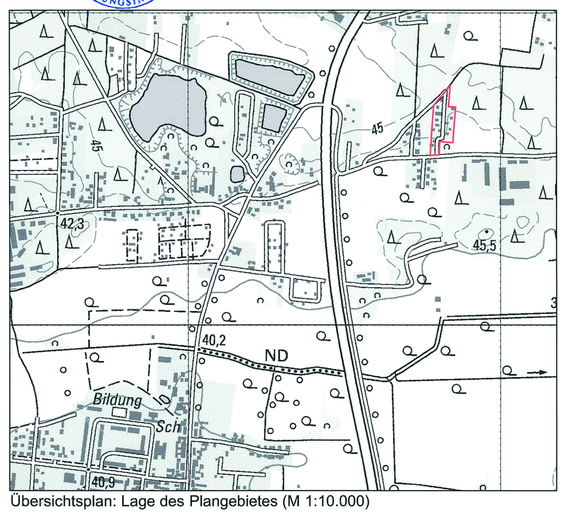
I. V.
Der Bürgermeister, Bernhard Knuth

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.

Beelitz, den 01.10.2013

Siegel: ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR

Unterschrift, Vermessungsstelle



Übersichtsplan: Lage des Plangebietes (M 1:10.000)

Stadt Beelitz — OT Beelitz

Bebauungsplan "Wohngebiet Immergrün"

Stand: Satzungsbeschluss

Maßstab: 1: 500 (im Original)

0 10 20 30 40 50 60 70 80 m

IDAS Planungsgesellschaft mbH
Bearbeiter: Böhm/Altermann
Goethestr. 18 • 14943 Luckenwalde
Tel: 03371-610271
Fax: 03371-622944
e-mail: idasgmbh@gmx.de