



TEIL A - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (PLANZEICHNUNG)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		Sonstige Planzeichen	
SO	Sonstiges Sondergebiet "Fachmarktzentrum" (§ 11 BauNVO)		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)			Maß in Metern
0,8	Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO)		Kanaldeckel, eckig
0,8	Geschossflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO)		Laterne, elektrisch
TH	Traufhöhe (§ 18 BauNVO)		Fahnenmast
Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)			Kabelkasten
Baugrenze			Verkehrsschild
Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)			Sinkkasten
L_{EK,j}	maximal zulässiges Emissionskontingent in dB(A)		Kanaldeckel, rund
L_{EK,j} Tag	- am Tag		Hydrant, unterirdisch
L_{EK,j} Nacht	- in der Nacht		Gebäude
AK	Abstandsklasse nach Abstandsleitlinie Nordrhein-Westfalen 2007		Zaun
Zeichen der Kartengrundlage, Bestandsangaben			Laub- / Nadelbaum (Stammumfang / Kronendurchmesser)
			Flurstücke

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen kommen im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 A „Gewerbegebiet Beelitz-Süd“ zur Anwendung und wurden bis auf die folgenden rot markierten Textstellen unverändert übernommen:

- die Textfestsetzung 1.2 - dritter Spiegelstrich wird geändert;
- die Textfestsetzung Nr. 1.2 - fünfter Spiegelstrich entfällt;
- die Textfestsetzung Nr. 7 wird neu eingefügt.

Darüber hinaus bleiben alle textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2 A „Gewerbegebiet Beelitz-Süd“ in der Fassung der 2. Änderung weiterhin gültig. Das Textsymbol (...) verweist auf die hier nicht zitierten, fortlaufend nummerierten und weiterhin gültigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2 A „Gewerbegebiet Beelitz-Süd“ in der Fassung der 2. Änderung, die jedoch im Geltungsbereich der 3. Änderung keine Anwendung finden.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.2 Sonstigs Sondergebiete SO (§ 11 BauNVO), Sondergebiet Fachmarktzentrum

Das Sondergebiet Fachmarktzentrum dient der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 6.500 qm.

- Zulässig sind:
- ein Möbelfachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.800 qm; der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente ist auf max. 10% der Gesamtverkaufsfläche begrenzt;
 - ein Bau- und Heimwerkmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.500 qm, davon 1.000 qm Freifläche; der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente ist auf max. 10% der Gesamtverkaufsfläche begrenzt;
 - ein Fachmarkt für Bodenbeläge mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 qm; der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente ist auf max. 10% der Gesamtverkaufsfläche begrenzt;
 - Fachhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment unterhalb der Großflächigkeit; der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente ist auf maximal 10 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebs begrenzt.
- Ausnahmsweise zulässig sind:
- ein Sonderpostenmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 qm; der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente ist auf maximal 800 qm Verkaufsfläche begrenzt;
 - Angebote aus dem Freizeitbereich und gastronomische Leistungen, die sich in den Rahmen des Fachmarktzentrums einfügen;
 - Kraftwagenhandel, Kfz-Werkstätten und Kfz-Dienstleistungen;
 - Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs- und Lagerräume;
 - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Für die Bestimmung, ob allgemein oder ausnahmsweise zulässige (Rand- oder Kern-) Sortimente als zentrenrelevant oder als nicht zentrenrelevant anzusehen sind, gilt die nachfolgende "Sortimentsliste Beelitz". Diese ortsspezifische Sortimentsliste wurde auf der Grundlage eines Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Beelitz (September 2012) gutachterlich ermittelt.

Als zentrenrelevante (Rand- oder Kern-) Sortimente im Sinne dieser textlichen Festsetzung gelten die in der nachfolgenden "Sortimentsliste Beelitz" genannten "nahversorgungsrelevanten Sortimente" und "zentrenrelevanten Sortimente" gleichermaßen.

"Sortimentsliste Beelitz" zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente

nahversorgungsrelevante Sortimente	
Lebensmittel, Getränke	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 47.11), Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 47.2)
Drogerie, Kosmetik	Kosmetische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.75)
Wasch- und Reinigungsmittel	Waschmittel für Wäsche, Putz- und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 47.78.9)
Zeitung / Zeitschriften	Zeitung und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1)
Apotheken	Apotheken (WZ-Nr. 47.73)
Blumen	Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)
zentrenrelevante Sortimente	
Zoologischer Bedarf, Lebende Tiere	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden ohne Tieren (WZ-Nr. 47.76.2), Heimtierhaltung (WZ-Nr. 47.74.0)
Medizinische und orthopädische Artikel	Medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)
Bücher, Papier, Schreibwaren / Büroorganisation	Papierwaren / Büroartikel / Schreibwaren (WZ-Nr. 47.62.2), Bücher (WZ-Nr. 47.61.0)
Kunst, Kunstgewerbe	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3), Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2) ohne Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen (WZ-Nr. 47.79.1)
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	Bekleidung (WZ-Nr. 47.71)
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren	Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)
	Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 47.43), Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ-Nr. 47.63.0), Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 47.41), Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 47.42), Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse – ohne Elektrogroßgeräte (aus WZ-Nr. 47.54)
	Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1), Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)
	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche (WZ-Nr. 47.51), Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel Garten (aus WZ-Nr. 47.59.9), Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2), Heimtextilien ohne Teppiche (aus WZ-Nr. 47.53)
	Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3) Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)
	Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65), Bastelbedarf, Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2)
	Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Beelitz, September 2012, Zusammenstellung im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

1.3 Gliederung der Baugebiete durch Vergabe von Lärmkontingenten

In den eingeschränkten Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente L_{EK,j} nach DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.

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

Die Höhe der baulichen Anlagen ist gem. § 18 BauNVO als zulässige Traufhöhe (Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut, bei Flachdächern Oberkante Attika) festgesetzt. Alle Angaben zu den Höhen der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Höhenlage (OK) der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche.

3. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB)

Die Stellplätze für Belegschaftsmitglieder, Inhaber und Besucher sowie für den betriebseigenen Fuhrpark sind auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen. Garagen und Stellplätze dürfen nur über die Grundstückszufahrt anfahrbar sein; Einzelaufzufahrten von der Verkehrsfläche aus sind unzulässig.

4. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB)

Die Stellplätze für Belegschaftsmitglieder, Inhaber und Besucher sowie für den betriebseigenen Fuhrpark sind auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen. Garagen und Stellplätze dürfen nur über die Grundstückszufahrt anfahrbar sein; Einzelaufzufahrten von der Verkehrsfläche aus sind unzulässig.

5. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Schienenverkehrslärm / Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (R_{wg}es) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

R_{wg}es = La - K_{raum} mit La = maßgeblicher Außenlärmpegel mit K_{raum} = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen und K_{raum} = 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels La erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Die DIN 4109 kann in der Stadtverwaltung eingesehen werden.

6. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

(...)

6.9 Stellplatzbegrünung

Stellplatzanlagen mit mehr als 6 Stellplätzen sind durch mindestens 1,5 m breite Pflanzinseln zu gliedern, so dass maximal 6 Stellplätze zusammengefasst werden. Die Pflanzinseln sind flächendeckend mit Gehölzen und Bodendeckerpflanzen zu bepflanzen, je 4 Stellplätze ist mindestens 1 Baum der Artenliste 1a (Pflanzung als Hochstamm, Mindest-Stammumfang 18 - 20 cm) zu pflanzen.

6.10 Grundstücksbegrünung

Grundstücksgrenzen zwischen den Baugrundstücken sind jeweils auf einer Mindestbreite von 3,0 m mit freiwachsenden Hecken zu bepflanzen. Die Heckenstreifen sollen geschlossen mit Baum- und Straucharten der Artenlisten 1b bzw. 2 bepflanzt werden. Je 100 qm Pflanzfläche sind mindestens 2 Bäume (Pflanzung als Heister, 200 - 250 cm) und 75 Sträucher anzupflanzen. Bauliche Anlagen sind innerhalb der Pflanzfläche ausnahmsweise zulässig, wenn nachgewiesen ist, dass dem Zweck der Begrünung durch geeignete Pflanzmaßnahmen an anderer Stelle auf dem Grundstück entsprochen wird.

ARTENLISTEN (*nur feuchte Standorte)

Artenliste 1b: Acer campestre (Feldahorn) • Acer platanoides (Spitzahorn) • Acer pseudoplatanus (Bergahorn) • Betula pendula (Sandbirke) • Carpinus betulus (Hainbuche) • Crataegus monogyna (Weißdorn) • Fraxinus excelsior (Esche) • Malus sylvestris (Wild-Äpfel) • Populus tremula (Zitterpappel) • Prunus avium (Vogelkirsche) • Pyrus pyrastris (Wild-Birne) • Quercus robur (Stieleiche) • Salix alba (Silberweide) • Sorbus aucuparia (Eberesche) • Tilia cordata (Wuinterlinde) • Ulmus laevis (Flatterulme) • Artenliste 2: Acer campestre (Feldahorn) • Cornus sanguinea (Roter Hartrieel) • Corylus avellana (Hasel) • Cystus scoparius (Besenginstel) • Crataegus monogyna (Weißdorn) • Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) • Frangula alnus (Faulbaum) • Ligustrum vulgare (Liguster) • Linocera xylosteum (Heckenkirsche) • Prunus cerasifera (Kirschpflaume) (Liguster) • Lonicera xylosteum (Heckenkirsche) • Prunus padus (Traubenkirsche) • Prunus spinosa (Schlehe) • Rhamnus cathartica (Kreuzdorn) • Rosa canina (Hundsrose) • Salix caprea (Salweide) • Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) • Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO

1. Vorschriften über äußere Gestaltung und besondere Anforderungen an baulichen Anlagen sowie an Werbeanlagen

Werbeanlagen auf den Baugrundstücken dürfen die zulässige Traufhöhe der Gebäude bis zu 1 m überschreiten. Es sind Werbeanlagen bis zu einer maximalen Länge von 20 % der Fassadenlänge, jedoch nicht mehr als 8 m Länge, und einer Höhe von 2,5 m zulässig. Leuchtschilder sowie Lichtwerbung mit wechselndem bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig.

2. Vorschriften zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

PKW-Stellflächen auf den Baugrundstücken sind wasserdrillässig mit Rasensteinen oder Rasengitterplatten zu befestigen.

3. Vorschriften über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Zur Straßenverkehrsfläche sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m über Oberkante Straßenverkehrsfläche aus folgenden Materialien: Mauern verputzt oder verkleint, Stahlgitter (vergütet), Schmiedeeisen, Holzgitter, Maschendraht begrünt, Hecken in Verbindung mit Pfosten unterschiedlicher Materialien und Rankgerüsten (Pergolen) zulässig. An den Grundstücksgrenzen zu Nachbargrundstücken, zu den öffentlichen Grünflächen bzw. entlang der Plangebietsgrenze sind außerdem Einfriedungen aus Maschendraht, Knotengitter und Spanndraht zulässig.

HINWEISE

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 artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Rahmen der Umsetzung des geplanten Vorhabens auszuschließen:

- 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 fünf Nistkästen für europäische Vogelarten anzubringen.
- Falls ein Rückbau des Gebäudes geplant ist, sollte dieser in der Zeit zwischen dem 01.11. und 31.03. erfolgen, in der sich die Fledermäuse in den Winterquartieren, nicht jedoch innerhalb des Gebäudes befinden. Vor dem Rückbau sind 5 Fledermausquartierkästen (z. B. Schwegler Fledermausfachkasten 1FF) im Umfeld des Eingriffs anzubringen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juni 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

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./18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl./23, [Nr. 18])

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl./13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl./24, [Nr. 9], S. 11)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss: Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beelitz hat am 21.07.2020 in öffentlicher Sitzung die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 A "Gewerbegebiet Beelitz-Süd" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Beelitz Nr. 8/2020, vom 30.09.2020 bekannt gemacht worden.

Beelitz, den 02.11.25

Der Bürgermeister

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 ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Beelitz Nr. 9/2020, vom 25.10.2023 und ergänzend durch Veröffentlichung im Internet bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung von Oktober 2023 sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.11.2023 bis einschließlich 09.12.2023 in der Stadtverwaltung der Stadt Beelitz während der üblichen Dienstzeiten öffentlich ausliegen. Der ergänzte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung von Oktober 2023 (ergänzt im Mai 2025) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.07.2025 bis einschließlich 21.07.2025 öffentlich ausliegen.

Beelitz, den 02.11.25

Der Bürgermeister

Satzung: Die Stadtverordnetenversammlung hat die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 A "Gewerbegebiet Beelitz-Süd" am 02.11.2025 beschlossen und die Begründung gebilligt.

Beelitz, den 02.11.25

Der Bürgermeister

Ausfertigung: Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 A "Gewerbegebiet Beelitz-Süd" wird hiermit ausgefertigt.

Beelitz, den 02.12.2025

Der Bürgermeister

Katasterbestätigung: Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand von 08/2023 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei und übertragbar der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Beelitz, den 23.07.25

Der Bürgermeister

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Inkrafttreten: Die Genehmigung der Satzung 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 17.12.2025 bekannt gemacht worden.

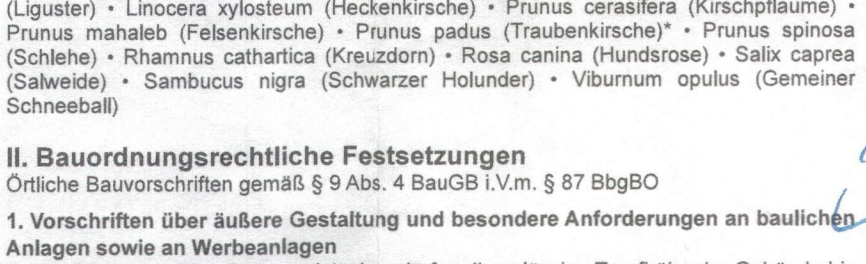
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen nach §§ 214 f. BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 17.12.2025 in Kraft getreten.

Beelitz, den 20.01.2026

Der Bürgermeister

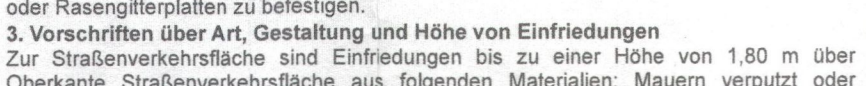
Übersicht des Bebauungsplans Nr. 2 A "Gewerbegebiet Beelitz-Süd" mit den Geltungsbereichen der 1. Änderung (rot), der 2. Änderung (blau) und der 3. Änderung (violett, schraffiert)



Die Genehmigung gehört zum Az.: 05235-25-62

Seit 17.12.25

Übersichtsplan TK10 (c) GeoBasis DE/LBG



Stadt Beelitz

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 A "Gewerbegebiet Beelitz-Süd"

Stand: Satzung, Juli 2025

Geltungsbereich: Gemarkung Beelitz, Flur 13, Flurstücke 387 (tw.), 388 (tw.), 391 (tw.), 447, 471 (tw.), 478 (tw.), 479 (tw.)

Originalmaßstab: 1:1.000

