



TEIL I - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung	Sonstige Planzeichen	Laubbaum / Nadelbaum / Obstbaum												
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)	Laubbaum / Nadelbaum / Obstbaum												
FH 10m Maximale Firsthöhe in Metern über DHHN2016 (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)	15 Maß in Metern	Zaun												
0,1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)	Nutzungsschablone	Abgrenzung der Befestigungsarten												
II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstwert (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO)	<table border="1"> <tr><td>WA</td><td>Art der baulichen Nutzung</td></tr> <tr><td>II</td><td>Bauweise 1</td></tr> <tr><td>0,1</td><td>Bauweise 2</td></tr> <tr><td>ED</td><td></td></tr> </table>	WA	Art der baulichen Nutzung	II	Bauweise 1	0,1	Bauweise 2	ED		Grünland				
WA	Art der baulichen Nutzung													
II	Bauweise 1													
0,1	Bauweise 2													
ED														
Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	Zeichen der Kartengrundlage, Bestandsangaben	Gebüsch												
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)	<table border="1"> <tr><td>Zahl der Geschosse</td><td>II</td><td>0</td><td>Bauweise 1</td></tr> <tr><td>Grundflächenzahl (GRZ)</td><td>0,1</td><td>ED</td><td>Bauweise 2</td></tr> <tr><td>Firsthöhe</td><td>FH 10m</td><td></td><td></td></tr> </table>	Zahl der Geschosse	II	0	Bauweise 1	Grundflächenzahl (GRZ)	0,1	ED	Bauweise 2	Firsthöhe	FH 10m			Laterne
Zahl der Geschosse	II	0	Bauweise 1											
Grundflächenzahl (GRZ)	0,1	ED	Bauweise 2											
Firsthöhe	FH 10m													
offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	Zeichen der Kartengrundlage, Bestandsangaben	Wasserschieber												
Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 20 BauNVO)	Gebäude	Kanaldeckel												
Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)	Wohn-/Gar-/Schp - Gebäudeart: Wohnhaus/Garage/Schuppen l - Geschosshöhe h/m - Außenwände: Holz/massiv Zi/Pa/M - Dachbedeckung: Ziegel/Pappe/Metall FH/EFH/SL - Höhenangaben: Firsthöhe/Eingangfußbodenhöhe/Schnittlinie	Hydrant												
40.16 Höhenbezugspunkt in Metern über NHN (DHHN2016)	Dachform: Satteldach	Holzmast												
Verkehrsflächen	Hauseingang	Schaltkasten												
Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	Flurstücke	Plangrundlage												
	Flurgrenze	Planitel: "Nürnbergstraße" Originalmaßstab: 1:250 Katasternachweis vom: 17.08.2020 Gemarkung: Beelitz Flur 10, Flurstücke 99/1 und 99/2 Lagebezug: ETRS 89 Höhenbezug: DHHN2016 Potsdam, den 14.09.2020 © Dipl.-Ing. Gerhard Derksen / Dipl.-Ing. Christoph König, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure												

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung
Allgemeine Wohngebiete
 In dem allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig. Zusätzlich sind die folgenden gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
Höhe baulicher Anlagen
 Höhe baulicher Anlagen: Die festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe bezieht sich auf den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt (40,16) in Metern über NNH (DHHN2016). (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)

Grünordnerische Festsetzungen
M 1 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Minimierung der Versiegelung: PKW-Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen.
M 2 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 1. Mindestbepflanzung der Grundstücke: Im Bereich des Plangebietes sind insgesamt zwei Bäume der Pflanzliste 1 in der Qualität Hochstamm 3 xv 12/14 oder vier Obstbäume der Pflanzliste 2 in der Qualität Hochstamm 3 xv 10/12 zu pflanzen und zu erhalten.
 2. Erhaltener, standortgerechter und heimischer Baumbestand entsprechend der Pflanzliste 1 und 2 auf dem Baugrundstück, ist anzurechnen. Baumabgang ist gleichartig zu ersetzen.
 3. Eingriffe in den Baumbestand sind wie folgt auszugleichen:
 a) Verlust von Bäumen von 60 bis 90 cm Stammumfang, gemessen in 130 cm Höhe ab Stammfuß: Pflanzung von je einem Baum gemäß Pflanzliste 1 in der Qualität Hochstamm 3 xv 12/14.
 b) Verlust von Bäumen von über 90 cm Stammumfang, gemessen in 130 cm Höhe ab Stammfuß: Pflanzung von je zwei Bäumen gemäß Pflanzliste 1 in der Qualität Hochstamm 3 xv 12/14.
 4. Als Ausgleich für Eingriffe durch Neuversiegelungen sind 300 qm Neuanpflanzung mit einer mindestens dreireihigen Feldgehölzhecke mit heimischen und standortgerechten Gehölzen im Bereich des Plangebietes vorzusehen. Die Fläche ist dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste 1 (Bäume)
 Acer campestre (Feld-Ahorn) • Betula pendula (Hänge-Birke) • Carpinus betulus (Hainbuche) • Fraxinus excelsior (Gemeine Esche) • Juglans regia (Walnuss) • Populus tremula (Zitter-Pappel, Espe) • Quercus petraea (Trauben-Eiche) • Quercus robur (Stiel-Eiche) • Salix alba (Silber-Weide) • Sorbus aucuparia (Eberesche, Vogelbeere) • Tilia cordata (Winter-Linde)

Pflanzliste 2 (Obstbäume)
 Malus domestica (Apfel) • Malus sylvestris agg. (Wild-Apfel) • Prunus avium (Süßkirsche) • Prunus cerasus (Weichsel-, Sauer-Kirsche) • Prunus domestica (Gewöhnliche Kultur-Pflaume) • Pyrus communis (Birne) • Pyrus pyraster agg. (Wild-Birne)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichnerverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16 Nr. 14), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5])

Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 28])

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, [Nr.09], S.215)

Verordnung über die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadhlose Versickerung (Versickerungsfreistellungsverordnung - BbgVersFreiV) vom 25. April 2019 (GVBl. II/19, Nr. 32)

Bauzeitregelung für europäische Vogelarten: Rodungen innerhalb des Planungsraumes sind grundsätzlich außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen. Für den Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September ist mit Bezug auf die europäischen Vogelarten keine Rodung vorzunehmen. Bei einer Rodung in der Brutzeit der Vögel kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einer Zerstörung von Nestern (=Fortpflanzungsstätten) und/oder zu einer Tötung von Individuen dieser Artengruppen kommen kann. Es sind vor Rodungsbeginn fünf Nistkästen für europäische Vogelarten anzubringen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichnerverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16 Nr. 14), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5])

Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 28])

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, [Nr.09], S.215)

Verordnung über die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadhlose Versickerung (Versickerungsfreistellungsverordnung - BbgVersFreiV) vom 25. April 2019 (GVBl. II/19, Nr. 32)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss: Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beelitz hat am 10.12.2019 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes "Nürnbergstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 16.12.2020 im Amtsblatt Nr. 11/2020 der Stadt Beelitz öffentlich bekannt gemacht worden.
 Beelitz, den 16.12.20

Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung: Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist mit den Angaben und Hinweisen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsätze 1 und 2 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Beelitz vom 16.12.2020 und ergänzend durch Veröffentlichung im Internet bekannt gemacht worden.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Oktober 2021 sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.01.2021 bis einschließlich 05.02.2021 im Rathaus der Stadt Beelitz während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt.
 Beelitz, den 10.11.21

Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss: Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Zeichnerische Festsetzungen und Teil B - Textliche Festsetzungen, wurde am 02.11.2021 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.
 Beelitz, den 10.11.21

Der Bürgermeister

Genehmigung: Die Genehmigung des Bebauungsplanes "Wohnbebauung Trebbiner Straße" wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde mit Verfügung vom 14.09.2021, AZ.: 06/21 mit Maßgaben erteilt. Die Maßgaben wurden mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 02.11.2021 bestätigt. Die höhere Verwaltungsbehörde hat mit Verfügung vom 07.11.2021, AZ.: 06/21 die Erfüllung der Maßgaben bestätigt.
 Beelitz, den 04.12.21

Der Bürgermeister

Ausfertigung: Der Bebauungsplan als Satzung, bestehend aus Teil A - Zeichnerische Festsetzungen und Teil B - Textliche Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass die Planurkunde öffentlich ausgelegt hat und von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beelitz als Satzung beschlossen worden ist.
 Beelitz, den 14.12.21

Der Bürgermeister

Katasterbestätigung: Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 17.08.2020 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
 Ort, Datum Potsdam, 30.09.2021

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Bekanntmachung: Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Beelitz vom 26.01.2022 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen nach §§ 214 f. BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
 Die Satzung ist am 26.01.2022 in Kraft getreten.
 Beelitz, den 02.02.22

Der Bürgermeister

