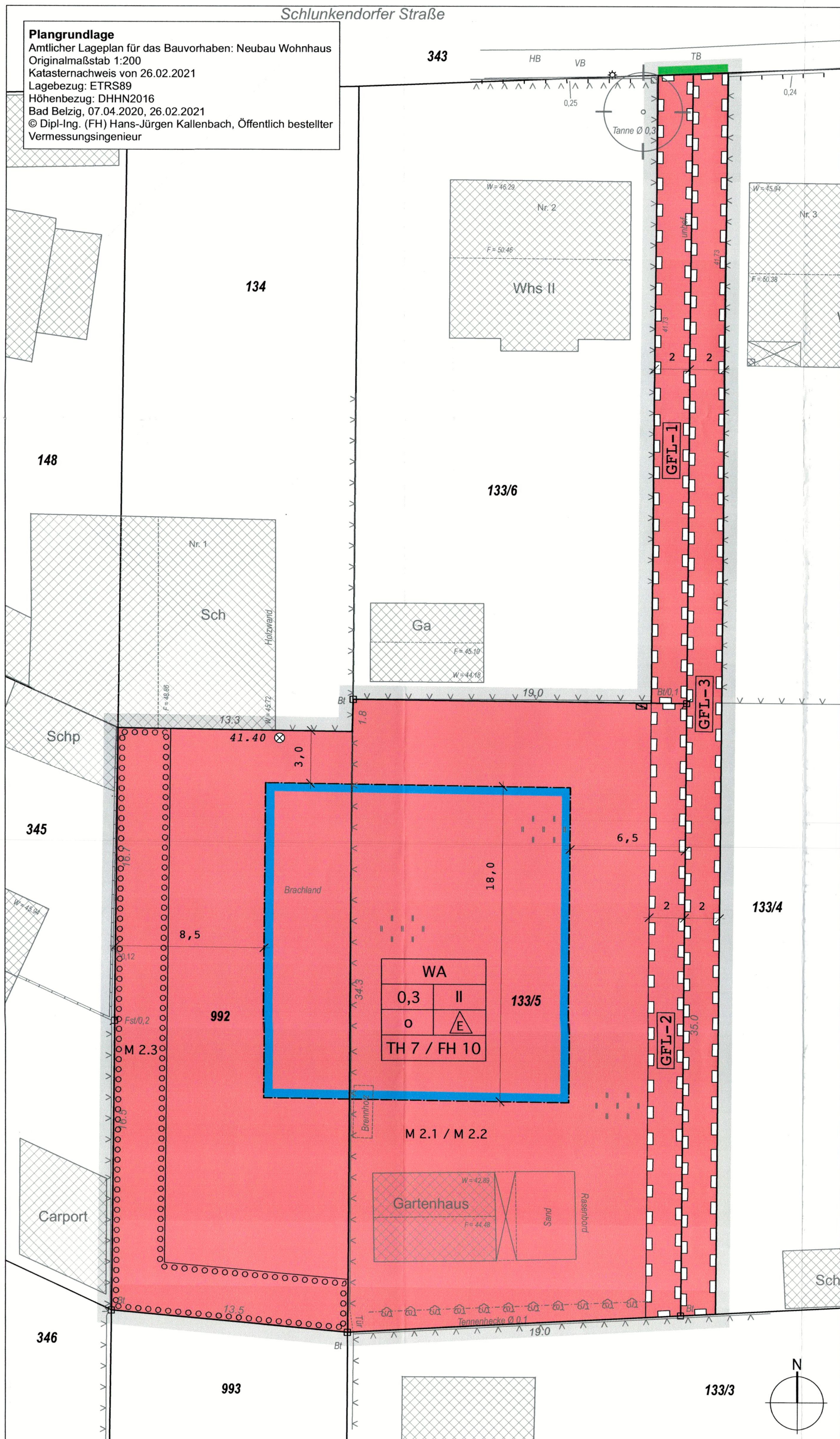




TEIL A - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

0,3 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH/FH Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß

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

Baugrenze

o offene Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

41.40 Höhenbezugspunkt in Metern über NHN (DHHN2016)
(§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

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

Straßenbegrenzungslinie

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

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, gründerische Maßnahme M 2.3

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, gründerische Maßnahmen M 2.1 und M 2.2

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

3,0 Maß in Metern

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, vgl. Textfestsetzung Nr. 3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung: WA
Grundflächenzahl: 0,3 II
offene Bauweise: o E
maximale Oberkante: TH 7 / FH 10

Zeichen der Kartengrundlage, Bestandsangaben

Gebäude: Wh - Wohnhaus, Schp - Schuppen, Sch - Scheune, I/II - Geschosszahl, F/W - Firsthöhe / Wandhöhe, HB/TB - Hochbord / Tiefbord, VB - Verbundpflaster
Flurstücke, mit Grenzlängen: 992
Hecke
begrünte Fläche

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (WA)

In dem allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden gemäß § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig: Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen, Gartenbaubetriebe.
(§ 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 (41,40 m ü.NHN, DHHN2016).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)

3. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die Fläche GFL-1 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher der Flurstücke 133/5 und 133/4 zu belasten.

Die Fläche GFL-2 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher der Flurstücke 133/4 zu belasten. Die Fläche GFL-3 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher der Flurstücke 133/5 und 133/6 zu belasten.

Die Flächen GFL-1, GFL-2 und GFL-3 sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der örtlichen Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie dem Landkreis Potsdam-Mittelmark zu belasten. Die Dienstbarkeiten sind im Grundbuch zu sichern.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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 sowie Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen.

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

M2.1 Mindestbepflanzung des Baugrundstücks: Im Bereich des Baugrundstücks 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.

M 2.2 Als Ausgleich für Eingriffe in den Baumbestand sind Neuanpflanzungen entsprechend des jeweiligen Stammumfanges der zu fallenden Bäumen wie folgt anzusetzen: Verlust von Bäumen von 60 bis 100 cm Stammumfang, gemessen in 130 cm Höhe ab Stammfuß, ist je Baum ein Ersatzbaum gemäß Pflanzliste 1 in der Baumschulqualität 12 bis 14 cm Stammumfang zu pflanzen. Darüber hinaus ist bei Bäumen über 100 cm Stammumfang, gemessen in 130 cm Höhe ab Stammfuß, pro angefangene 40 cm Stammumfang ein weiterer Ersatzbaum gemäß Pflanzliste 1 in der Baumschulqualität 12 bis 14 cm Stammumfang zu pflanzen. Der Ausgleich hat im Plangebiet zu erfolgen.

M 2.3 Als Ausgleich für Eingriffe durch Neuversiegelungen ist innerhalb der Fläche M 2.3 eine Neuanpflanzung mit einer mindestens dreireihigen Feldgehölzhecke gemäß Pflanzliste 3 anzulegen. Die Fläche ist dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste 1: Feldahorn (Acer campestre) • Hainbuche (Carpinus betulus) • Hänge-Birke (Betula pendula) • Rot-Buche (Fagus sylvatica) • Zitter-Pappel, Espe (Populus tremula) • Trauben-Eiche (Quercus petraea) • Stiel-Eiche (Quercus robur) • Walnuss (Juglans regia) • Winter-Linde (Tilia cordata) • Eberesche (Sorbus aucuparia) • Berg-Ulme (Ulmus glabra) • Flatter-Ulme (Ulmus laevis)

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

Pflanzliste 3: Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea) • Haselnuss (Corylus avellana) • Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) • Faulbaum (Frangula alnus) • Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) • Schlehe (Prunus spinosa) • Kreuzdorn (Rhamnus cathartica) • Ohrweide (Salix aurita) • Hunds-Rose (Rosa canina) • Kratzbeere (Rubus idaea) • Salweide (Salix caprea) • Grauweide (Salix cinerea) • Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) • Besenginster (Sarrothamnus scoparia) • Nordische Eberesche (Sorbus aucuparia) • Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)

5. Versickerung von Niederschlagswasser

Auf den Baugrundstücken anfallendes Regenwasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern. Eine Ableitung auf Nachbargrundstücke oder öffentliche Flächen ist unzulässig. In Abhängigkeit von der konkreten Baugrundsituation sind bauliche Anlagen (z.B. Mulden, Kiesrigolen, Füllkörpergallen) zu errichten. Mit dem Bauantrag hat der Grundstückseigentümer das Konzept zur Regenentwässerung einzureichen.
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 Abs. 4 BbgWG)

HINWEISE (ohne Normcharakter)

Denkmalschutz: Sollten bei Erdarbeiten vermutet 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 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 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 zur Zerstörung von Nestern (=Fortpflanzungsstätten) und/oder zu einer Tötung von Individuen dieser Artengruppen kommen kann. Es sind vor Rodungsbeginn drei Nistkästen anzubringen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)

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)

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])

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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

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 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

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 30.03.2021 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes "Schlunkendorfer Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist im Amtsblatt der Stadt Beelitz vom 28.04.2021 öffentlich bekannt gemacht worden.
Beelitz, den 23.02.23

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 25.08.2021 und ergänzend durch Veröffentlichung im Internet (<https://www.beelitz.de/bauleitplanung.php>) bekannt gemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom August 2021 sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.09.2021 bis einschließlich 04.10.2021 im Rathaus der Stadt Beelitz während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Der zweite Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom November 2022 sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.12.2022 bis einschließlich 08.01.2023 im Rathaus der Stadt Beelitz während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt.
Beelitz, den 23.02.23

Satzungsbeschluss: Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Zeichnerische Festsetzungen und Teil B - Textliche Festsetzungen, wurde am 23.02.23 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.
Beelitz, den 23.02.23

Der Bürgermeister

Ausfertigung: Der Bebauungsplan als Satzung, bestehend aus Teil A - Zeichnerische Festsetzungen und Teil B - Textliche Festsetzungen, wird hiermit ausfertigt. Es wird bestätigt, dass die Planunterlagen öffentlich ausgelegt hat und von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beelitz als Satzung beschlossen worden ist.
Beelitz, den 23.02.23

Der Bürgermeister

Katasterbestätigung: Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 26.02.2021 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 der Örtlichkeit ist eindeutig möglich.
Ort, Datum Beelitz, den 8.1.23
H.-J. Kallenbach
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Bürgermeister

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 30.12.2023 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 20.12.2023 in Kraft getreten.
Beelitz, den 20.12.2023

Der Bürgermeister

Übersichtskarte (Topografische Karte TK10)
(c) GeoBasis DE/LBG

Stadt Beelitz
Bebauungsplan „Schlunkendorfer Straße“

Stand: Satzung, Januar 2023

Gemarkung Beelitz, Flur 4, Flurstücke 133/4 (tw), 133/5, 133/6 (tw), 992

Originalmaßstab: 1:200

0 1 2 3 4 5 10 15 20

Auftraggeber: Stadt Beelitz
Berliner Str. 202
14547 Beelitz

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