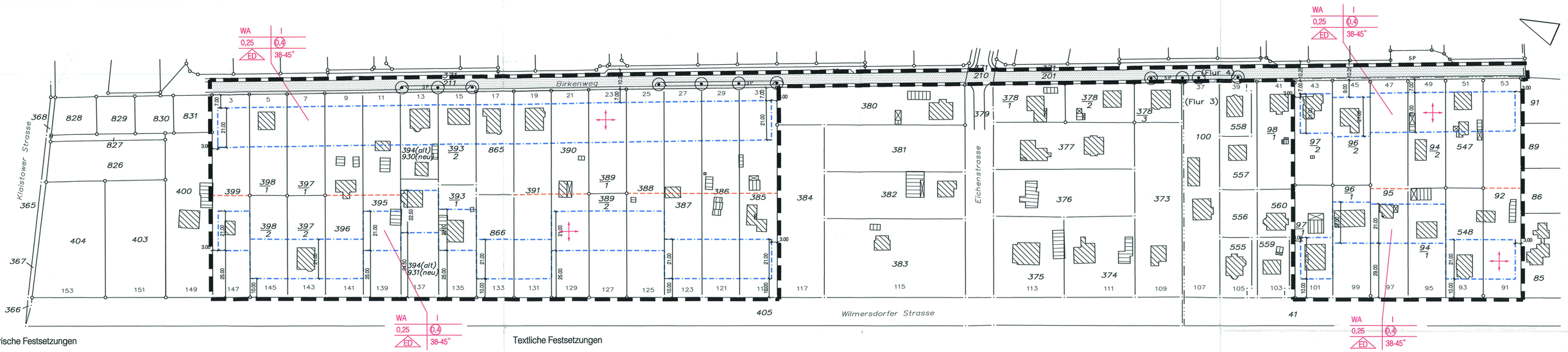


Zeichnerische Festsetzungen

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

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)
- 0,25 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 0,4 — Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

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

- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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

- Straßenverkehrsflächen
- ZP — Öffentliche Stellplätze

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

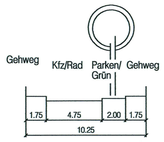
- Erhaltung von Bäumen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(39 Abs.4 BauGB i.V.m. §89 BbgBauO

- Firstrichtung
- 38-45° — Dachneigung

Sonstige Planzeichen und Nutzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 400 — vorhandene Flurstücksnummer
- Gemarkungsgrenze
- vorhandene Gebäude
- 137 — Hausnummer
- 10.00 — Vermaßung in m



Straßenprofil / M 1 : 250

Textliche Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Überdeckte Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Flächen zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und straßenzugewandter Baugrenze. Hier sind nur Zufahrten, Terrassen, Wintergärten, Müllbehälterstandorte und abflusslose Sammelgruben zulässig. (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 und 4 BauGB, § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)

Auf privaten Grundstücksflächen ist der Baumbestand auf 50 % der Fläche zu erhalten oder neu anzupflanzen. Pro 100 m² der Gehölzfläche sollen 1 Baum und 5 Sträucher gepflanzt werden. Eine Rodung von mehr als 600 m² ist unzulässig. (§ 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Gestaltungsfestsetzungen

Hauptgebäude:

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Sattel- und Walmdächer zulässig. Die zulässigen Dachneigungen sind im Bebauungsplan eingetragen. Die Dachaufbauten dürfen je Hauseinheit insgesamt nicht länger als die halbe Länge der an der Traufe der Hauptgebäude gemessenen Dachlänge sein. Als Dachdeckungsmaterial werden Dachziegel, Dachsteine oder Schindeln vorgeschrieben. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BbgBO)
2. Die maximalen Firsthöhen (FH max) der Wohngebäude sind auf die Straßenhöhen zu beziehen. Sie dürfen maximal 9 m über der geradlinig interpolierten Straßenhöhe vor der Mitte des Gebäudes liegen. Die Höhen Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss dürfen maximal 0,8m über der geradlinig interpolierten Straßenhöhe vor der Mitte des Gebäudes liegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BbgBO)

Nebengebäude:

1. Die maximale Traufhöhe von Nebengebäuden beträgt 3 m über der geradlinig interpolierten Straßenhöhe vor der Mitte des Gebäudes (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BbgBO).
2. Die Dächer der Nebengebäude sind als Satteldächer auszubilden. Ausgenommen sind überdeckte Stellplätze. Die Dächer der Garagen können in die Dächer der Hauptgebäude einbezogen werden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BbgBO)

Straßenseitige Einfriedungen:

1. Einfriedungen sind aus Holz als Jägerzaun oder als Senkrecht-Lattenzaun mit einer Maximalhöhe von 1,30 m über der geradlinig interpolierten Straßenhöhe zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BbgBO).
2. Heckenpflanzungen sind als Einfriedung, geschnitten und freiwachsend, zulässig. In die Heckenpflanzung einbezogene Knüpfdrahtzäune sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BbgBO)
3. Fußmauern sind bis zu einer Höhe von 0,20 m zulässig und in Mauerwerk in Kunst- oder Naturstein auszuführen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BbgBO).

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (BauROG) vom 18.8.1997 (BGBl. I S. 2081), berichtigt am 16.1.1998 (BGBl. I S. 137).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.4.1993 (BGBl.I S. 466)
Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
Brandenburgische Bauordnung (BbgBauO) vom 1.7.1994 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil I, Nr, 12 vom 7.6.1994) in der Fassung vom 18.12.1997 (GVBl. I S. 124)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.3.1987 (BGBl. I S. 889) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 – BauROG) vom 18.8.1997 (BGBl. I S. 2081)
Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) vom 25.6.1992 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil I Nr. 13 vom 29.6.1992) zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 17.12.1996 (GVBl. I S. 346)

Verfahren
Bebauungsplan Nr. 002, Teilbereich „Westlich Birkenweg"

Plankarte zum Bebauungsplan Nr. 002, Teilbereich „Westlich Birkenweg" gefertigt aus einem Auszug des Bebauungsplanes Nr. 002 „Neues Wohngebiet mit Ortszentrum", 1. Bauabschnitt.
Stadt Beelitz, Ortsteil Fichtenwalde, Gemarkung Fichtenwalde, Flur 4, vollständig enthaltene Flurstücke 385-388, 389/1, 389/2, 390, 391, 865, 866, 393/1, 393/2, 394-396, 397/1, 397/2, 398/1, 398/2, 399. Teilweise enthaltene Flurstücke: 371/201, 371/210, 371/211, Flur 3: vollständig enthaltene Flurstücke: 92, 547, 548, 94/1, 94/2, 95, 96/1, 96/2, 97/1, 97/2.

1. 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 die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Neu Seddin, den 27.04.2003 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Paul Fuhlbohm — öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2. Die Gemeindevertretung hat am *28.9.1999* gemäß § 2 Absatz 1 BauGB die Änderung des B-Planes 002 „Neues Wohngebiet mit Ortszentrum", 1. Bauabschnitt für den Teilbereich „Westlich Birkenweg" beschlossen. Für den genannten Teilbereich wurde eine Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 16 BauGB i.V.m. Art.1 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg beschlossen.

Beelitz, den 29.4.03 Der Bürgermeister — Der Vorsitzende der Stadtverordneten-versammlung — Siegel

3. Die am *28.9.1999* beschlossene Veränderungssperre wurde am *12.12.2000* gemäß § 17 Absatz 4 BauGB aufgehoben. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde geändert.

Beelitz, den 29.4.03 Der Bürgermeister — Der Vorsitzende der Stadtverordneten-versammlung — Siegel

4. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes vom *11.2.2002* bis *12.3.2002* durchgeführt worden.

Beelitz, den 29.4.03 Der Bürgermeister — Siegel

5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind entsprechend § 4 Absatz 1 mit Schreiben vom *12.02.2002* zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Beelitz, den 29.4.03 Der Bürgermeister — Siegel

6. Die Stadtverordneten der neuen Stadt Beelitz haben für den Ortsteil Fichtenwalde am *16.09.2002* die vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mitgeteilt worden.

Beelitz, den 29.4.03 Der Bürgermeister — Der Vorsitzende der Stadtverordneten-versammlung — Siegel

7. Die Stadtverordneten haben den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 002, Teilbereich „Westlich Birkenweg" am *16.09.2002* mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Beelitz, den 29.4.03 Der Bürgermeister — Der Vorsitzende der Stadtverordneten-versammlung — Siegel

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom *21.11.2002* bis *23.12.2002* öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist ortsüblich bekannt gemacht worden.

Beelitz, den 29.4.03 Der Bürgermeister — Siegel

9. Die Stadtverordneten haben am 31.03.2003 die vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mitgeteilt worden.

Beelitz, den 29.4.03 Der Bürgermeister — Der Vorsitzende der Stadtverordneten-versammlung — Siegel

10. Der Bebauungsplan wurde am 31.03.2003 von den Stadtverordneten als Satzung beschlossen.

Beelitz, den 29.4.03 Der Bürgermeister — Der Vorsitzende der Stadtverordneten-versammlung — Siegel

11. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 23.05.2003 mit Aktenzeichen 03.3/03 erteilt.

Beelitz, den 03.06.03 Der Bürgermeister — Siegel

Gehört zum Bescheid vom 23.05.2003.
i.A.

12. Die Satzungsausfertigung wird hiermit ausgefertigt.

Beelitz, den 03.06.03 Der Bürgermeister — Der Vorsitzende der Stadtverordneten-versammlung — Siegel

13. Die Erteilung der Genehmigung sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan während der Dienststunden auf Dauer von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 18.06.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dem Tag der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan wirksam.

Beelitz, den 05.12.03 Der Bürgermeister — Der Vorsitzende der Stadtverordneten-versammlung — Siegel

Auftraggeber

Stadtverwaltung Beelitz
Berliner Straße 202
14547 Beelitz

AHNER / BREHM
Ingenieur- und Sachverständigenbüro
Landschafts- und Freiraumplanung
Baum- und Fachgutachten
Tiergartenstraße 10c
15711 Königs Wusterhausen
Telefax 033 75 / 29 21 84 Telefon 033 75 / 29 21 81

Stadt Beelitz, Ortsteil Fichtenwalde
B - Plan 002, Teilbereich "Westlich Birkenweg"
B-Plan Entwurf

bearbeitet:	Brehm / Hokema	geändert:	26.02.2003
gezeichnet:	SFri/ Brandt	geändert:	
gezeichnet:		Datei:	\b-plan_entw\B.Plan

Datum	Maßstab	Plannummer	Planformat	Unterschrift
01.07.2002	1 : 1 000	FW BW ENT	880 x 460	