

Wegen Mangel bei der Bekanntmachung vom 28.09.2005 wurde die Satzung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22.02.2006 erneut ortsüblich bekannt gemacht und kann während der Dienststunden von jedermann im Bauamt der Stadtverwaltung Beelitz eingesehen werden.

Beelitz den 22.02.2006



Bürgermeister

SO 1 Spargelhof	III
0,6	1,8
a	R, w res. ≥ 45 db

SO 2 Spargelhof	III
0,6	1,8
a	R, w res. ≥ 40 db

VERFAHRENSVERMERKE

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 21.03.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.03.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Beelitz den 21.03.2003



Bürgermeister

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 21.04.2003 beauftragt worden.

Beelitz den 21.04.2003



Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung der Planung in der Stadtverwaltung Beelitz in der Zeit vom 23.03.2003 bis 26.04.2004 zu den üblichen Dienststunden.

Beelitz den 26.04.2004



Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 25.10.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.11.2004 einschließlich der Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden beschlossen.

Beelitz den 24.11.2004



Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.11.2004 sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.12.2004 bis 28.01.2005 in der Stadtverwaltung Beelitz während der üblichen Dienststunden öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegung öffentlich von jedermann schriftlich vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Beelitz den 28.01.2005



Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 24.11.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung informiert worden.

Beelitz den 24.11.2004



Bürgermeister

Die Abwägung der vorgebrachten Anregungen der Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und der Bürger erfolgte in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 28.02.2005. Das Ergebnis ist mitteilt worden.

Beelitz den 28.02.2005



Bürgermeister

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 10.07.2002 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Werd (Havel), den 05.07.2005



Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom 28.02.2005 den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 24.11.2004 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.

Beelitz den 28.02.2005



Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom 21.06.2005 den Satzungsbeschluss vom 24.02.2005 aufgehoben.

Beelitz den 21.06.2005



Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom 21.06.2005 den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 21.06.2005 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.

Beelitz den 21.06.2005



Bürgermeister

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 21.06.2005 wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom 25.07.2005 und AZ 330105 mit Maßgaben, Auflagen und Hinweisen genehmigt (§ 10 Abs. 2 BauGB).

Beelitz den 25.07.2005



Bürgermeister

Der Bebauungsplan als Satzung wird hiermit ausgesetzt.

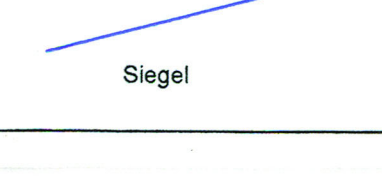
Beelitz den 25.07.2005



Bürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind am 28.09.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung steht auf die Geltendmachung ist auf die Geltendmachung gemäß § 44, 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen worden.

Beelitz den 28.09.2005



Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1.1 Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO)
Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäftsbüros und Verwaltungsgelände.
Die nach § 9 Abs. 2 Nr. 3 und 4 zulässigen Nutzungen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind ausgeschlossen. Des Weiteren sind die nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

1.1.2 Sondergebiete SO 1 und SO 2 "Spargelhof" (§ 11 BauNVO)
Die Sondergebiete dienen vorwiegend der Lagerung, Verarbeitung und Vermarktung landwirtschaftlicher und gärtnerischer Produkte.
Zulässig sind Landwirtschaftsbetriebe, Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Sortierhallen, Vermarktungshallen, Lagerplätze, Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgelände, Einzelhandelsbetriebe, Service- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungseinrichtungen für die betrieblich bedingten Saisonarbeitskräfte, Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Einrichtungen des Sondergebietes zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.

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

1.2.1 Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO) siehe Planschriebe

1.2.2 Geschosflächenzahl (§§ 16 und 20 BauNVO) siehe Planschriebe

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 und 20 BauNVO) siehe Planschriebe

1.3 Gliederung der Baugebiete nach der Art der Betriebe und Anlagen (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

1.3.1 Flächenbezogener Schallschutzpegel
Auf der GE-Fläche sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren je qm Grundfläche abgegebene Schallschallleistung die immissionswirksamen Flächenbezogenen Schallschutzpegel von L'wa T = 60 db (A) für den Beurteilungszeitraum Tag und L'wa N = 45 db (A) für den Beurteilungszeitraum Nacht überschreiten.

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

1.4.1 Bauweise (§ 22 BauNVO) siehe Planschriebe

Abweichende Bauweise, die maximal zulässige Länge von Gebäuden beträgt 100 m.

1.4.2 überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen (§ 23 BauNVO) siehe Plandarstellungen

1.5 private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) siehe Plandarstellungen

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

1.6.1 Minimierung der Versiegelung
Steplätze und ihre Zufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen.
Z.B. sind folgende Varianten möglich:
- Pflasterungen mit mindestens 30 % Fugenanteil
- Wassergebundene Decken
- Rasenziegel.

1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.7.1 Flächen für Lärmschutzwälle/-wände
Auf den im Geltungsbereich festgesetzten Flächen sind Lärmschutzwälle/-wände zu errichten. Die Mindesthöhe der Lärmschutzwälle/-wände hat 2,5 m über dem mittleren örtlichen Höhenbezugspunkt von 47,00 m (DHHN 92) zu betragen.

1.7.2 Bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile R_{w, res.}
Das bewertete Schalldämmmaß R_{w, res.} für alle schutzbedürftigen Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) wird im SO 1 mit ≥ 45 db festgesetzt. Für Büroräume im SO 1 wird ein bewertetes Schalldämmmaß von ≥ 40 db festgesetzt. Das bewertete Schalldämmmaß R_{w, res.} für alle schutzbedürftigen Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) wird im SO 2 mit ≥ 40 db festgesetzt.
Schlaf- und Kinderzimmer in den SO 1 und SO 2 die nicht eindeutig der Bundesstraße 2 abgewandt sind, sind mit schalldämmender Lüftungseinrichtungen zu versehen.

1.8 Anpflanzen sowie die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

1.8.1 Anpflanzen von Bäumen- Sondergebiet
In dem Sondergebiet sind mindestens 25 Bäume der Artenliste 1 zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstamm mit einem Mindest-Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen. Abgang von Baumbestand ist durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen. Der Erhalt von Baumarten heimischer Arten und einem Stammumfang größer oder gleich 0,3 m (gemessen in 1,3 m Höhe vom Erdboden) ist auf das Pflanzgebot anzuwenden.

1.8.2 Erhaltung von Baum- Vegetationsbestand- Grünflächen Pb 1 und Pb 2
Auf den festgesetzten Grünflächen ist die Vegetation zu erhalten bzw. durch Entgehlung und Bepflanzung zu entwickeln. In der Teilfläche Pb 2 a bleibt als Ausnahme die Anlage je einer maximal 3,00 m breiten Zufahrt zulässig, soweit diese an den gekennzeichneten Stellen Luft- und wasserdurchlässig angelegt wird. Baumbestand ist zu erhalten und durch Pflanzung von 25 Bäumen der Artenliste 1 zu ergänzen. Die Bäume sind als Hochstamm mit einem Mindest-Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen. Abgang von Baumbestand ist durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen. Der Erhalt von Baumarten heimischer Arten und einem Stammumfang größer oder gleich 0,3 m (gemessen in 1,3 m Höhe vom Erdboden) ist auf das Pflanzgebot anzuwenden.

1.8.3 Anpflanzen von Sträuchern- Grünflächen Pb 1 und Pb 2
Die festgesetzten Grünflächen sind unter Integration bestehender Gehölze durch Strauchpflanzungen zu begrünen. Es sind mindestens 50 Sträucher der Artenliste 2 zu pflanzen. Abgang von Sträuchern ist durch gleichartige Nachpflanzung zu ersetzen.

ARTENLISTE 1 Bäume zur Bepflanzung der Baugebiete / Grünflächen

Spitz-Ahorn *Acer platanoides*
Berg-Ahorn *Acer pseudoplatanus*
Birke *Betula pendula*
Trauben-Eiche *Quercus petraea*
Stiel-Eiche *Quercus robur*
Eberesche *Sorbus aucuparia*
Winter-Linde *Tilia cordata*

ARTENLISTE 2 Sträucher und Gehölze zur Bepflanzung der Grünflächen

Hartfriege *Cornus sanguinea*
Haselnuss *Corylus avellana*
Weißdorn *Crataegus monogyna*
Pfaffenhütchen *Eurogymus europaea*
Schlehe *Prunus spinosa*
Hundsrose *Rosa canina*
Sal-Weide *Salix caprea*
Holunder *Sambucus nigra*
Besenrose *Sorbus aucuparia*
Wild-Äpfel *Malus sylvestris*
* Verwendung nur am Gehölzrand

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2114, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850), i. V. m. § 244 Abs. 2 S. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)

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 Wohnraum vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 488)

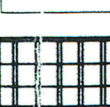
Planzonenverordnung (PlanzV) vom 16.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Brandenburgische Bauordnung (BauBO) vom 16.07.2003 (GVBl. Bbg. I Nr. 12 S. 210), geändert durch Gesetz vom 09.10.2003 (GVBl. I S. 273)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG-Bau) vom 24.05.2004 (BGBl. S. 1599)

Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbnatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.05.2004 (GVBl. I S. 350)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



Gewerbegebiete (§ 9 BauNVO)



sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung "Spargelhof" (§ 11 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6

Grundflächenzahl

1,8

Geschossflächenzahl

III

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

0

Offene Bauweise

1

abweichende Bauweise

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Strassenverkehrsflächen, öffentlich



Strassenbegrenzungslinie



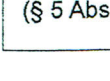
Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



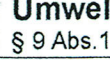
Grünflächen, privat

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



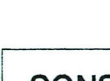
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Flächen für Lärmschutzwälle/-wände

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

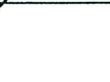


Maße in m

ZEICHEN DER KARTENGRUNDLAGE, BESTANDSANGABEN



Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummer



Gebäude, Bestand

• 35,34

Höhenangaben in m (DHHN 92)

Nutzungsschablone

Beelitz den 25.07.2005, 12:30/05

Beelitz den 25.07.2005, 12:30/05

Beelitz den 25.07.2005, 12:30/05

Beelitz den 25.07.2005, 12:30/05

Beelitz den 25.07.2005, 12:30/05

Beelitz den 25.07.2005, 12:30/05

Beelitz den 25.07.2005, 12:30/05

Beelitz den 25.07.2005, 12:30/05

Beelitz den 25.07.2005, 12:30/05

Beelitz den 25.07.2005, 12:30/05

Beelitz den 25.07.2005, 12:30/05

Beelitz den 25.07.2005, 12:30/05

Beelitz den 25.07.2005, 12:30/05

Beelitz den 25.07.2005, 12:30/05

Beelitz den 25.07.2005, 12:30/05

Beelitz den 25.07.2005, 12:30/05

Beelitz den 25.07.2005, 12:30/05

Beelitz den 25.07.2005, 12:30/05

Beelitz den 25.07.2005, 12:30/05

Beelitz den 25.07.2005, 12:30/05

Beelitz den 25.07.2005, 12:30/05

Beelitz den 25.07.2005, 12:30/05

Beelitz den 25.07.2005, 12:30/05

Beelitz den 25.07.2005, 12:30/05

Beelitz den 25.07.2005, 12:30/05

Beelitz den 25.07.2005, 12:30/05

Beelitz den 25.07.2005, 12:30/05

Beelitz den 25.07.2005, 12:30/05

Beelitz den 25.07.2005, 12:30/05

Beelitz den 25.07.2005, 12:30/05

Beelitz den 25.07.2005, 12:30/05

Beelitz den 25.07.2005, 12:30/05

Beelitz den 25.07.2005, 12:30/05

Beelitz den 25.07.2005, 12:30/05

Beelitz den 25.07.2005, 12:30/05

Beelitz den 25.07.2005, 12:30/05

Beelitz den 25.07.2005, 12:30/05

Beelitz den 25.07.2005, 12:30/05

Beelitz den 25.07.2005, 12:30/05

Beelitz den 25.07.2005, 12:30/05

Beelitz