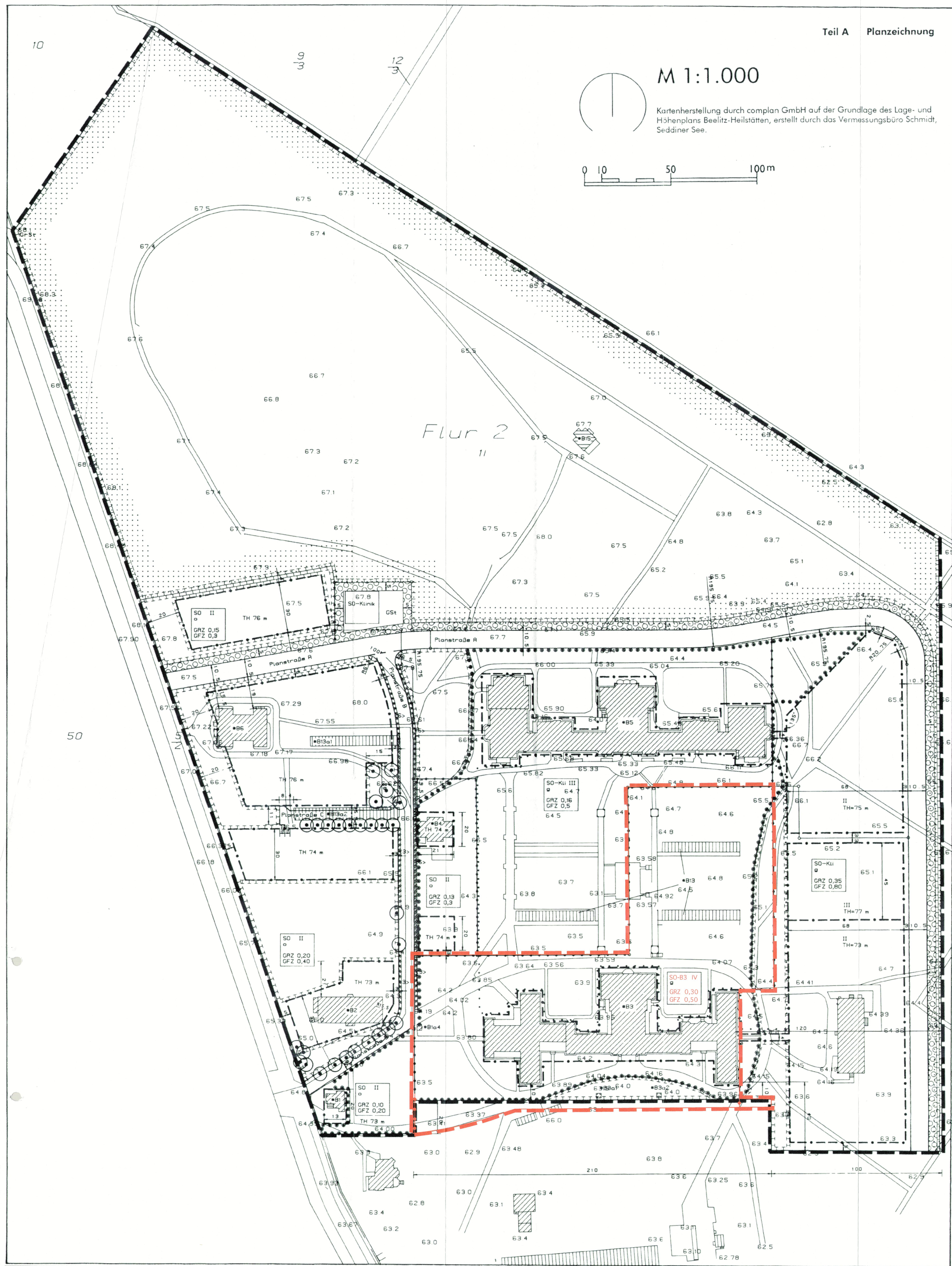




Hinweis:
Die Änderungen der Festsetzungen und der nachrichtlichen Übernahmen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind **rot** markiert. Die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 13-1 „Reha Nord“ von September 1997 behalten ihre Gültigkeit.

Teil B Festsetzungen durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - SO-Kli: Sondergebiet Klinik (§ 11 BauNVO)
 - SO: Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
 - SO-B3: **Sondergebiet B3 "Wohnungen sowie den Klinikbetrieb ergänzende Nutzungen in Gestalt von Forschung, Bildung, Tagungen"** (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, § 16 BauNVO)
 - GRZ 0,15: Grundflächenzahl, z.B. 0,15
 - GFZ 0,3: Geschosflächenzahl, z.B. 0,3
 - II: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. zwei Vollgeschosse
 - TH = 76 m: Baufeldbezogene Traufhöhe über HN (Kronstädter Pegel) als Höchstmaß, z.B. 76 m
- Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - g geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
 - - - - - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Nebenanlagen, Stellplätze**
 - GSi: Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Verkehrerschließung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - == Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Wald** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
 - Flächen für Wald
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen für das Anpflanzen von Bäumen mit Mindestanzahl der zu pflanzenden Bäume (z.B. mind. 6 Bäume). Es ist Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Ralbuiche (*Fagus sylvatica*) oder Winter- bzw. Sommer-Linde (*Tilia cordata*, *T. platyphyllos*), Hochstamm, Mindestpflanzgröße Stammumfang 20-25 cm zu verwenden.
 - Erhalt eines Einzelbaumes
 - Auf der gekennzeichneten Fläche sind entlang des Waldrandes mindestens dreireihige Schutzpflanzungen aus Sträuchern aus folgenden Arten anzupflanzen:
Stäucher (Mindestdistanzgröße 2 x x x B., 60-100 cm, 15ck/m²)
Acer campestre
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Eunonymus europaea
Frangula alnus
Lonicera xylosteum
Rosa canina agg.
Rosa corymbifera
Rubus fruticosus
Rubus idaeus
Sorbus aucuparia
Roter Hartriegel
Haselnuß
Eingriffeliger Weißdorn
Gemeiner Spindelastrauch
Faulbaum
Gemeine Heckenkirsche
Hundsrose
Hecken-Rose
Brombeere
Himbeere
Eberesche
 - Innerhalb der umgrenzten Fläche sind die Wiesen sowie die vorhandenen Alleen, Baumreihen, Baumgruppen oder Einzelbäume zu erhalten.
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten und Nutzungsmaße / Ergänzung der 1. Änderung (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Kennzeichnung von Flächen mit besonderen textlichen Festsetzungen
 - Geltungsbereich der 1. Änderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 11 BauGB)

Teil C Textliche Festsetzungen

C.1 Planungsrechtliche Textliche Festsetzungen

- Für alle Sondergebiete Klinik gilt:
 - Allgemein zulässig sind:
 - Rehabilitationskliniken mit allen notwendigen Nutzungen und Einrichtungen,
 - Wohnheime für Klinikbeschäftigte,
 - Behandlungsbetriebe im funktionalen Zusammenhang mit der Kliniknutzung (z.B. Intensiv-Pflege-Hotel).
 - Ausnahme: Zulassung von Zulassungszonen:
 - Sonstige Kliniken,
 - Medizinische Forschungseinrichtungen,
 - Wohnungen für Klinikbeschäftigte oder Patienten, als untergeordnete Nutzung,
 - Klinikbezogene Verkaufseinrichtungen bis zu einer Gesamtgröße von 100 m² Verkaufsfläche.
 - (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)
- Für alle Sonstigen Sondergebiete gilt:
 - Allgemein zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - Geschäfte und Bürolösungen.
 - Ausnahme: Zulassung von Zulassungszonen:
 - Sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
 - (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)
- Für das Sondergebiet B3 mit der Zweckbestimmung "Wohnungen sowie den Klinikbetrieb ergänzende Nutzungen in Gestalt von Forschung, Bildung, Tagungen" gilt:
 - Allgemein zulässig sind:
 - a) Wohnungen für im Sondergebiet Beschäftigte, für Beschäftigte in medizinischen Einrichtungen, für Angehörige von im Sondergebiet gepflegten oder medizinisch behandelten Personen und Personen mit einem besonderen Wohnbedarf,
 - b) Anlagen für Forschung und Bildung,
 - c) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - d) Anlagen für Tagungen- und Konferenzen,
 - e) Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - f) Verwaltungen und Bürolösungen,
 - g) Verkaufseinrichtungen bis zu einer Gesamtgröße von 100 qm Verkaufsfläche,
 - h) Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
 - Als Personen mit einem besonderen Wohnbedarf im Sinne von Satz 1 a) gelten Auszubildende und Studierende, Saisonarbeitskräfte, Beschäftigte bei der Bundeswehr und ihre Angehörigen sowie Beschäftigte bei medizinischen Einrichtungen, zu denen auch Pflege- und Therapieeinrichtungen und darauf bezogene Dienstleistungsbetriebe gehören.
 - Die zulässige Grundfläche der Wohnungen darf nicht mehr als 65 von Hundert der zulässigen Geschosfläche im Sinne von § 20 BauNVO betragen.
 - (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)
- Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einem Maß von 50 vom Hundert ist in allen Baugebieten zulässig. Weitere Überschreitungen sind ausgeschlossen.
 - (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO).
- Im sonstigen Sondergebiet nördlich und westlich der Planstraße 8 und im sonstigen "an der Planstraße 8" ist die Errichtung von freistehenden Garagen, Carports sowie angebauten Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
 - (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO).
- Im Sondergebiet Klinik ist zwischen den Gebäuden #B.3 und #B.5 in dem mit der Signatur nach Teil B Nr. 9 Satz 3 bezeichneten Bereich die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO).
- Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen wird durch den Bebauungsplan nicht festgesetzt.
 - (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Im Geltungsbereich ist die Verwendung von Erdgas als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung von anderen Brennstoffen ist dann ausnahmsweise zulässig, wenn sichergestellt ist, daß die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO₂), Stickstoffdioxid (NO_x) und Staub in Kilogramm pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes gleichwertig oder geringer zu den Emissionen von Erdgas sind.
 - (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB).
- Im Geltungsbereich sind zum Schutz vor Verkehrslärm Vorkehrungen in der Weise zu treffen, daß sämtliche Außenbauteile der real schutzwürdigen Räume R_{eq,w} (im Sinne DIN 4109 Tabelle VDI 2719 Formel [5]) ein Schalldämmmaß von mindestens 30 dB(A) aufweisen. Bei Verwendung von Lüftern ist das gleiche Schalldämmmaß einzuhalten.
 - Im sonstigen Sondergebiet sind innerhalb eines Abstandes von 50 m zur Planstraße 88 zum Schutz vor Verkehrslärm Vorkehrungen in der Weise zu treffen, daß sämtliche Außenbauteile der real schutzwürdigen Räume R_{eq,w} (im Sinne DIN 4109 Tabelle VDI 2719 Formel [5]) ein Schalldämmmaß von mindestens 40 dB(A) aufweisen. Bei Verwendung von Lüftern ist das gleiche Schalldämmmaß einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- Das auf den Grundstücken von befestigten oder überdachten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Das auf den Straßenverkehrsflächen der Planstraßen A und B anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des öffentlichen Straßenlandes zur Versickerung zu bringen. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 11 und 16 BauGB i.V.m. § 45 Abs. 4 BbgBO).
- Eine Befestigung von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie sonstigen privaten Verkehrsflächen ist nur in Luft- und wasserundurchlässiger Ausführung (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mindestens 30kg/m² Fugenanteil, Rasenstein, Rasengittersteine) zulässig.
 - (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 i.V.m. § 45 BbgBO).
- Die Fassaden der im Plan als #B.3 und #B.5 gekennzeichneten Gebäude sind zu branken. Bevorzugt sollen dabei folgende Pflanzen zum Einsatz kommen:
 - Parthenocissus quinquefolia / P. quinquefolia 'Engelmannii' fünfblättriger Wilder Wein,
 - Parthenocissus tricuspidata / P. tricuspidata 'Veitchii' dreilappiger Wilder Wein.
 - (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- Im Krontraufbereich der festgesetzten zu erhaltenden Bäume sind in einem Radius von mindestens 5 m gemessen vom Standpunkt des Baumes aus Oberflächen wasser- und luftdurchlässig herzustellen (z.B. befestigte Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 30% oder Materialien mit mindestens dem gleichen Wasserdurchlässigkeit pro m²).
 - (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 11 BauGB).
- Die Unterbrechung der festgesetzten Schutzpflanzungen am Rand des Waldgebietes für Grundstückszufahrten ist zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 11 BauGB).
- Die Traufhöhe wird baufeldweise festgesetzt als Höchstmaß in Metern bezogen auf den Kronstädter Pegel (HN). Die Traufhöhe ist durch die Schnittkante zwischen Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberfläche der Dachhaut definiert.

C.2 Bauordnungsrechtliche Textliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BbgBO)

- Äußere Gestaltung von Gebäuden
 - Im sonstigen Sondergebiet sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoffen, Sichtbeton und Aluminium unzulässig.
 - Bei Gebäuden mit nur einem Vollgeschloß im sonstigen Sondergebiet ist die Errichtung von Flachdächern sowie die Errichtung von Sattel- oder Pultdächern mit einer Neigung von weniger als 20 % unzulässig.
 - Tiefgarageneinfahrten sind so anzuordnen, daß kein direkter Einblick in die Öffnung der Tiefgarage über die Rampe vom öffentlichen Straßenraum aus möglich ist (geknickte Anordnung oder seitliche Anordnung von Rampen).
 - In den mit A-B-C-D gekennzeichneten Flächen im Sondergebiet Klinik dürfen an denkmalgeschützte Bestandsgebäude oberirdisch nur Baukörper angebaut werden, deren Fassaden zu mindestens 70 % aus transparenten Materialien bestehen.
- Gestaltung von Grundstückseinfriedungen
 - Einfriedungen sind ausschließlich zulässig:
 - zur Abgrenzung von Grundstücken gegenüber der Landesstraße,
 - zur Abgrenzung des Sondergebietes Klinik gegenüber anderen Nutzungen oder gegenüber Straßenverkehrsflächen.
 - Als Einfriedungen sind ausschließlich folgende Formen zulässig:
 - Blackdurchlässige Metallzäune in vertikaler Gliederung mit und ohne Sockel- und Pfostenkonstruktion aus Mauerwerk oder Naturstein (Höhe zwischen 0,80 und 1,40m). Die Blackdurchlässigkeit ist gewährleistet, wenn das Verhältnis von Öffnung zu blackdichtem Material mindestens 80/20 beträgt;
 - Poller aus Naturstein oder aus Ziegeln gemauert mit eingehängten Ketten aus Metallgittern; Höhe der Poller bis zu 0,60 m;
 - Hecken bis zu einer Höhe von 1,40 m.
 - Hinweis: Die Zulässigkeit von Einfriedungen zur Abgrenzung des Sondergebietes Klinik gegenüber anderen Nutzungen gilt nicht gegenüber dem Sondergebiet B3.
- Werbeanlagen
 - Werbeanlagen sind ausschließlich im Erdgeschoß zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Werbeanlagen unzulässig. Auf den überbaubaren Grundstücksflächen sind freistehende Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten nur ausnahmsweise zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig.
- Sammelinformationsanlagen
 - Die Orientierung im Gebiet über Einrichtungen dienen, deren Ort der Leistung im Geltungsbereich liegt.
 - Sammelinformationsanlagen sind in folgenden Bereichen zulässig:
 - 1. im Bereich von bis zu 10 Metern von der Planstraße A in einem Abstand von mindestens 20 und höchstens 20 Metern von der Landesstraße L 88 entfernt,
 - 2. im Abstand von bis zu 10 Metern von der Planstraße B in einem Abstand von mindestens 10 und höchstens 50 Metern von der Landesstraße L 88 entfernt.
 - In den beiden benannten Bereichen ist jeweils eine Anlage zulässig, die Hinweise auf gewerbliche und nichtgewerbliche Einrichtungen enthalten darf, die sich im Geltungsbereich befinden.
 - Die Anlagen dürfen in ihren Gesamtabmessungen ein Maß von 3 m x 4 m nicht überschreiten.
 - Ein Beleuchten der Anlagen ist zulässig, wobei sicherzustellen ist, daß weder Fußgänger noch Fahrzeugführer geblendet werden. Selbstleuchtende Anlagen sind nicht zulässig.
 - Ungültig gemäß SVV-Beschluß vom 17.11.1997
 - Bei der Errichtung von Sammelinformationsanlagen dürfen die folgenden Materialien verwendet werden: Holz, Metall, Ziegelsteine, Glas und Plexiglas. Jede Sammel-Informationsanlage ist mit höchstens zwei der o.g. Materialien in beliebiger Kombination auszuführen.

Teil D Nachrichtliche Übernahmen von nach anderen Rechtsvorschriften erlassenen Festsetzungen

Denkmalschutz

Das Denkmal "ehemalige Lungenheilstätten/Sanatorium (zuletzt russisches Lazarett)" gelegen in Beelitz, OT Beelitz-Heilstätten, zu beiden Seiten der Straße Beelitz-Fichtenwalde ist nach Abschluß des Untersuchungstellungsverfahren unter der Signatur **40 20 20 / 567** am 7.6.1996 in das Denkmalsverzeichnis des Landkreises Potsdam-Mittelmark aufgenommen worden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich folgende Teile des eingetragenen Denkmals:

Kennzeichnung im Bebauungsplan:	Bezeichnung	Signatur
	Bereich B - Männer-Lungenheilstätte an der Straße Beelitz-Fichtenwalde nord-östlich der Bahnlinie (teilweise im Geltungsbereich)	40 20 20 / 567 B
folgende Anlagen befinden sich vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans:		
Kennzeichnung im Bebauungsplan:	Bezeichnung	Signatur
#B1	Pflanzentempel	/ 567 B 01
#B1a	Einfriedungsflächen	/ 567 B 02 (teilweise)
#B2	Arztwohnhaus	/ 567 B 03
#B3	Männer-Lungenheilstätte I	/ 567 B 04
#B4	Werkstattgebäude	/ 567 B 07
#B5	Männer-Lungenheilstätte II	/ 567 B 05
#B6	Desinfektionshaus	/ 567 B 08
#B13a1-2	Liegehallen	/ 567 B 16
#B13	Liege- und Wandelhallen	/ 567 B 15
	die gärtnerisch gestalteten Freiflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans (teilweise)	40 20 20 / 568

Die Eintragung in das Denkmalsverzeichnis wurde im Amtsblatt für den Landkreis Potsdam-Mittelmark, 3. Jahrgang, Nr.7 vom 25.7.1996 bekanntgemacht.

Es gilt das Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Denkmalschutzgesetz) vom 22. 6.1991.

Veränderungen an Bauwerken, in der Umgebung von Bauwerken und im Bereich der denkmalgeschützten gärtnerisch gestalteten Freiflächen erfordern eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach § 9 Abs. 1 u. 2 BauGB i.V.m. § 45 BbgBO.

Trinkwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich vollständig innerhalb der Trinkwasser-schutzzone III der beiden Wasserwerke Beelitz-Heilstätten.

Landschaftsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich vollständig im Landschaftsschutzgebiet "Potsdamer Wald- und Seengebiet".

Teil E Hinweise

Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Baulicher Bestand (Haupt- und Nebengebäude)
- Wege
- bestehende Flurstücksgrenzen und -nummern
- Grenze zwischen zwei Fluren
- Höhenangaben in m über HN (Kronstädter Pegel)

Teil F Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beelitz hat am 24.08.2021 in öffentlicher Sitzung die Änderung des Bebauungsplans Nr. 13-1 „Reha-Nord“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Beelitz vom **24.08.2021**, bekannt gemacht worden.

Beelitz, den **24.12.22**
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 **15.12.2021** und ergänzend durch Veröffentlichung im Internet (<https://www.beelitz.de/bau/planung.php>) bekannt gemacht worden. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung von November 2021 sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.12.2021 bis einschließlich 31.01.2022 im Rathaus der Stadt Beelitz während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Der geänderte zweite Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung von März 2022 sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.05.2022 bis einschließlich 05.06.2022 im Rathaus der Stadt Beelitz während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt.

Beelitz, den **21.12.22**
Der Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Änderung des Bebauungsplans Nr. 13-1 „Reha-Nord“ am **15.12.2021** als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Beelitz, den **21.12.22**
Der Bürgermeister

Die Satzung über die Änderung des Bebauungsplans Nr. 13-1 „Reha-Nord“ wird hiermit ausgefertigt.

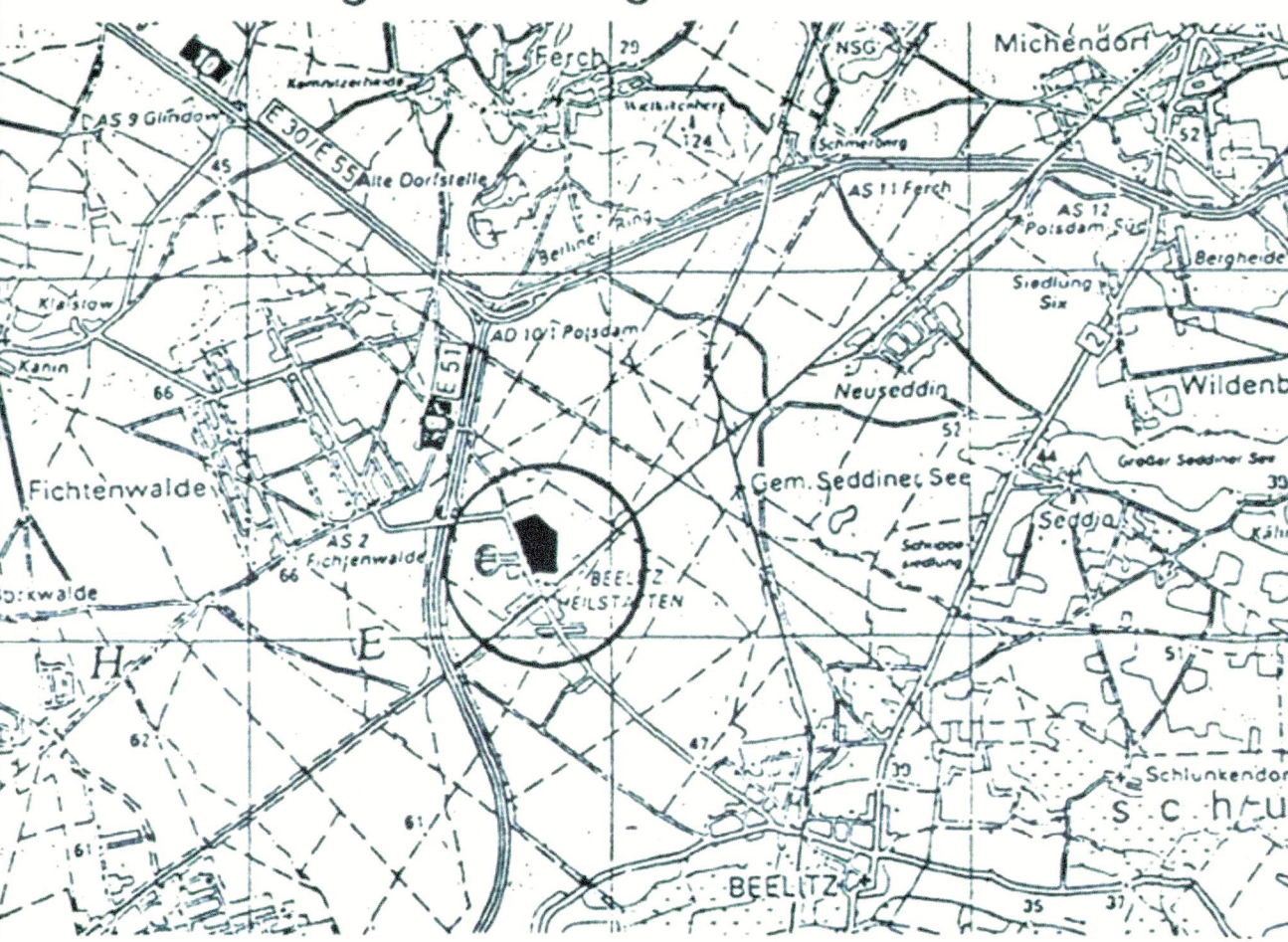
Beelitz, den **21.12.22**
Der Bürgermeister

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 Beelitz Nr. 13 vom **21.12.2021** 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 **21.12.2021** in Kraft getreten.

Beelitz, den **27.09.2023**
Der Bürgermeister

Teil H Lage des Plangebietes



Ausschnitt aus der topographischen Karte M 1:100.000

Plansteller des Ursprungsplans (Stand September 1997): Compland, Gesellschaft für Kommunalberatung, Planung und Standortentwicklung mbH

Stadt Beelitz

Bebauungsplan Nr. 13-1 „Reha Nord“ in der Fassung der 1. Änderung

Stand: Satzung, Juni 2022

Maßstab 1: 1.000 (im Original)

Auftraggeber:
Stadtverwaltung Beelitz, Baumt
Berliner Straße 202
14547 Beelitz

Auftragnehmer:
Plan-Faktor, Ralf Rudolf & Dennis
Ordners GbR
Glogauer Straße 20
10969 Berlin