

Planzeichnung



Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 sind nicht zulässig.

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
 In allen Baugebieten sind Garagen entspr. § 12 BauNVO und Nebenanlagen entspr. § 14 BauNVO nur eingeschossig zulässig.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)
 Zufahrten, Rampen, Treppen oder andere Anlagen zur Erschließung der Baugrundstücke sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Grundflächenzahl
 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2a darf die in der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzte zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Grundflächen nicht überschritten werden. Eine Überschreitung im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig; Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
 Im WA 2a sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nur in folgendem Umfang zulässig:
 - Nebenanlagen für die Unterbringung von Gartengärten
 - Unterstellmöglichkeiten für Zweiräder, z. B. Fahrräder
 - Mülltonnenstandplätze.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Minimierung der Versiegelung
 Stellplätze und ihre Zufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen. Z.B. sind folgende Varianten möglich:
 - Pflasterungen mit mind. 30 % Fugenanteil
 - Wassergebundene Decken
 - Rasengittersteine, Rasenziegel

Textliche Hinweise

Bodendenkmale
 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.

Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)
 Mindestbepflanzung der Baugrundstücke
 Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 350 qm Baugrundstücksfläche mind. ein Baum (Hochstamm, StU 14/16, 2x verpflanzt) der Artenliste I, II und III zu pflanzen.

Begrünung von Carports und Garagen
 Carports und Garagen sind zu begrünen. Je Garage sind mindestens 6 und je Carports 4 Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu pflanzen.

Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 Satz 1 BbgBO)

Vollgeschosse
 In dem Gebiet WA 2a ist das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden.

Dächer
 Zulässig sind nur geneigte Dachformen, Untergeordnete Bauteile, wie z. B. Vordächer und Gauben, dürfen eine andere als in der Planzeichnung festgesetzte Dachneigung aufweisen. Zur Dacheindeckung sind nur rote bis rotbraune (RAL 3000 bis 3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 8002 bis 8004, 8007, 8011, 8012, 8016, 8023, 8024) Ziegel oder Pfannen zulässig. Dachaufbauten sind nur als Schleppe- und Spitzgauben zulässig. Ausgenommen von diesen Festsetzungen ist die Gestaltung von Garagen, Carports und von Nebenanlagen entspr. § 14 BauNVO.

Ausnahmsweise sind Dachneigungen von 22° bis 30° zulässig.

Einfriedigungen
 Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind aus Holz, Eisen, oder Stahl mit senkrechter, offener Verlattung oder entsprechender Metallverstärkung zulässig. Anstelle der Einfriedigung sind auch Hecken zulässig. An den übrigen Grundstücksgrenzen sind neben den oben genannten Ausführungen auch Maschendrahtzäune zulässig. Zur Einfriedigung von Stellplätzen und Müllbehälterstandorten sind massive oder hölzerne Wände zulässig. Je 6 qm Wandfläche ist eine Kletter- und Rankpflanze zu pflanzen.

Geltungsbereichsgrenze
 Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B zugleich Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes.

Abgrenzung
 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Arten enthalten, außer Kraft.

Maßnahmen der dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung
 Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern (§ 54 Abs. 4 BbgWG i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB).

Artenliste I: Laubbäume zur Verwendung auf den Baugrundstücken und in Wohnwegen		Artenliste IV: Sträucher und Großsträucher zur Verwendung im Grünzug	
Feldahorn	Acer campestre	Schlehe (G)	Prunus spinosa
Hainbuche	Carpinus betulus	Korbweide (G)	Salix viminalis
Rotdorn	Crataegus laevigata "Pauli"	Lorbeerweide	Salix pentandra
Weißdorn	Crataegus monogyna	Salweide (G)	Salix caprea
Mehlbeere	Sorbus aria	Purpurweide (G)	Salix purpurea
Schwedische Mehlbeere	Sorbus x intermedia	Kriechweide	Salix repens
Eberesche	Sorbus aucuparia	Eingiffliger Weißdorn (G)	Crataegus monogyna
Sandbirke	Betula pendula	Zweiggriffel Weißdorn (G)	Crataegus laevigata agg.
		Kreuzdorn (G)	Rhamnus cathartica
		Haselnuß (G)	Corylus avellana
		Flieder (G)	Syringa vulgaris
		Schwarzer Holunder (G)	Sambucus nigra
		Gem. Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
		Faulbaum (G)	Rhamnus frangula
		Sanddorn (G)	Hippophae rhamnoides
		Pfaffenhütchen*	Eonymus europaea
		Kornelkirsche (G)	Cornus mas
		Gew. Schneeball*	Viburnum opulus
		Liguster*	Ligustrum vulgare
		Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
		Hundsrose	Rosa canina
		Kratzbeere	Rubus caesius
		Brombeere	Rubus fruticosus
		Stachelbeere	Ribes uva-crispa
		Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
		Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
		Gem. Besenginster	Sarothamnus scoparius

*giftig oder giftverdächtig (nicht am Spielplatz anpflanzen)
 (G) Großstrauch

Artenliste III: Laubbäume zur Verwendung auf den Baugrundstücken und im Grünzug

Traubeneiche	Quercus petraea	Möhre	Daucus carota	0,5 %
Stieleiche	Quercus robur	Schafgarbe	Achillea millefolium	1,0 %
Flatterulme	Ulmus laevis	Hainrispe	Poa nemoralis	1,0 %
Feldulme	Ulmus carpiniifolia	Wiesenrispe	Poa pratensis	2,0 %
Gem. Esche	Fraxinus excelsior	Wegwarte	Cichorium intybus	1,5 %
Winterlinde	Tilia cordata	Ausläuferrotschwengel	Festuca rubra rubra	10,0 %
Sommerlinde	Tilia platyphyllos	Horstrotschwengel	Festuca rubra commutata	8,0 %
Birke	Betula pendula	Gemeiner Schwingel	Festuca ovina	15,0 %
Hainbuche	Carpinus betulus	Gemeiner Oedemning	Agrimonia eupatoria	3,0 %
Eberesche	Sorbus aucuparia	Skabiosen-Flockenblume	Centaurea scabiosa	3,0 %
Feldahorn	Acer campestre			
Spitzahorn	Acer platanoides			
Gew. Traubenkirsche	Prunus padus			
Süßkirsche	Prunus mahaleb			
Wildapfel	Malus sylvestris			
Kulturapfel	Malus domestica			
Wildbirne	Pyrus pyrastris			
Kulturbirne	Pyrus communis			
Pflaume	Prunus domestica			

Verfahren

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 planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Einwandbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Siegel: *Beelitz, 26.09.2017* (Vermessungsstelle)

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 19.09.2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 25.08.2017 als Satzung beschlossen.

Beelitz, den 26.09.2017
 Bernhard Knuth
 Bürgermeister

Die Satzung wurde mit Bescheid des Landratsamtes Potsdam-Mittelmark vom 27.10.2017, Az. 16/17, mit Maßgaben, Auflagen und Hinweisen - genehmigt (§ 10 Abs. 2 BauGB). Die Maßgaben bzw. Auflagen wurden durch den satzungändernden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 04.12.2017 erfüllt, die Hinweise wurden beachtet.

Beelitz, den 3.11.2017
 Bernhard Knuth
 Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.
 Beelitz, den 3.11.2017

Beelitz, den 3.11.2017
 Bernhard Knuth
 Bürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind am 22.11.2017 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich im amtlichen Verkündigungsblatt 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 4.12.2017
 Bernhard Knuth
 Bürgermeister

Planzeichnerische Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
WA 2a Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	Öffentliche Grünfläche, Grünanlagen
0,3 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
0,6 Geschosflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)	Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 87 BbgBO)
Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	Firstrichtung der Hauptgebäude
o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)	30-48° Dachneigung der Hauptgebäude
Baugrenze (§ 23 BauNVO)	Sonstige Planzeichen
Flächen für den Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	3 Bemaßung in Meter
V Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)	Zeichen der Kartengrundlage
- Verkehrsberuhigter Bereich	Flurstücksgrenze mit Grenzstein und Flurstücksbezeichnung
	Gebäudebestand
— Straßenbegrenzungslinie	

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV), 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 19. Mai 2016, Gesetz zur Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung und zur Änderung des Landesimmissionsschutzgesetzes.
- Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) vom 29. Juli 2009 (BGBl. IS. 2542), das durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. IS. 2258) geändert worden ist.
- Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG), vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3 vom 01. Februar 2013; ber. 16. Mai 2013 Nr. 21) zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5]).



Stadt Beelitz
 Berliner Straße 202, 14547 Beelitz
 Tel.: 033204-391-0
 Fax: 033204-391-35
 e-mail: stadtverwaltung@beelitz.de

Bebauungsplan Nr. 17 "Kleiner Anger" 6. Änderung

Maßstab 1:500 (im Original DIN A1)
 0 10 20 30 50
 Stand: 25. August 2017

Goethestr. 18 • 14943 Luckenwalde
 Tel: 03371-610274
 Fax: 03371-622944
 e-mail: idasgmbh@gmx.de