



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 Trauf- / Firsthöhe in Metern als Höchstmaß
- Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
- o offene Bauweise
- ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Festsetzung der Höhenlage**
- 40,10 Höhenbezugspunkt in Metern über NNH (DHHN2016) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)
- Verkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Flächen für Landwirtschaft und Wald** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Wald
- Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- M3 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 3,00 Maß in Metern
- Nutzungsschablone**
- | WA | |
|--------------|----|
| 0,3 | II |
| o | ED |
| TH 7 / FH 10 | |
- Art der baulichen Nutzung
- Zahl der Geschosse
- Bauweise 2
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Bauweise 1
- Trauf- und Firsthöhe

- Zeichen der Kartengrundlage, Bestandsangaben**
- Gebäude
- 1 B - Hausnummer
- Wh - Wohnhaus
- SD/WDFD - Satteldach, Walmdach, Flachdach
- FH - Firsthöhe
- Flurstücke
- Laubbaum / Nadelbaum (Stammumfang/Kronendurchmesser)
- Zaun
- Nutzungsartengrenze
- Nadelwald
- Befestigungsart: Sch - Schotter
- Plangrundlage**
- "Lage- und Höhenplan als Plangrundlage für ein B-Plan-Verfahren"
- Originalmaßstab 1:1.000
- Katasterachweis von Mai 2020
- Lagebezug: ETRS 89
- Höhenbezug: DHHN2016
- Beelitz, 03.06.2020
- © Dipl.-Ing. Manfred Peick, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur im Land Brandenburg

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Maß der baulichen Nutzung - Höhe baulicher Anlagen
Höhe baulicher Anlagen: Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt (43,38) in Metern über NNH (DHHN2016).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)

Größe der Baugrundstücke
Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt für Einzelhausbebauung 800 qm und je Doppelhaushälfte 700 qm. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 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 700 qm Baugrundstücksfläche 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. 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 über 90 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.

M 3 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Als Ausgleich für Eingriffe durch Neuversiegelungen sind Neuanpflanzungen innerhalb der festgesetzten Fläche M 3 mit einer mindestens dreireihigen Feldgehölzhecke als Waldmantel gemäß Pflanzliste 3 im Bereich des Plangebietes vorzusehen. Die Fläche ist dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste 1 (Bäume): Acer campestre (Feld-Ahorn) • Betula pendula (Hänge-Birke) • Carpinus betulus (Hainbuche) • Fraxinus excelsior (Gemeine Esche) • Juglans regia (Walnuss) • Populus tremula (Zitter-Pappel, Espe) • Quercus petraea (Trauben-Eiche) • Quercus robur (Stiel-Eiche) • Salix alba (Silber-Weide) • Sorbus aucuparia (Eberesche, Vogelbeere) • Tilia cordata (Winter-Linde)

Pflanzliste 2 (Obstbäume): Malus domestica (Apfel) • Malus sylvestris agg. (Wild-Äpfel) • Prunus avium (Süßkirsche) • Prunus cerasus (Weichsel, Sauer-Kirsche) • Prunus domestica (Gewöhnliche Kultur-Pflaume) • Pyrus communis (Birne) • Pyrus pyrastragg. (Wild-Birne)

Pflanzliste 3 (für Pflanzungen heimischer, standortgerechter Hecken und Feldgehölze auf dem Baugrundstück):
Großsträucher: Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel*) • Corylus avellana (Haselnuss*) • Crataegus laevigata agg. (Zweigriffiger Weißdorn*) • Crataegus monogyna (Eingriffiger Weißdorn*) • Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen*) • Frangula alnus (Faulbaum*) • Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche) • Prunus spinosa (Schlehe) • Rhamnus cathartica (Kreuzdorn) • Salix caprea (Salweide) • Salix cinerea (Grauweide) • Sambucus nigra (Schwarzer Holunder*) • Sorbus aucuparia (Nordische Eberesche) • Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball*)
Normal- und Kleinsträucher: Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere*) • Ribes rubrum (Rote Johannisbeere*) • Ribes uva-crispa (Stachelbeere*) • Rosa canina (Hunds-Rose*) • Rubus fruticosus agg. (Brombeere) • Rubus idaea (Kratzbeere) • Salix aurita (Ohnweide*) • Sarothamnus scoparia (Besenginster)
* Für relativ frische, reiche Standorte

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Versickerung von Niederschlagswasser: Auf den Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Auf den Verkehrsflächen anfallendes Niederschlagswasser ist in Mulden oder Rigolen zu versickern. Wenn das Niederschlagswasser gesammelt und über Versickerungsanlagen (z. B. Mulden, Rigolen, Sickerschächte) ins Grundwasser abgeleitet werden soll, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 (1) des Wasserhaushaltsgesetzes bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark zu beantragen.

Schutzgebiete: Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Naturparks Nuthe-Nieplitz und grenzt unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet Nuthetal - Beelitzer Sander.

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 - 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)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 [Nr. 39]), 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)

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 5])

Verordnung über die erlaubnissfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadhlose 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])

Denkmalschutz: Sollten bei Erdarbeiten unvermutet Bodendenkmale (z.B. Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfabnungen) 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).

HINWEISE (ohne Normcharakter)

Artenschutz: Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung können durchgeführt werden, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu vermeiden oder zu mindern und um artenschutz-rechtliche Verbotstatbestände im Rahmen der Umsetzung des geplanten Vorhabens auszuschließen.

Bauzeitregelung für europäische Vogelarten und Fledermäuse (M1): Zeitliche Beschränkung der Rodung 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.

Kontrolle von Baumhöhlen (M2): Sollten im Rahmen der ökologischen Baubegleitung Baumhöhlen in zu rodenden Bäumen festgestellt werden, muss vor der Rodung in jedem Fall eine Kontrolle der Höhlen mit Hilfe einer Endoskopkamera erfolgen. Unbesetzte Höhlen sind unmittelbar zu roden oder durch Verschluss vor einer Besiedlung zu sichern.

Anbringung von Nisthöhlen und Fledermausquartieren (M3): Für den Verlust von Baumhöhlen und den Ausgleich des Baumhöhlenpotenzials sind Nistkästen für europäische Vogelarten und Sommerquartier-Kästen für Fledermäuse im Verhältnis 3:1 vor der Rodung anzubringen.

Verhinderung von Vogelschlag an Scheiben (M4): Die Gebäude sind mit zum Waldrand zeigenden Fenstern ausgestattet, deren Größe die normaler Fenster in Wohnungen nicht überschreitet. Aus diesem Grund sind Vermeidungsmaßnahmen an diesen nicht erforderlich. Größere Fensterfronten sind für das neu zu errichtende Gebäude nicht vorgesehen. Sollten diese die übliche Fenstergröße überschreiten, sind Glassorten zu verwenden die aufgrund ihrer UV-Reflexion von Vögeln wahrgenommen werden können, um Vogelschlag an Glasfenstern zu vermeiden.

Beleuchtung (M5): Für die Außenbeleuchtung wie auch die Straßenbeleuchtung 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 Natriumdampflampen 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 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 Waldbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Bei einer Beleuchtung der angrenzenden Waldbereiche kann es zu einer Entwertung dieses Lebensraumes für Fledermäuse kommen, der im Vorfeld des Baubeginns einen großflächigen Ausgleich benötigt.

Entnahme von Pfistersteinhaufen (M6): Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass es sich bei den Pfistersteinhaufen um Quartiere von Reptilien oder Amphibien handelt, sind die Steine einzeln und von Hand aufzunehmen. Keinesfalls darf ein Radlader oder ein Planieraube zum Einsatz kommen, das eine Behandlung der Steinhaufen in dieser Weise den artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand der Tötung auslösen würde.

Sicherung des Waldbereiches (M7): Für die Sicherung der Baumbestände und des Waldrandes ist während der Bauzeit ein Bauzaun zu errichten, der sowohl das Einfahren mit Baumaschinen in den Waldbereich als auch das Abladen von Bauschutt verhindert.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF):
Ökologische Baubegleitung (M8): Im Rahmen der Vorbereitung zur Umsetzung des Vorhabens (mögliche Rodung, Baufeldfreimachung) sind die umgesetzten Schutzmaßnahmen durch eine ökologische Baubegleitung zu dokumentieren. Darunter fallen insbesondere die Prüfung auf Baumhöhlen, die Inspektion und der mögliche Verschluss von Baumhöhlen sowie weitere, möglicherweise erforderliche Maßnahmen (z. B. Entnahme von Pfistersteinhaufen). Die umzusetzenden Maßnahmen sind mit der Naturschutzbehörde abzustimmen. Der Naturschutzbehörde ist eine schriftliche Dokumentation über die Umsetzung der Maßnahmen vorzulegen.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beelitz hat am 03.06.2020 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes "Schäpe - Wohnen am Waldrand" im beschleunigten Verfahren nach § 16 b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 22.06.2020 im Amtsblatt Nr. 12/2020 der Stadt Beelitz öffentlich bekannt gemacht worden.

Beelitz, den 03.06.2020

Der Bürgermeister

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist mit den Angaben und Hinweisen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 1 und 2 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Beelitz vom 03.06.2020 bekannt gemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung von 03.06.2020 sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.06.2020 bis einschließlich 03.06.2020 im Rathaus der Stadt Beelitz während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegen.

Beelitz, den 03.06.2020

Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Zeichnerische Festsetzungen und Teil B - Textliche Festsetzungen, wurde durch die Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.

Beelitz, den 08.04.2022

Der Bürgermeister

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

Beelitz, den 08.04.2022

Der Bürgermeister

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 12.4.2022 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 der Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Ort, Datum Beelitz, 12.4.2022

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 12.4.2022 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 12.4.2022 in Kraft getreten.

Beelitz, den 29.09.2022

Der Bürgermeister

Übersichtskarte (TK10) (c) GeoBasis DE/LBG

Stadt Beelitz, OT Schäpe
Bebauungsplan „Schäpe - Wohnen am Waldrand“

Stand: Satzung, Januar 2022

Gemarkung Schäpe, Flur 3, Flurstück 141

Originalmaßstab: 1:500

Auftraggeber: Stadt Beelitz
Berliner Str. 202
14547 Beelitz

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