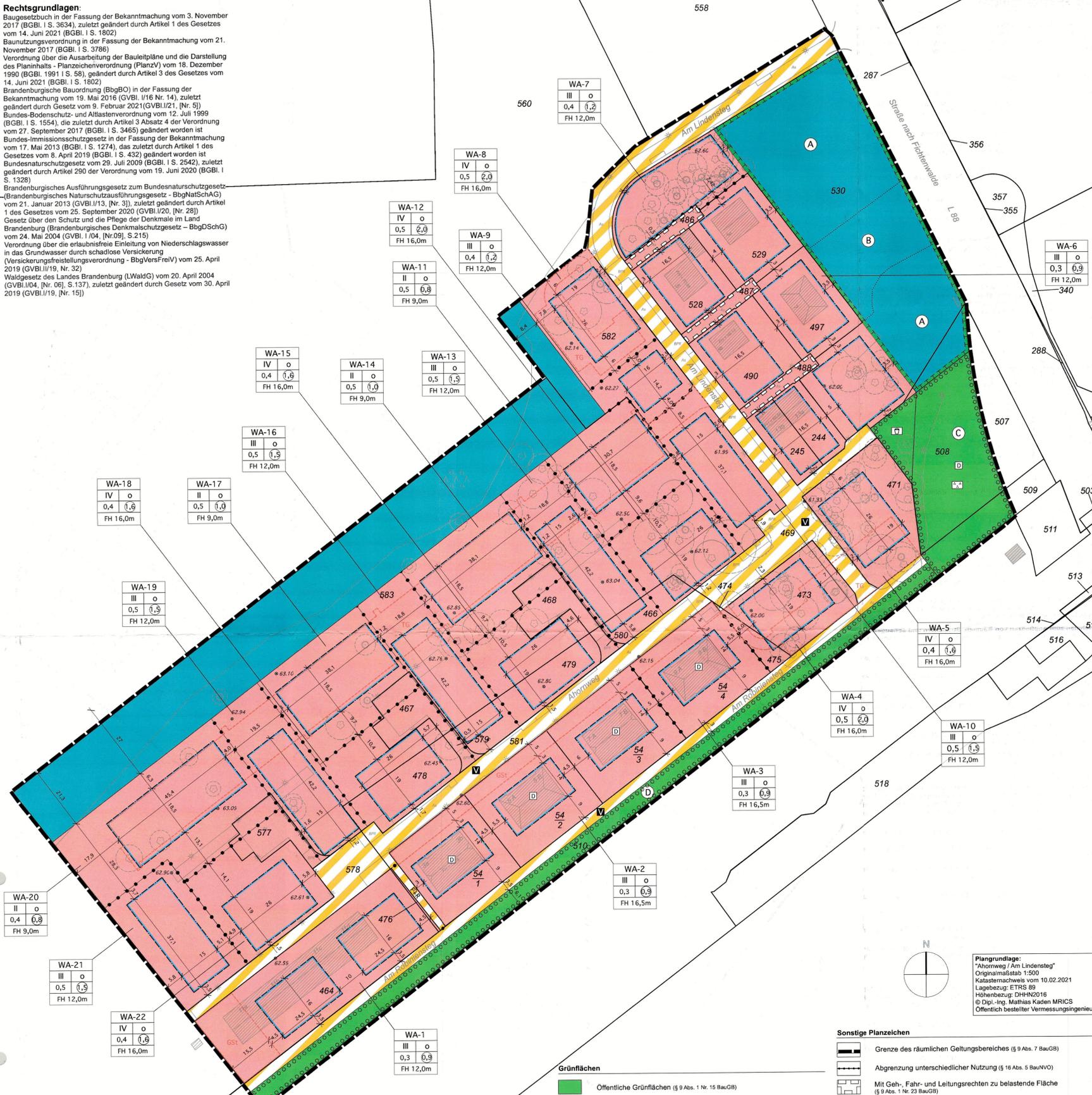


Rechtsgrundlagen:
 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planmehrs - Planzonenverordnung (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)
 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist
 Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432) geändert worden ist
 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 erlaubnissfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadhafte Versickerung (Versickerungsfreistellungsverordnung - BbgVersFreiV) vom 25. April 2019 (GVBl. I/19, Nr. 32)
 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, Nr. 06), S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl. I/19, Nr. 15)



TEIL A - PLANZEICHNUNG

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
-----------	---

Maß der baulichen Nutzung

0,4	Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 1 BauNVO)
0,9	Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 Abs. 2 BauNVO)
II	Zahl der Geschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 Abs. 1 BauNVO)
FH	Firsthöhe in Metern als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

62.59	Höhenbezugspunkt in Metern über NN (DHHN2016) (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)
-------	--

Überbaubare Grundstücksfläche

	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
	offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Verkehrsf lächen

	öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	Zweckbestimmung "verkehrsberuhigt" (F+R)
	Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"

Flächen für Nebenanlagen

	Gemeinschaftsstellplätze / Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
--	---

Grünflächen

	Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Zweckbestimmung "Parkanlage"
	Zweckbestimmung "Spielplatz"

Landwirtschaft und Wald

	Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
--	--

Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 8 BauGB)
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 8 BauGB)

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4 und § 9 Abs. 6 BauGB)
--	--

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
	Maß in Metern

Nutzungsschablone

	Zahl der Geschosse	III	o	Art der baulichen Nutzung
	Grundflächenzahl (GRZ)	0,4	0,9	Bauweise
	Firsthöhe	TH	12,0m	Geschossflächenzahl (GFZ)

Zeichen der Kartgrundlage, Bestandsangaben

	Gebäude (Firste, Hausnummer, Firsthöhe)		Straßenlaterne
	Flurstücke		Wald
	Baumbestand (Baumart, Stammumfang)		Befestigungsart (Befestigung, Asphalt)

B) - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen gelten nur für den Geltungsbereich der 2. Änderung, Teilbereich 13.2 - Nord. Die Änderung der textlichen Festsetzungen gegenüber der 1. Änderung sind rot markiert. Für den übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13.2 „Beilitz-Heilstätten westlich der Landesstraße 88 an der Bahn“ gelten die im rechtswirksamen Bebauungsplan vom 28.01.1998 bestimmten textlichen Festsetzungen.

- I Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 1 Abs. 5, 8 BauNVO)
 - Allgemeine Wohngebiete (WA): In den allgemeinen Wohngebieten sind die folgenden gemäß § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig: Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen, Gartenbaubetriebe.
 - Maß der baulichen Nutzung - Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)
 - In den folgenden Wohngebieten darf die zulässige Grundfläche von den in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 um wie folgt überschritten werden:
 - im WA-5 bis zu einer GRZ von 0,8,
 - im WA-13, WA-16, WA-19 und WA-20 bis zu einer GRZ von 0,8,
 - im WA-4, WA-11, WA-12, WA-14, WA-15, WA-17, WA-18 und WA-22 bis zu einer GRZ von 0,85,
 - im WA-8 bis zu einer GRZ bis zu einer GRZ von 0,95.
 - Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
 - Ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen von untergeordneten Bauteilen wie Erkern, Wintergärten, Veranden und Balkone ist zulässig. Ausnahmsweise kann ein Überschreiten bis zu 2 m zugelassen werden, wenn ihre Breite max. ein Drittel der Wandlänge beträgt.
 - Höhenentwicklung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)
 - Die festgesetzten Firsthöhen beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgesetzten eingemessenen Höhenbezugspunkt für das jeweilige Baugebiet in Metern über NN (DHHN2016). Die Überschreitung der Firsthöhen durch technische Aufbauten (wie Schornsteine, Lüftungsanlagen oder Antennenanlagen) ist bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)
 - Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen**
 - Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht für Anlieger der angrenzenden Flurstücke und mit einem Leitungsrecht für die zuständigen Erschließungsträger belastet. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung von baulichen Anlagen die erforderlichen Gesamtschalldämm-Maße der Außenbauteile nach DIN 4109:2018 Punkt 7 auf der Grundlage der ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109:2018 Punkt 4.4 nachgewiesen werden. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Begründung (Kap. 9) und dem schalltechnischen Gutachten des Ingenieurbüros für Schallschutz, Bau- und Raumakustik Dipl.-Ing. Tilman Seltmann mit Stand vom 07.08.2019 (Tab. 4 i.V.m. Anlage 9 bis 13) zu entnehmen.
 - Die Höhe der Außenlärmpegel mit > 45 dB(A) im Beurteilungszeitraum Nacht an den Fassaden von Gebäuden in den Baugebieten WA-21, WA-13, WA-10, WA-20, WA-4, WA-5, WA-7 und WA-6 erfordert, dass die Fenster der Schlafräume zum Zwecke des Schallschutzes geschlossen bleiben müssen. Zur Gewährleistung des hygienischen Luftwechsels bei geschlossenem Fenster ist für die Schlafräume eine Lüftung vorzusehen, die die Mindestluftfrate gewährleistet. Dies kann durch eine zentrale Lüftungsanlage, als auch durch dezentrale schallgedämmte Lüftungsanlagen erreicht werden.
- Die DIN 4109 und das schalltechnische Gutachten können in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

- II Grünordnerische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 8 BauGB)
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Die mit A belegten Flächen sind als Laubmischwaldbestand zu erhalten. Nachpflanzungen sind ausschließlich mit den heutigen Bestandsarten (Waldkiefer, Stiel- und Traubeneiche) vorzunehmen. Der Bestand ist mit dienenden Gehölzen gemäß Pflanzliste zu unterpflanzen.
 - Die mit B belegte Fläche (westlich der Landesstraße 188 im Nordteil) ist als Eichen-Laubmischwald mit beigemischter Waldkiefer aufzuforsten.
 - Für private und öffentliche Stellplätze, Gemeinschaftsstellplätze, Fuß- und Radwege und Wege in öffentlichen Grünflächen "Parkanlage" sowie Aufpflasterungen im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" dürfen nur luft- und wasserdurchlässige Materialien verwendet werden (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit Raseinfügen, Ökopflaster, Rasensteine, Schotterrasen).
 - In den öffentlichen Grünflächen "Parkanlage" ist eine Versiegelung (Wege, Sitzplätze etc.) bis max. 10% der jeweiligen Fläche zulässig. In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" ist eine Versiegelung bis zu 20% der jeweiligen Fläche zulässig.
 - Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
 - Auf der mit C belegten Fläche (öffentliche Grünfläche im Nordteil westlich zur Landesstraße 188) sind 70 Bäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen.
 - Auf der mit D belegten Fläche (öffentliche Grünfläche an der Straße "Am Robiniesteg") sind 50 Bäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen.
 - Im Bereich am "Ahornweg" sind 22 Bäume höherer Pflanzqualität gem. Pflanzliste zu pflanzen.
 - Im Bereich der Gemeinschaftsstellplätze an der Straße "Ahornweg" sind 28 Bäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen.
- für die 1. Änderung Teilbereich 13.2 - Nord nicht relevant*
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind 20% der mit Sträuchern bestandenen Flächen zu erhalten und entsprechend der Pflanzliste nachzupflanzen.
 - Die auf den öffentlichen Grünflächen befindlichen Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind durch Waldkiefer, Stiel- und Traubeneiche zu ersetzen.
- Pflanzliste:** Pflanzqualität: 4x verpflanzt, STU 18-20 cm
 Großkronige Bäume: Waldkiefer (Pinus sylvestris), Traubeneiche (Quercus petraea), Steileiche (Quercus robur), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Spitzahorn (Acer platanoides)
 Mittelgroße Bäume: Eberesche (Sorbus aucuparia), Hainbuche (Carpinus betulus), Sandbirke (Betula pendula), Grauerle (Alnus incana), Vogelkirsche (Prunus avium), Feldahorn (Aver castrope) sowie Obstbäume
 Sträucher: Salweide (Salix caprea), Schlehe (Prunus spinosa), Weißdorn (Crataegus oxyacantha und monogyna)
 Mittelgroße Sträucher: Grau-Weide (Salix cinerea), Brombeere (Rubus spec.), Hasel (Corylus avellana)
 Hundrose (Rosa canina)
 Dienende Gehölzarten: Eberesche (Sorbus aucuparia), Hainbuche (Carpinus betulus), Hasel (Corylus avellana), Grauerle (Alnus incana), Vogelkirsche (Prunus avium)

- III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)
- Dächer**
 - Pult- und Sheddächer sind unzulässig.
 - Die Dächer sind mit einer Dachneigung zwischen 20° und 45° auszuführen. Für Gebäude mit mehr als zwei Vollgeschossen ist eine Dachneigung zwischen 10° und 45° zulässig.
 - Für die Dacheindeckung sind Dachziegel aus Ton oder Betonstein in roten bis rotbraunen Farben zulässig. Die Farböne haben den folgenden Nr. der RAL-Farbskala zu entsprechen: 2001-2004, 2008-3004, 3009, 3013, 3016, 3020, 3031, 8002-8007, 8024-8028.
 - Fassaden**
 - Als Fassadenmaterialien sind nur Holz, Putz oder Klinker zulässig. Die Außenwände der Gebäude sind in hellen gedeckten Farbönen zu halten. Die Farböne haben den folgenden Nr. der RAL-Farbskala zu entsprechen: 1000-1015, 1017-1024, 2008, 2011, 3012, 3014, 1032-2000, 4009, 5007, 5018, 8019, 6027, 6021, 6034-7001, 7004, 7032-7038, 7040-7042, 7044, 9000-9003.
 - Verkleidungen aus Kunststoff, Faserzementplatten, Fliesen, Metall und Waschbeton sind nicht zulässig.
 - Einfriedigungen**
 - Zulässig sind transparente Einfriedigungen oder Laubgehölzhecken. Einfriedigungen aus Maschendrahtzaun sind nicht zulässig. Die Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 1,7m nicht überschreiten.

- IV. Nachrichtliche Übernahmen** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Denkmalschutz**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist Teil des Baudenkmals Nr. 09190563 „Lungenheilstätten“, bestehend aus Frauen-Lungenheilstätte, Männer-Lungenheilstätte, Männer-sanatorium, Frauensanatorium und den gärtnerisch gestalteten Freiflächen innerhalb dieser Bereiche“ mit den Einzelanlagen: 4 Wohnhäuser, Gefallenendenkmal, gärtnerisch gestaltete Freiflächen (tlw.). Für alle Maßnahmen am Einzeldenkmal (§ 9 BbgDSchG), bzw. in dessen Umgebung (§ 2 Abs. 3 BbgDSchG) ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis einzuholen ist.

Im Plangebiet befinden sich keine Bodendenkmale. Sollten bei Erdarbeiten darüber hinaus 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). Für die im Land Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

VERFAHRENSVERMERKE

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beilitz hat am 30.03.2021 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13.2 „Beilitz-Heilstätten westlich der Landesstraße 88 an der Bahn“, 2. Änderung, Teilbereich 13.2 - Nord beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist öffentlich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Beilitz vom 28.01.2021 bekannt gemacht worden.

Beilitz, den 01.04.2022

Der Bürgermeister:

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 Beilitz vom 26.04.2021 und ergänzend durch Veröffentlichung im Internet (<https://www.beilitz.de/bauabplanung.php>) bekannt gemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.01.2021 sowie die Begründung haben in Dienststunden öffentlich ausliegen.

Beilitz, den 01.04.2022

Der Bürgermeister:

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan Nr. 13.2 „Beilitz-Heilstätten westlich der Landesstraße 88 an der Bahn“, 2. Änderung, Teilbereich 13.2 - Nord am 17.04.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Beilitz, den 01.04.2022

Der Bürgermeister:

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13.2 „Beilitz-Heilstätten westlich der Landesstraße 88 an der Bahn“, 2. Änderung, Teilbereich 13.2 - Nord wird hiermit ausgefertigt.

Beilitz, den 11.04.22

Der Bürgermeister:

Die verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 10.02.2021 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestände geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthorealität ist eindeutig möglich.

Potsdam, den 13.10.2021

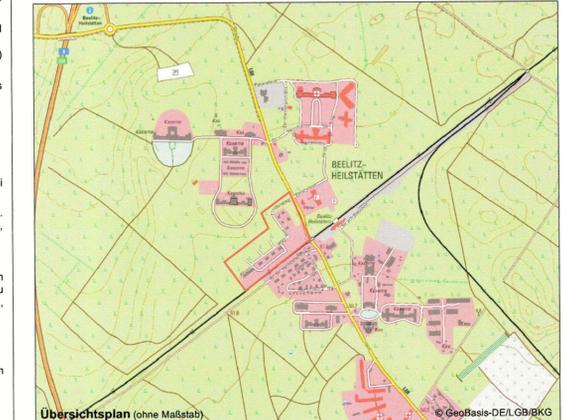
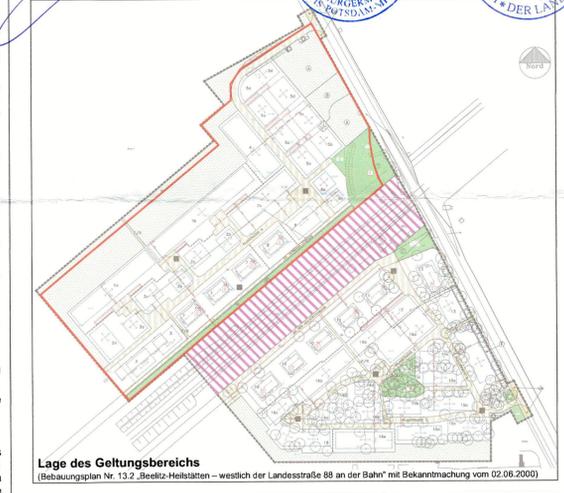
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur:

Der Satzungsbeschluss 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 Beilitz Nr. 13.2 vom 23.04.22 bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Begründung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen nach § 214 f. BauGB und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 27.05.2022 in Kraft getreten.

Beilitz, den 11.05.22

Der Bürgermeister:



Stadt Beilitz

Bebauungsplan Nr. 13.2 „Beilitz-Heilstätten westlich der Landesstraße 88 an der Bahn“ - 2. Änderung, Teilbereich 13.2 - Nord
 Satzung, Stand Oktober 2021

Maßstab 1: 750 (im Original)

Auftraggeber
 Stadtverwaltung Beilitz, Baumt
 Berliner Straße 202
 14547 Beilitz

Auftragnehmer
 Plan-Faktor, Ralf Rudolf & Dennis
 Grüters GR
 Glogauer Straße 20
 10999 Berlin