

# Textliche Festsetzungen

- In den Mischgebieten sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 der BauNutzungsverordnung genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten) sowie die in § 6 Abs. 2 Nr. 3 der BauNutzungsverordnung genannten Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
- In den Mischgebieten ist die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- In den allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 der BauNutzungsverordnung genannten zur Versorgung des Gebiets dienenden Läden nur bis zu einer Verkaufsfläche von jeweils 100 m<sup>2</sup> zulässig.
- In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) der BauNutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Für die allgemeinen Wohngebiete wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt: Die Länge der Gebäude darf 16 m nicht überschreiten.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in den Mischgebieten innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche B 1 und B 2 die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräumen u.ä. ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R<sub>w</sub> res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 40 dB aufweisen. Dies gilt nicht für die der Hermann-Löns-Straße abgewandte Außenwand. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
- Zum Schutz Verkehrslärm muss entlang der Hermann-Löns-Straße in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens 2 Aufenthaltsräume mit den Fenstern von der Straße abgewandt sein.
- Die Flächen zum Anpflanzen sind dicht mit hochwachsenden Sträuchern in einer Dichte von mindestens 2 Sträuchern je 1,0 m<sup>2</sup> zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- In den allgemeinen Wohngebieten ist pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm einzuzählen.
- In der mit C bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Mischgebiet MI 2 sind ein geeignetes Sommerquartier und ein geeignetes Winterquartier für Fledermäuse herzurichten.
- In den allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Die Fläche A ist mit Leitungsrechten zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers zu belasten.
- Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

### Nachrichtliche Übernahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt zum Teil in der Schutzzone III des Wasserwerks Beelitz.

### Hinweise

#### Pflanzliste

Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 8, 9 und 10 wird die Verwendung der Arten der nachfolgenden Pflanzliste empfohlen.

Baumschicht	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Gemeine Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Obsthalb- und -hochstämmige Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume nach Möglichkeit regionaler Sorten	
Strauchschicht	
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cytisus scoparius	Gewöhnlicher Besenginster
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Fragula alnus	Faulbaum
Populus tremula	Espe
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche

### Hinweis zur Waldumwandlung

Im Bebauungsplan befinden sich Waldflächen i. S. des § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG). Es handelt sich um Teilflächen der Flurstücke 439 und 1021 der Flur 3 sowie um Teilflächen des Flurstücks 186/8 der Flur 4. Die Genehmigung zur Waldumwandlung ist nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt. Durch den jeweiligen Grundstückseigentümer ist zu gegebenem Zeitpunkt eine gesonderte Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart gemäß § 8 LWaldG einzuholen.

### Hinweis zu Bodendenkmalen

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallscherben, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, und der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind nach § 11 Abs. 3 BbgDSchG für mindestens eine Woche in unverändertem Zustand zu erhalten. Bodenfunde sind gemäß § 11 Abs. 3 und 4 und § 12 Abs. 1 BbgDSchG ablieferungspflichtig.

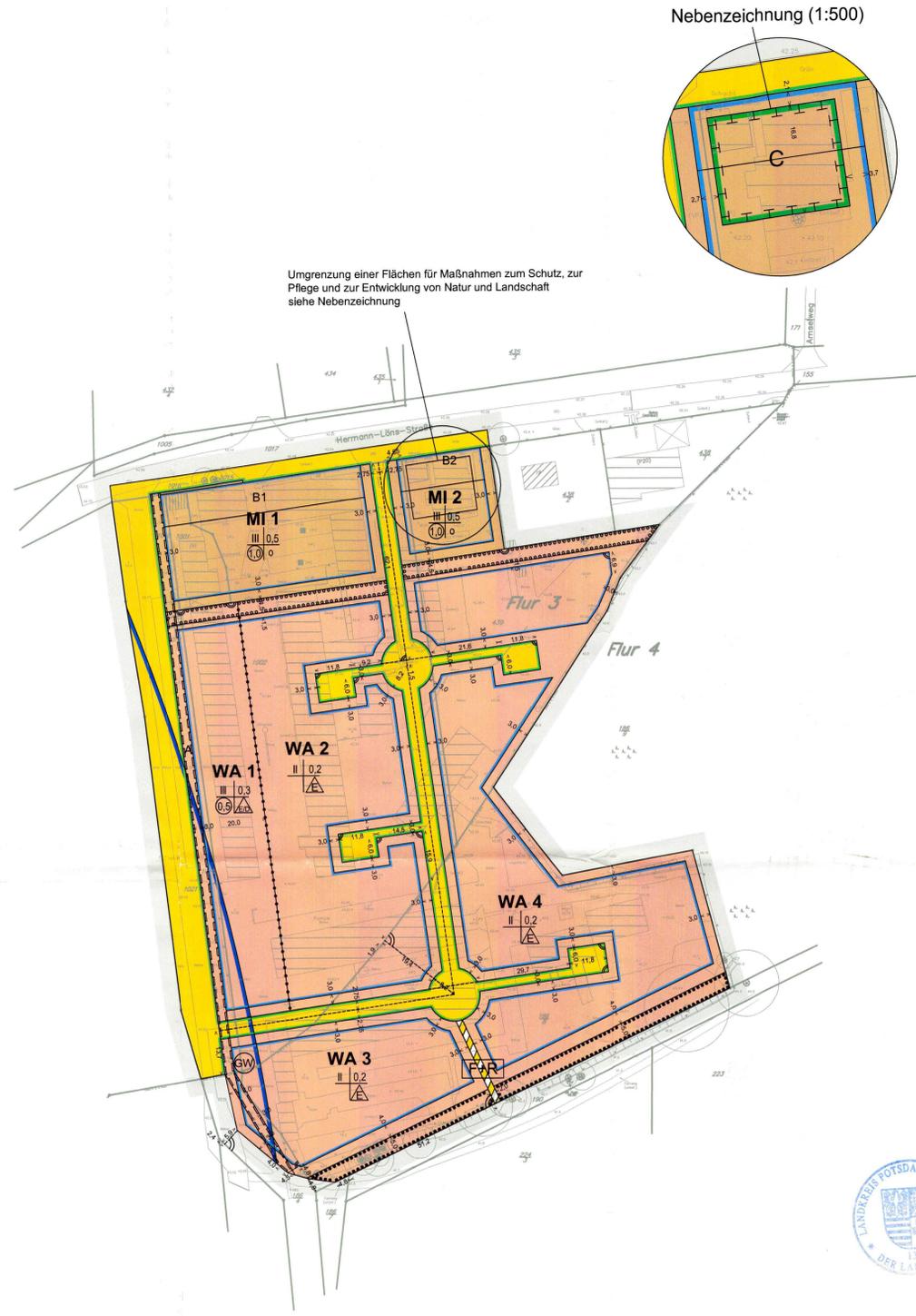
### Hinweis zum Ausschluss der Grundwassernutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Grundwasserentnahme zum Zweck der Gartenbewässerung oder als Brauchwasser nicht zulässig. Eine geothermische Nutzung des Grundwassers kann im Einzelfall, sofern die Voraussetzungen für die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gegeben sind, zulässig sein.

### Hinweis zu Kampfmittelrückständen

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

# Planzeichnung



Umgrenzung einer Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft siehe Nebenzeichnung

Gehört zur Genehmigung vom 10.09.2017 sowie Schreiben vom 15.06.2017, Az: 01/17

*[Signature]*

## Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beelitz hat in ihrer Sitzung am 08. Dezember 2014 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Wohnbebauung Hermann-Löns-Straße“ der Stadt Beelitz gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst, nach dem die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ durchgeführt wird.

Beelitz, den 09.06.17

*[Signature]*  
Bernhard Knuth  
Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beelitz hat in ihrer Sitzung vom 20.12.2014 den Bebauungsplan „Wohnbebauung Hermann-Löns-Straße“ der Stadt Beelitz in der Fassung vom 09.06.2017 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.

Beelitz, den 09.06.17

*[Signature]*  
Bernhard Knuth  
Bürgermeister

Die Satzung wurde mit Beschluss des Landtagsamtes Potsdam-Mittelmark vom 09.06.2017 Az. 01.1.1.1... mit Maßgaben, Auflagen und Hinweisen - genehmigt (§ 10 Abs. 2 BauGB). Die Maßgaben und Auflagen wurden durch den satzungserneuernden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beelitz in ihrer Sitzung vom 20.12.2014 erfüllt die Hinweise wurden beachtet.

Beelitz, den 09.06.17

*[Signature]*  
Bernhard Knuth  
Bürgermeister

Der Bebauungsplan „Wohnbebauung Hermann-Löns-Straße“ der Stadt Beelitz bestehend aus der Planzeichnung und den textliche Festsetzungen und dem als Satzung ausgefertigt.

Beelitz, den 22.06.2017

*[Signature]*  
Bernhard Knuth  
Bürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplans „Wohnbebauung Hermann-Löns-Straße“ der Stadt Beelitz sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind am 22.06.2017 gemäß § 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 19.07.2017

*[Signature]*  
Bernhard Knuth  
Bürgermeister

Maßstab 1:1.000



## Katastervermerk

Die verwendete Plangrundlage 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 Übereinstimmung der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Beelitz, den 31.05.2017

*[Signature]*  
Bernhard Knuth  
Bürgermeister

# Bebauungsplan "Wohnbebauung Hermann-Löns-Straße"

## Planzeichenerklärung

Art der Nutzung

- Mischgebiet
- allgemeines Wohngebiet

Verkehrsflächen

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie

Maß der baulichen Nutzung

- z.B. 0,2 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- z.B. 0,5 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- z. B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen

- Baugrenze
- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Nachrichtliche Übernahmen

- Wasserschutzgebiet (Wasserschutzzone III)



## Übersichtsplan (M 1: 10.000) zum Bebauungsplan "Wohnbebauung Hermann-Löns-Straße"

Satzungsbeschluss,  
Stand: 28. November 2016  
Stadt Beelitz