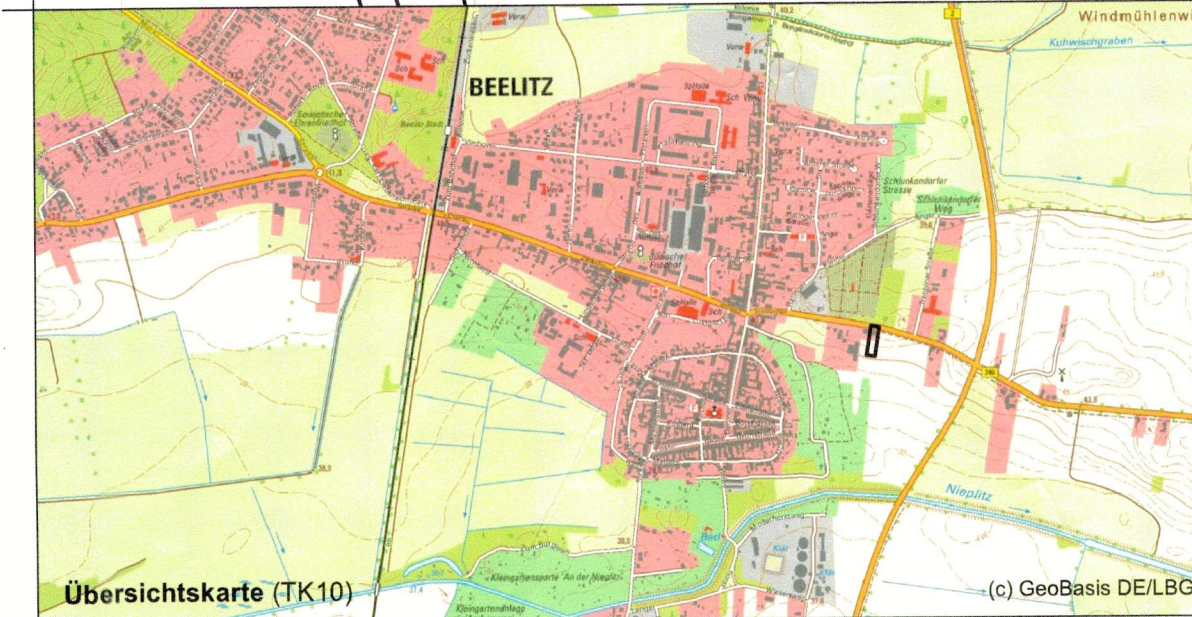
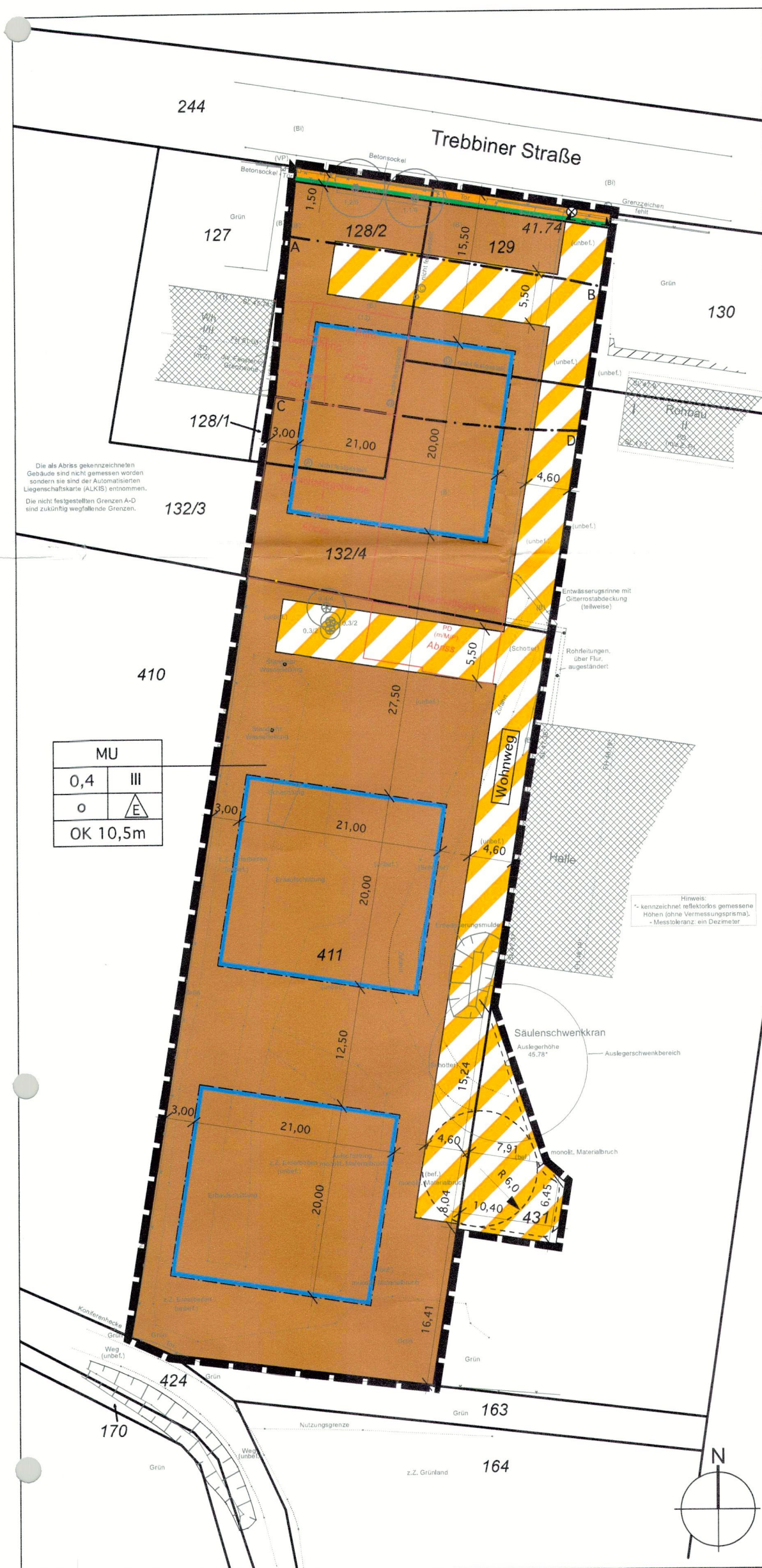




TEIL A - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

MU Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 und 19 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
OK Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß

Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
o offene Bauweise
E Einzelhäuser zulässig

Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

40,70 Höhenbezugspunkt in Metern über NHN (DHHN2016)

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

Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Wohnweg" (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie
Einfahrtsbereich

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Maß in Metern
Linie zur Bestimmung unterschiedlicher erforderlicher Schalldämmmaße für Außenbauteile (Textfestsetzung 5)

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl
offene Bauweise
maximale Oberkante

Zeichen der Kartengrundlage, Bestandsangaben

Gebäude
Wh - Wohnhaus
I/II - Geschosszahl
m - massiv
Z - Dacheindeckung Ziegel
SD/PD - Sattel-/Pult-/Mansarddach
FH - Firsthöhe
SL - Schnittlinie

Flurstücke
Laub-/Nadelbaum
Zaun
Nutzungsgrenze

Plangrundlage

"Lageplan als Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes Trebbiner Straße 13 und 15"
Originalmaßstab 1:200
Katasternachweis von 01/2020
Lagebezug: ETRS89/DREF91
Höhenbezug: DHHN2016
Beelitz, 21.02.2020
© Norbert Besgen, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Urbane Gebiete (MU)

In dem Urbanen Gebiet sind die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:
• Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
• Tankstellen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzten Firsthöhen beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt (41,74 m ü.NHN, DHHN2016).
(§ 9 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Überschreitung der Baugrenzen

Die Überschreitung der Baugrenzen für Balkone und Terrassen ist bis zu einer Tiefe von 1,0 m zulässig.

4. 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 sind wasserdurchlässig herzustellen.

M 2 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1. Mindestbepflanzung der Grundstücke: Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist ein Baum der Pflanzliste 1 in der Qualität Hochstamm 3 xv 12/14 oder zwei 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 90 bis 125 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.

Pflanzliste 1 (Bäume)

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

Pflanzliste 2 (Obstbäume)

Malus domestica
Malus sylvestris agg.
Prunus avium
Prunus cerasus
Prunus domestica
Pyrus communis
Pyrus pyrausta agg.
Apfel
Wild-Apfel
Süßkirsche
Weichsel-, Sauer-Kirsche
Gewöhnliche Kultur-Pflaume
Birne
Wild-Birne

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

1. Schalldämmung der Fassaden von schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen:
• Nördlich der Linie AB müssen die Fassaden ein Bauschall-Dämm-Maß von Rw,ges 44 dB aufweisen.
• Zwischen den Linien AB und CD müssen die Fassaden ein Bauschall-Dämm-Maß von Rw,ges 40 dB aufweisen.
• Südlich der Linie CD müssen die Fassaden ein Bauschall-Dämm-Maß von Rw,ges 35 dB aufweisen.
2. Bei der Ermittlung der Bauschall-Dämm-Maße der Fassaden sind die Korrekturwerte KAL gemäß DIN 4109-2 zu berücksichtigen. Die Bauschall-Dämm-Maße sind auch unter Berücksichtigung von Lüftungsanlagen einzuhalten. An den lärmabgewandten Fassaden geplanter Gebäude, dürfen die Bauschall-Dämm-Maße der Fassaden gemäß DIN 4109-2 ohne besonderen Nachweis um 5 dB gemindert werden.
3. Wird durch ergänzende schalltechnische Untersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich z.B. durch Abschirmung des eigenen Gebäudes oder andere Maßnahmen geringere maßgebliche Außenlärmpegel ergeben, sind diese zur Ermittlung der erforderlichen Bauschall-Dämm-Maße gemäß DIN 4109-2 heranzuziehen.

Die DIN 4109 kann in der Stadtverwaltung von Beelitz eingesehen werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

HINWEISE (ohne Normcharakter)

Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten unvermutet Bodendenkmale (z.B. Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Museum anzuzeigen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Artenschutz

Bauzeitregelung (VM1): Zeitliche Beschränkung der Rodung und vorbereitende Maßnahmen: Rodungsarbeiten für die Reduktion von Gehölz- und Gebüschbeständen innerhalb des Planungsraumes sind - soweit überhaupt erforderlich - grundsätzlich außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen. Für den Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September sind keine Rodungen vorzunehmen. Bei einer Rodung innerhalb dieses Zeitraumes kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einer Zerstörung von Nestern (= Fortpflanzungsstätten) kommt. Sollte die Baufeldfreimachung in dieser Zeit geplant sein kann eine ökologische Baubegleitung herangezogen werden, um mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu prüfen.

• Zeitliche Beschränkung für den Gebäuderückbau (VM2): Der Rückbau der Gebäude sollte zwischen Anfang November und Ende März durchgeführt werden, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass Fledermäuse während der Sommermonate das rückzubauende Gebäude als Tagesquartier nutzen.

• Anbringung von Quartieren für Fledermäuse (VM3): Aufgrund des nicht auszuschließenden Vorkommens von Fledermäusen, die innerhalb von Spalten und Rissen bzw. der Verschalung des Daches während der sommerlichen Aktivitätszeit den Tag verbringen könnten, ist es bei einem Rückbau des Gebäudes wünschenswert, Ersatzlebensräume für diese Tiere zu schaffen. Aufgrund der geplanten Dämmung nach aktueller Energieeinsparverordnung ist das Anlegen von Fledermausquartieren in der Dachebene neuer Gebäude so gut wie ausgeschlossen. Sowohl die vorgesehene Dämmung als auch die zukünftige Ausprägung der Dachsparren machen eine Schaffung von Spaltenquartiere unmöglich. Aus diesem Grund wird empfohlen, mögliche 4 Quartiere (Typ: Firma: Schwegler, Fledermaushöhle 2F oder 2FN universell oder auch Flachkasten 1FF) im vorhandenen Baum- bzw. angrenzenden Gebäudebestand anzubringen. Die Anbringung muss vor dem Rückbau erfolgen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

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

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16 Nr. 14), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 44], S. 9)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

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)

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)

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])

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss: Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beelitz hat am 21.07.2020 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohnbebauung Trebbiner Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 26.08.2020 im Amtsblatt Nr. 8 (19. Jahrgang) der Stadt Beelitz öffentlich bekannt gemacht worden.

Beelitz, den 10.11.21

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 24.02.2021 und ergänzend durch Veröffentlichung im Internet (https://www.beelitz.de/bauleitplanung.php) bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung von Januar 2021 sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.03.2021 bis einschließlich 02.04.2021 im Rathaus der Stadt Beelitz während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegen.

Beelitz, den 10.11.21

Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss: Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Zeichnerische Festsetzungen und Teil B - Textliche Festsetzungen, wurde am 10.11.2021 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 08.09.2021, AZ: 04/21 mit Maßgaben erteilt. Die Maßgaben wurden mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 10.11.2021 bestätigt. Die höhere Verwaltungsbehörde hat mit Verfügung vom 08.11.2021, AZ: 04/21 die Erfüllung der Maßgaben bestätigt.

Beelitz, den 10.12.21

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 ausgelegen hat und von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beelitz als Satzung beschlossen worden ist.

Beelitz, den 10.12.21

Der Bürgermeister

Katasterbestätigung: Die verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 22.04.2020 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.
Ort, Datum Beelitz, 29.09.2021

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 24.09.2021 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 21.01.2022 in Kraft getreten.

Beelitz, den 02.02.22

Der Bürgermeister

Stadt Beelitz

Bebauungsplan „Wohnbebauung Trebbiner Straße“

Stand: Satzung, Oktober 2021

Gemarkung Beelitz, Flur 16, Flurstücke 128/2, 129, 132/4, 411, 431 (tw.)

Originalmaßstab: 1:500

0 10 20 30 40

Auftraggeber:
Stadt Beelitz
Berliner Str. 202
14547 Beelitz

Auftragnehmer
Plan-Faktor
Ralf Rudolf & Dennis Grütters GbR
Glogauer Str. 20
10999 Berlin