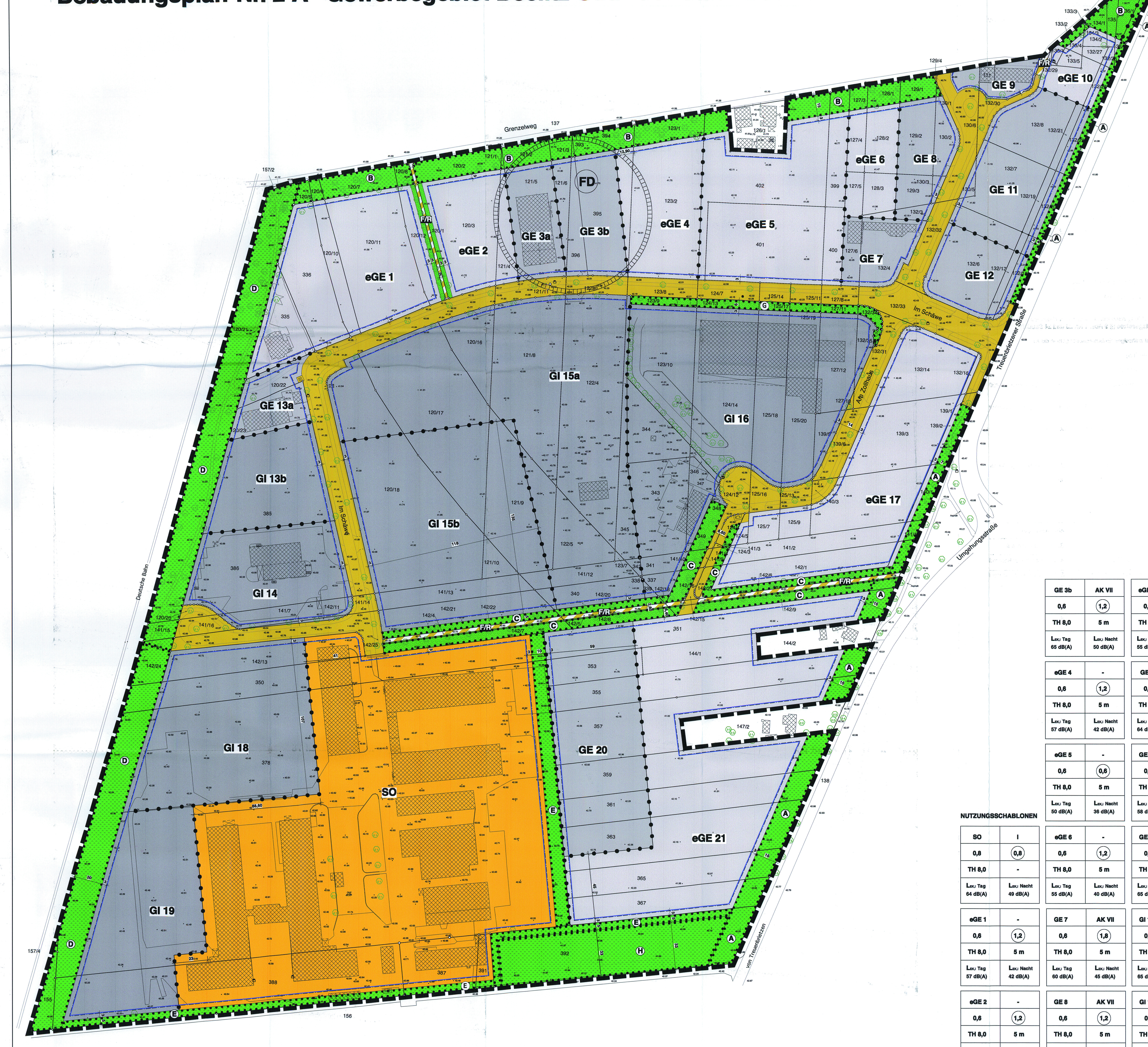
Bebauungsplan Nr. 2 A "Gewerbegebiet Beelitz-Süd" der Stadt Beelitz



NUTZUNGSSCHABLONEN

SO	I
0,8	0,8
TH 8,0	-
$L_{EK,i}$ Tag 64 dB(A)	$L_{EK,i}$ Nacht 49 dB(A)

eGE 1	-
0,6	1,2
TH 8,0	5 m
$L_{EK,i}$ Tag 57 dB(A)	$L_{EK,i}$ Nacht 42 dB(A)

eGE 2	-
0,6	1,2
TH 8,0	5 m
$L_{EK,i}$ Tag 59 dB(A)	$L_{EK,i}$ Nacht 44 dB(A)

GE 3a	AK VII
0,6	1,2
TH 8,0	5 m
$L_{EK,i}$ Tag 66 dB(A)	$L_{EK,i}$ Nacht 51 dB(A)

GE 3b	AK VII
0,6	1,2
TH 8,0	5 m
$L_{EK,i}$ Tag 65 dB(A)	$L_{EK,i}$ Nacht 50 dB(A)

eGE 4	-
0,6	1,2
TH 8,0	5 m
$L_{EK,i}$ Tag 57 dB(A)	$L_{EK,i}$ Nacht 42 dB(A)

eGE 5	-
0,6	0,6
TH 8,0	5 m
$L_{EK,i}$ Tag 50 dB(A)	$L_{EK,i}$ Nacht 36 dB(A)

eGE 6	-
0,6	1,2
TH 8,0	5 m
$L_{EK,i}$ Tag 55 dB(A)	$L_{EK,i}$ Nacht 40 dB(A)

GE 7	AK VII
0,6	1,8
TH 8,0	5 m
$L_{EK,i}$ Tag 60 dB(A)	$L_{EK,i}$ Nacht 45 dB(A)

GE 8	AK VII
0,6	1,2
TH 8,0	5 m
$L_{EK,i}$ Tag 60 dB(A)	$L_{EK,i}$ Nacht 45 dB(A)

GE 9	AK VII
0,6	1,2
TH 8,0	5 m
$L_{EK,i}$ Tag 55 dB(A)	$L_{EK,i}$ Nacht 40 dB(A)

eGE 10	-
0,5	1,0
TH 8,0	5 m
$L_{EK,i}$ Tag 55 dB(A)	$L_{EK,i}$ Nacht 40 dB(A)

GE 11	AK VII
0,8	1,6
TH 8,0	5 m
$L_{EK,i}$ Tag 64 dB(A)	$L_{EK,i}$ Nacht 49 dB(A)

GE 12	AK VII
0,8	1,6
TH 8,0	5 m
$L_{EK,i}$ Tag 58 dB(A)	$L_{EK,i}$ Nacht 43 dB(A)

GE 13a	AK VII
0,8	1,6
TH 10,0	5 m
$L_{EK,i}$ Tag 65 dB(A)	$L_{EK,i}$ Nacht 50 dB(A)

GI 13b	AK VII,VI
0,8	1,6
TH 10,0	15 m
$L_{EK,i}$ Tag 65 dB(A)	$L_{EK,i}$ Nacht 50 dB(A)

GI 14	AK VII,VI
0,8	1,6
TH 10,0	15 m
$L_{EK,i}$ Tag 68 dB(A)	$L_{EK,i}$ Nacht 53 dB(A)

GI 15a	AK VII
0,8	1,6
TH 10,0	15 m
$L_{EK,i}$ Tag 61 dB(A)	$L_{EK,i}$ Nacht 47 dB(A)

GI 15b	AK VII,VI
0,8	1,6
TH 10,0	15 m
$L_{EK,i}$ Tag 61 dB(A)	$L_{EK,i}$ Nacht 47 dB(A)

GI 16	AK VII,VI
0,8	1,6
TH 10,0	15 m
$L_{EK,i}$ Tag 62 dB(A)	$L_{EK,i}$ Nacht 47 dB(A)

eGE 17	-
0,8	1,6
TH 8,0	5 m
$L_{EK,i}$ Tag 55 dB(A)	$L_{EK,i}$ Nacht 40 dB(A)

GI 18	AK VII,VI,V
0,8	1,6
TH 10,0	15 m
$L_{EK,i}$ Tag 65 dB(A)	$L_{EK,i}$ Nacht 50 dB(A)

GI 19	AK VII,VI
0,8	1,6
TH 10,0	15 m
$L_{EK,i}$ Tag 65 dB(A)	$L_{EK,i}$ Nacht 50 dB(A)

GE 20	AK VII
0,8	1,6
TH 10,0	5 m
$L_{EK,i}$ Tag 60 dB(A)	$L_{EK,i}$ Nacht 45 dB(A)

eGE 21	-
0,8	1,6
TH 8,0	5 m
$L_{EK,i}$ Tag 55 dB(A)	$L_{EK,i}$ Nacht 40 dB(A)

LEGENDE

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

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

e GE	Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO, § 1 Abs. 4 BauNVO)
GE	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
GI	Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
SO	Sonstiges Sondergebiet, Einkaufszentrum (§ 11 BauNVO)

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

0,6 bis 0,8	Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO)
0,6 bis 2,0	Geschossflächenzahl (§16, 20 BauNVO)
TH	Traufhöhe als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)

überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- - -	Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Flächen für den Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

—	Straßenbegrenzungslinie
🟨	öffentliche Straßenverkehrsfläche
▨	öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
F/R	- Fuß- und Radweg

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

🟩	öffentliche Grünfläche, Grünanlage
🟩	private Grünfläche, Grünanlage

Festsetzungen zur Vermeidung/Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)

$L_{EK,i}$	maximal zulässiges Emissionskontingent in dB(A)
$L_{EK,i}$ Tag	- am Tag
$L_{EK,i}$ Nacht	- in der Nacht
AK	Abstandsklasse nach "Abstandsleitlinie Nordrhein-Westfahlen 2007"

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

● ● ●	Umgrenzung von Flächen für Pflanzbindungen

Sonstige Festsetzungen

▬ ▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-●-●-●-	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
2	Maße in m

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der Nutzung	Abstandsklasse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
maximale Traufhöhe	Ausnahmehöhe für Konstruktionen etc.
Emissionskontingent am Tag	Emissionskontingent in der Nacht

ZEICHEN DER KARTENGRUNDLAGE

44	Flurstücksgrenze mit Grenzstein, Flurstücksnummer
▩	Gebäudebestand
• 42.35	Geländehöhen in m ü. DHHN 92
═	öffentliche Straße, Bestand
○	Baumbestand

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

FD	Bodendenkmalverdacht, Fundplatz Beelitz Nr. 32

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Gewerbe- und Industriegebiete (§§ 8, 9 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden die Gewerbe- und Industriegebiete entsprechend § 1 Abs. 4 BauNVO nach den besonderen Eigenschaften und Bedürfnissen der Anlagen, d.h. nach ihren notwendigen Schutzabständen bzw. nach ihrem Störungsgrad im Sinne des Immissionsschutzes gegliedert:

1.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Eingeschränkte Gewerbegebiete dienen hauptsächlich der Unterbringung von das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben im Sinne von § 6 BauNVO.
Zulässig sind:
- Gewerbe- und Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbe- bzw. Handwerksbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die in Anlage 1 des Abstandserlasses des MUNLV Nordrhein-Westfalen vom 06.06.2007 (MBl.NRW S. 659 / SMBl. NW. 283) genannten Anlagen sind grundsätzlich unzulässig. Ausnahmsweise sind Anlagen der Abstandsklasse VII zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass durch z.B. besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen die Emissionen einer später zu bauenden Anlage oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Immissionseinwirkungen an den angrenzenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen an der Treuenbrietzener Straße und am Grenzelweg vermieden werden.

1.1.2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
Zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe:
  der Abstandsklasse VII in den Gewerbegebieten GE 3a, 3b, 7, 8, 9, 11, 12, 13a, 20 der Abstandsliste, Anlage 1, des Abstandserlasses des MUNLV Nordrhein-Westfalen vom 06.06.2007 (MBl.NRW S. 659 / SMBl. NW. 283) bzw. Anlagen mit ähnlichem oder geringerem Emissionsgrad.
  Dies gilt nicht für die im Abstandserlass mit einem (*) gekennzeichneten, vorwiegend Lärm emittierenden Anlagen.
  Ausnahmen für Anlagen der nächst zwei niedrigeren Abstandsklassen sind zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass durch z.B. besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen die Emissionen einer später zu bauenden Anlage oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Immissionseinwirkungen an den angrenzenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen an der Treuenbrietzener Straße und am Grenzelweg vermieden werden.

Zulässig sind weiterhin folgende Anlagen im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen.

Ausnahmsweise können folgende Anlagen im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 4 sowie Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO zugelassen werden:
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.1.3 Industriegebiete (§ 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Industriegebiete dienen der Unterbringung vornehmlich solcher Gewerbebetriebe, die in anderen Baugebieten nicht zulässig sind.
Zulässig sind gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe:
  - der Abstandsklasse VII in den Industriegebieten, GI 15a, 16,
  - der Abstandsklassen VII und VI in den Industriegebieten, GI 13b, 14, 15b, 19,
  - der Abstandsklassen VII bis V in dem Industriegebiet GI 18

  der Abstandsliste, Anlage 1, des Abstandserlasses des MUNLV Nordrhein-Westfalen v. 06.06.2007 (MBl.NRW S. 659 / SMBl. NW. 283) bzw. Anlagen mit ähnlichem oder geringerem Emissionsgrad.
  Dies gilt nicht für die im Abstandserlass mit einem (*) gekennzeichneten, vorwiegend Lärm emittierenden Anlagen.
  Ausnahmen für Anlagen der zwei nächst niedrigeren Abstandsklassen sind zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass durch z.B. besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen die Emissionen einer später zu bauenden Anlage oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Immissionseinwirkungen an den angrenzenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen an der Treuenbrietzener Straße und am Grenzelweg vermieden werden.

Zulässig sind weiterhin folgende Anlagen im Sinne des § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO:
- Tankstellen.

Ausnahmsweise können folgende Anlagen im Sinne des § 9 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO zugelassen werden:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.1.4 Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den Gewerbe- und Industriegebieten

In den eingeschränkten Gewerbegebieten sowie in den Gewerbe- und Industriegebieten sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an den Endverbraucher verkaufen, nur mit folgenden Sortimenten zulässig:
- Kraftwagen, Kraftwagenteile und Zubehör,
- Garten- und Gewächshäuser, Garagen, Geräteschuppen, Baubuden,
- Baustoffe und Sanitärkeramik,
- Brennstoffe,
- Pflanzen, Blumenerde und Düngemittel.

1.2 Sonstiges Sondergebiet SO, Einkaufszentrum (§ 11 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet SO (§ 11 BauNVO) dient der Unterbringung eines Einkaufszentrums.

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 6.500 qm.
Darunter sind folgende Kernsortimente zulässig:
- Möbel, mit einer max. Verkaufsfläche von 2.800 qm,
- Tapeten und Bodenbeläge, mit einer max. Verkaufsfläche von 1.200 qm,
- Bau- und Heimwerkerbedarf, mit einer max. Verkaufsfläche von 1.070 qm
- Kraftwagen, Kraftwagenteile und Zubehör,
- Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren,
- Sport- und Freizeitboote,
- Garten- und Gewächshäuser, Garagen, Geräteschuppen,
- Pflanzen, Blumenerde und Düngemittel.

Darunter sind folgende Randsortimente mit einer max. zulässigen Verkaufsfläche von insgesamt 700 qm zulässig:
- Beleuchtungsartikel,
- Heimtextilien und Teppiche,
- keramische Erzeugnisse und Glaswaren u.Ä..

Darunter können ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment -kosmetische Artikel- mit einer maximalen Verkaufsfläche von 180 qm zugelassen werden.

Weiterhin sind ausnahmsweise zulässig:
- Betriebe zur Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen als Betriebsteil des Kraftwagenhandels,
- Autowaschanlagen,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume,
- Schank- und Speisewirtschaften, begrenzt auf eine Nutzfläche 150 qm,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

1.3 Gliederung der Baugebiete durch Vergabe vom Lärmkontingenten

In den eingeschränkten Gewerbe-, Gewerbe-, Industrie und Sondergebieten sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig deren Geräusche die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente $L_{EK,i}$ nach DIN 45691 "Geräuschkontigentierung" 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.
Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch Sonderbauwerke und Sonderbauteile aufgrund deren besonderer Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen, Aufzüge etc.) sowie für Bauwerke aufgrund besonderer betrieblicher Anforderungen (Silos etc.) zugelassen werden:
- in den Industriegebieten um 15 m
- in den eingeschränkten Gewerbegebiete und Gewerbegebieten um 5 m.

3. überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

siehe Plandarstellungen

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; Einzelzufahrten von der Verkehrsfläche aus sind unzulässig.

5. Flächen für den Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

siehe Plandarstellungen

6. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

siehe Plandarstellungen

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Betriebswohnungen, Büros und andere schutzbedürftige Nutzungen nur zugelassen werden, wenn in einer Einzelfallprüfung nachgewiesen wird, dass vor den Fenstern der schutzbedürftigen Räume im Sinne DIN 4109, bei Ausschöpfung der zulässigen Emissionskontingente $L_{EK,i}$ der nicht zum eigenen Grundstück gehörenden Flächen des Bebauungsplanes und unter Berücksichtigung bestehender gewerblicher/industrieller Geräuschquellen in der Nachbarschaft sowie der Verkehrslärmvorbelastung durch die B 2, die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte nach Zi. 6.1 B) TA Lärm nicht überschritten werden bzw. die Innenschallpegel gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" eingehalten werden.

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

8.1 Grünflächen A, Grünflächen entlang der Treuenbrietzener Straße

Die Grünflächen A entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze (Treuenbrietzener Straße) sind als geschlossene Gehölzfläche anzulegen und mit Bäumen der Artenliste 1b und Sträuchern der Artenliste 2 zu bepflanzen. Je 100 qm Grünfläche sind mindestens 2 Bäume (Pflanzung als Heister, 200-250 cm) und 75 Sträucher anzupflanzen.
Zu der östlichen Flächenbegrenzung soll ein Pflanzabstand von 2 m eingehalten werden. Der Raum zwischen der Anpflanzung und der östlichen Flächenbegrenzung ist als Gras- und Staudensaum (Wildkrautstreifen) anzulegen und mit Bäumen (Mindest-Stammumfang 18-20 cm) der Artenliste 1a zu bepflanzen. Der Pflanzabstand der Bäume untereinander soll im Mittel 10 m betragen.
Nördlich der Straße Im Schäwe sind innerhalb der Grün-/Pflanzfläche Grundstückszufahrten mit einer maximalen Breite von 6 m je Baugrundstück zulässig.

8.2 Grünflächen B, Grünflächen am Grenzelweg

Die Grünflächen B entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze (Grenzelweg) sind geschlossen mit Bäumen der Artenliste 1b und Sträuchern der Artenliste 2 zu bepflanzen. Je 100 qm Pflanzfläche sind mindestens 2 Bäume (Pflanzung als Heister, 200-250 cm) und 75 Sträucher anzupflanzen. Die Anlage von Gras- und Staudensäumen (Wildkrautstreifen) entlang der Gehölzränder ist in wechselnden Breiten bis zu 3,00 m möglich.

8.3 Grünflächen C, Grünflächen verkehrswegebegleitend

Die Grünflächen C sind als Gras- und Staudensaum (Wildkrautstreifen) anzulegen und auf 30 % der Fläche mit Einzelgehölzen, Gehölzgruppen und freiwachsenden Sträuchern der Artenliste 2 zu bepflanzen. Parallel zu dem angrenzenden Fuß- und Radweg sind ein- oder beidseitig 45 Bäume der Artenliste 1a (Pflanzung als Hochstamm, Mindest-Stammumfang 16-18 cm) zu pflanzen.
Die Untergliederung der Fläche durch Einfriedungen, wie Zäune oder Mauern, ist unzulässig.

8.4 Grünfläche D; Grünflächen am Bahndamm

Die Grünfläche D entlang des Bahndammes ist als Gehölz- und Saumvegetationsfläche anzulegen. Die Anlage eines luft- und wasserdurchlässig befestigten, maximal 2 m breiten Fußweges ist zulässig. 60 % der Vegetationsfläche sollen als Extensiv-Gras- und Staudensaum (Wildkrautstreifen), 40 % als Gehölzfläche angelegt werden. In den Flächen des Gras- und Staudensaumes sollen 70 Bäume der Artenliste 1a (Pflanzung als Hochstamm, Mindest-Stammumfang 16-18 cm) als Einzelbäume oder Baumgruppen gepflanzt werden.
Die Gehölzflächen sind als höhenmäßig differenziert gestaffelte Gehölzgruppen und -streifen anzulegen. Sie sollen mit Bäumen und Sträuchern 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.
Die Untergliederung der Fläche durch Einfriedungen, wie Zäune oder Mauern, ist unzulässig.

8.5 Grünflächen E; Hecken am Wald

Die Grünflächen E sind geschlossen mit Bäumen und Sträuchern der Artenlisten 1b bzw. 2 zu bepflanzen. Je 100 qm Pflanzfläche sind mindestens 2 Bäume (Pflanzung als Heister, 200-250 cm) und 75 Sträucher anzupflanzen.

8.6 Grünfläche G; Grünfläche Einfahrtsbereich

Die Grünfläche G ist als Gehölzfläche anzulegen. Je 100 qm Pflanzfläche sind mindestens 60 Sträucher der Artenliste 2 anzupflanzen. Die Untergliederung der Fläche durch Einfriedungen, wie Zäune oder Mauern, ist unzulässig.

8.7 Grünfläche H; Grünflächen am Wald

Die Grünfläche H ist als Gehölzfläche anzulegen bzw. zu entwickeln. Auf der Fläche soll eine natürliche Gehölzentwicklung bewirkt werden. Unterstützend sollen, gruppenartig über die Fläche verteilt, Bäume und Sträucher der Artenlisten 1b bzw. 2 angepflanzt werden. Es sind mindestens 20 Bäume (Pflanzung als Heister, 2 x verschult, 200-250 cm) und 300 Sträucher anzupflanzen.
Die Untergliederung der Fläche durch Einfriedungen, wie Zäune oder Mauern, ist unzulässig.

8.8 Straßenbäume

Entlang der Erschließungsstraßen sind Bäume in Abständen von 8 - 10 m einreihig oder als Allee zu pflanzen. Es sind Baumarten der Artenliste 1a (Pflanzung als Hochstamm, Mindest-Stammumfang 18-20 cm) anzupflanzen. Pflanzinseln innerhalb von Verkehrsflächen sind mit Einzelbäumen oder Baumgruppen der Artenliste 1a (Pflanzung als Hochstamm, Mindest-Stammumfang 18-20 cm) und flächendeckend mit Bodendeckerstauden zu bepflanzen.

8.9 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 Bodendeckerstauden zu bepflanzen, je 4 Stellplätze ist mindestens 1 Baum der Artenliste 1a (Pflanzung als Hochstamm, Mindest-Stammumfang 18-20 cm) zu pflanzen.

8.10 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.

ARTENLISTEN

Artenliste 1a: Straßenbäume, Stellplatzbäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Kastanie*
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel*
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde

* nicht in Grünfläche D

Artenliste 1b: Bäume Gehölzflächen:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fraxinus excelsior	Esche*
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	Wild-Birne
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide*
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus laevis	Flatterulme*

* nur feuchte Standorte, z.B. östliche Teilfläche der Grünfläche B

Artenliste 2: Sträucher Gehölzflächen

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Cytisus scoparius	Besenginster
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum*
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Prunus mahaleb	Felsenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche*
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

* nur feuchtere Standorte, z.B. östliche Teilfläche der Grünfläche B

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Brandenburgische Bauordnung (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 wasserdurchlässig 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 verklinkert
- 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.

III. Nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmalverdacht

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich der unter Bodendenkmalverdacht stehende Fundplatz Beelitz Nr. 32, mittelalterlich (Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg -BbgDSchG- vom 24.05.2004 (GVBl. Land Brandenburg Nr. 9, S. 215 ff.).

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Neufassung vom 17.09.2008 (GVBl. Bbg. I/08 S.226)

Bundesnaturschutzgesetz vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)

Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) in der Neufassung vom 26.05.2004 (GVBl. I/04 S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.10.2008 (GVBl. Bbg. I/08 S. 266, 271)

VERFAHREN

Die Stadtverordnetenversammlung Beelitz hat in ihrer Sitzung vom 18.12.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2A "Gewerbegebiet Beelitz-Süd" beschlossen.

Beelitz, den 17.11.2009

Siegel:

Thomas Wardin
Bürgermeister

Die verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Ort, Datum: Beelitz, 19.11.2009

Siegel:

Vermessungsstelle

Die Stadtverordnetenversammlung Beelitz hat in ihrer Sitzung vom 14.09.2009 den Bebauungsplan in der Fassung 09/2009 als Satzung beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht wurden mit gleichem Beschluss gebilligt.

Beelitz, den 17.11.2009

Siegel:

Thomas Wardin
Bürgermeister

Die Satzung wurde mit Bescheid des Landratsamtes Potsdam-Mittelmark vom 28.01.2010 Az 12/09 - mit Maßgaben, Auflagen und Hinweisen- genehmigt (§ 10 Abs. 2 BauGB).
~~Die Maßgaben bzw. Auflagen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom .... erfüllt, die Hinweise wurden beachtet.~~

Beelitz, den 10.03.2010

Siegel:

Thomas Wardin
Bürgermeister

Der Bebauungsplan als Satzung wird am 10.03.2010 ausgefertigt.

Beelitz, den 10.03.2010

Siegel:

Thomas Wardin
Bürgermeister

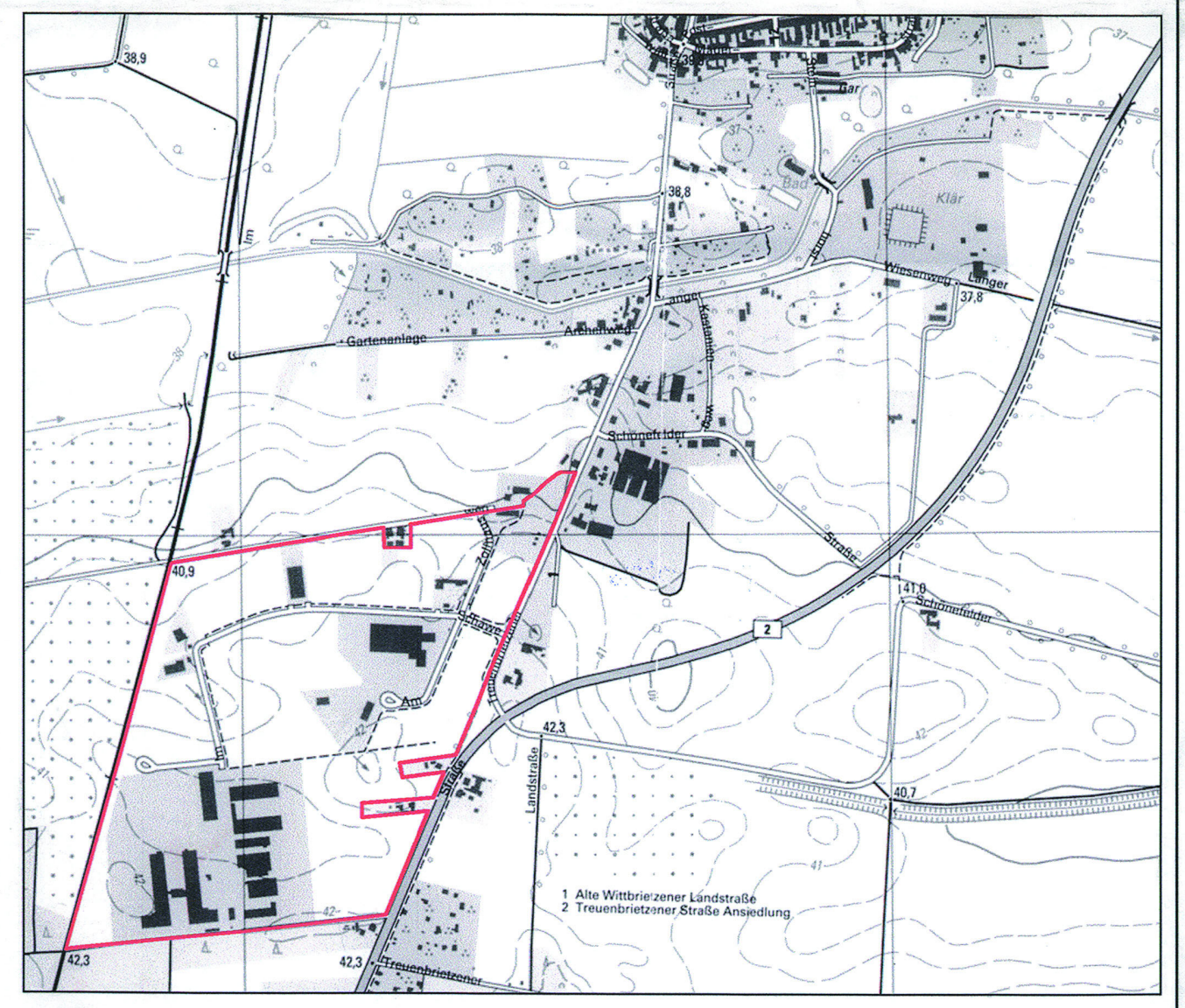
Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind am 19.05.2010 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich im Amtsblatt für die Stadt Beelitz Nr. 5/ 9. Jahrgang bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan als Satzung in Kraft getreten.

Beelitz, den 07.06.2010

Siegel

Bernhard Knuth
Bürgermeister

gehört z. Bescheid v.
28.01.2010, AZ: 12/09
Franke


38,9
38,8
37,8
41,9
40,9
40,7
42,3
42,3
Gartenanlage
Klär
2
1 Alte Wittbrietzener Landstraße
2 Treuenbrietzener Straße Ansiedlung

Stadt Beelitz

Bebauungsplan Nr. 2 A "Gewerbegebiet Beelitz-Süd"
Satzung, Stand: 09/2009

Gemarkung: Beelitz; Flur: 13

Maßstab 1 : 1000
0 10 20 50 100 150 m

Regina Mackrodt
Büro für Stadt- und Raumplanung

Ebereschenweg 43
14552 Michendorf, OT Wilhelmshorst
Tel.: 033205 - 63137
Fax: 033205 - 63138
mail: regina-mackrodt@t-online.de