



**TEIL A - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

<p><b>Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</p> <p><b>WA</b> Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)</p>	<p><b>Grünflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)</p> <p><b>Öffentliche Grünflächen</b></p>	<p><b>Schutzgebiete nach Naturschutzrecht</b> (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)</p> <p><b>Landschaftsschutzgebiet "Nuthetal-Beelitzer Sander"</b></p>
<p><b>Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und 19 BauNVO)</p> <p>0,3 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß</p> <p>II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</p> <p>TH/FH Trauf- / Firsthöhe in Metern als Höchstmaß</p>	<p><b>Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)</p> <p>Baugrenze</p> <p>offene Bauweise</p> <p>Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p>	<p><b>Sonstige Planzeichen</b></p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p> <p>Maß in Metern</p> <p>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, GFL-1, GFL-2 und L gemäß textlicher Festsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)</p>
<p><b>Verkehrsflächen</b></p> <p>Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</p> <p>Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</p>	<p><b>Festsetzung der Höhenlage</b> (§ 9 Abs. 3 BauGB)</p> <p>40.10 Höhenbezugsunkt in Metern über NHN (DHHN2016) (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)</p>	<p><b>Zeichen der Kartengrundlage, Bestandsangaben</b></p> <p>Gebäude (Nutzung)</p> <p>Laub-/Nadelbaum</p> <p>Flurstücke</p> <p>Zaun</p>

**TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

**Maß der baulichen Nutzung**  
**Höhe baulicher Anlagen**  
 Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt je Flurstück in Metern über NHN (DHHN2016). Für das Flurstück 326 beträgt die Bezugshöhe 39,82 m ü. NHN, für das Flurstück 99/2 liegt die Bezugshöhe bei 40,10 m und für das Flurstück 102 beträgt die Bezugshöhe 40,29 m. Die Höhen bemessen sich in Meter über NHN (DHHN2016).  
 (§ 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)

**Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**  
 Die Fläche GFL-1 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten:  
 - der Eigentümer, Nutzer und Besucher des Flurstücks 327  
 - der örtlichen Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie dem Landkreis Potsdam-Mittelmark zu belasten.  
 Die Fläche GFL-2 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten:  
 - der Eigentümer, Nutzer und Besucher der Flurstücke 326, 327 und 99/2  
 - dem Landkreis Potsdam-Mittelmark zu belasten.  
 Die Fläche L ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Wasser- und Abwasserzweckverbandes zu belasten.  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

**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: Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist ein Baum der Pflanzliste 1 in der Qualität Hochstamm 3 x 12/14 oder zwei Obstbäume der Pflanzliste 2 in der Qualität Hochstamm 3 x 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 x 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 x 12/14.

**Pflanzliste 1 (Bäume):**  
 Feldahorn (Acer campestre)  
 Bergahorn (Acer pseudoplatanus)  
 Hainbuche (Carpinus betulus)  
 Hänge-Birke (Betula pendula)  
 Rot-Buche (Fagus sylvatica)  
 Schwarzpappel (Populus nigra)  
 Zitter-Pappel, Espe (Populus tremula)  
 Trauben-Eiche (Quercus petraea)  
 Stiel-Eiche (Quercus robur)  
 Walnuss (Juglans regia)  
 Winter-Linde (Tilia cordata)  
 Sommerlinde (Tilia platyphyllos)  
 Silberweide (Salix alba)  
 Salweide (Salix caprea)  
 Bruchweide (Salix fragilis)  
 Eberesche (Sorbus aucuparia)  
 Elsbeere (Sorbus torminalis)  
 Berg-Ulme (Ulmus glabra)  
 Flatter-Ulme (Ulmus laevis)  
 Feld-Ulme (Ulmus minor)

**Pflanzliste 2 (Obstbäume):**  
 Kultur-Äpfel (Malus domestica)  
 Kultur-Birne (Pyrus communis)  
 Pflaume (Prunus domestica)  
 Vogel-Kirsche (Prunus avium)  
 Wild-Äpfel (Malus sylvestris)  
 Wild-Birne (Pyrus pyramidalis)

**Versickerung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 4 BauGB & § 54 Abs. 4 Satz 2 und 3 BbgWG)  
 Auf den Grundstücken anfallendes Regenwasser ist vom Grundstückseigentümer auf den Grundstücken zu versickern. Eine Ableitung auf Nachbargrundstücke oder öffentliche Flächen ist unzulässig. Sofern das Niederschlagswasser gesammelt und über Versickerungsanlagen (z. B. Mulden, Rigolen, Sickerschächte) ins Grundwasser abgeleitet werden soll, ist mit dem Antrag auf Baugenehmigung eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 (1) des Wasserhaushaltsgesetzes bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark zu beantragen.

**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 Archäologisches Museum anzuzeigen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsorte 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**  
**Vermeidungsmaßnahmen**  
 - Rodungszeitregelung (M1): 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.  
 - Rückbauzeitenregelung (M2): Der Rückbau von Gebäuden darf ausschließlich zwischen dem 01. November und dem 1. März und erfolgen. In dieser Zeit kann ausgeschlossen werden, dass diese Strukturen von Fledermäusen als Tagesquartier genutzt werden.  
 - Verhinderung von Vogelschlag an Scheiben (M3): Sollten geplante Gebäude mit Fenstern ausgestattet sein, deren Größe die normaler Fensterinhalte überschreitet, sind Vermeidungsmaßnahmen gegen Vogelzug auf diesen großen Fenstern erforderlich. Es sind Glassorten zu verwenden, die aufgrund ihrer UV-Reflexion von Vögeln wahrgenommen werden können, um Vogelschlag an Glasscheiben zu vermeiden.  
 - Beleuchtung (M4): Für die Außenbeleuchtung sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampf-Hochdruck- und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z. B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume außerhalb des Grundstücks sind zu erhalten. Dazu sind Lampen möglichst niedrig aufzustellen. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

**Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF)**  
 CEF-1: Für den Verlust möglicher Nistplätze europäischer Vogelarten sind 10 Nistkästen für gebäudebrütende europäische Vogelarten im oder im näheren Umfeld des Geltungsbereiches anzubringen.  
 CEF-2: Für den Verlust dieser möglichen Quartiere sind 10 Fledermauskästen im näheren Umfeld des Geltungsbereiches anzubringen.

**RECHTSGRUNDLAGEN**  
 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)  
 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)  
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichnungsverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 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 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)  
 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)

**Übersichtskarte (TK10)**  
 (c) GeoBasis DE/LBG

**VERFAHRENSVERMERKE**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beelitz hat am 20.02.2018 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17A "Kleiner Anger Süd" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 21.03.2018 im Amtsblatt der Stadt Beelitz öffentlich bekannt gemacht worden.  
 Beelitz, den 10.10.2022  
 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 Beelitz vom 27.10.2021 bekannt gemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom September 2021 sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.11.2021 bis einschließlich 06.12.2021 im Rathaus der Stadt Beelitz während der üblichen Dienststunden öffentlich ausliegen.  
 Beelitz, den 10.10.2022  
 Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Zeichnerische Festsetzungen und Teil B - Textliche Festsetzungen, wurde am 05.04.2022 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.  
 Beelitz, den 10.10.2022  
 Der Bürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde mit Verfügung vom 08.07.2022, Az. 07/22 mit Maßgaben erteilt. Die Maßgaben wurden mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 27.09.2022 bestätigt. Die höhere Verwaltungsbehörde hat mit Verfügung vom 10.10.2022, Az. 10/22 die Erfüllung der Maßgaben bestätigt.  
 Beelitz, den 02.11.22  
 Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan als Satzung, bestehend aus Teil A - Zeichnerische Festsetzungen und Teil B - Textliche Festsetzungen, wird hiermit ausgestellt. Es wird bestätigt, dass die Planurkunde öffentlich ausgelegt hat und von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beelitz als Satzung beschlossen worden ist.  
 Beelitz, den 02.11.22  
 Der Bürgermeister

Die verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 20.09.2022 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, 22.2.2022  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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 28.10.2022 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 Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.  
 Die Satzung ist am 25.10.2022 in Kraft getreten.  
 Beelitz, den 02.11.22  
 Der Bürgermeister

**Stadt Beelitz**  
**Bebauungsplan Nr. 17 A**  
**„Kleiner Anger Süd“**

Stand: Satzung (Dezember 2021, ergänzt im Juli 2022)

Gemarkung Beelitz, Flur 7, Flurstücke 99/2, 102, 314 (tw.), 326, 336 (tw.)

Originalmaßstab: 1:500

**Auftraggeber:**  
 Stadt Beelitz  
 Berliner Str. 202  
 14547 Beelitz

**Auftragnehmer:**  
 Plan-Faktor  
 Ralf Rudolf & Dennis Grüters GbR  
 Glogauer Str. 20  
 10999 Berlin

gehört zur Genehmigung des 06.02.2022 unter Maßgaben aufstellungsbefähigung