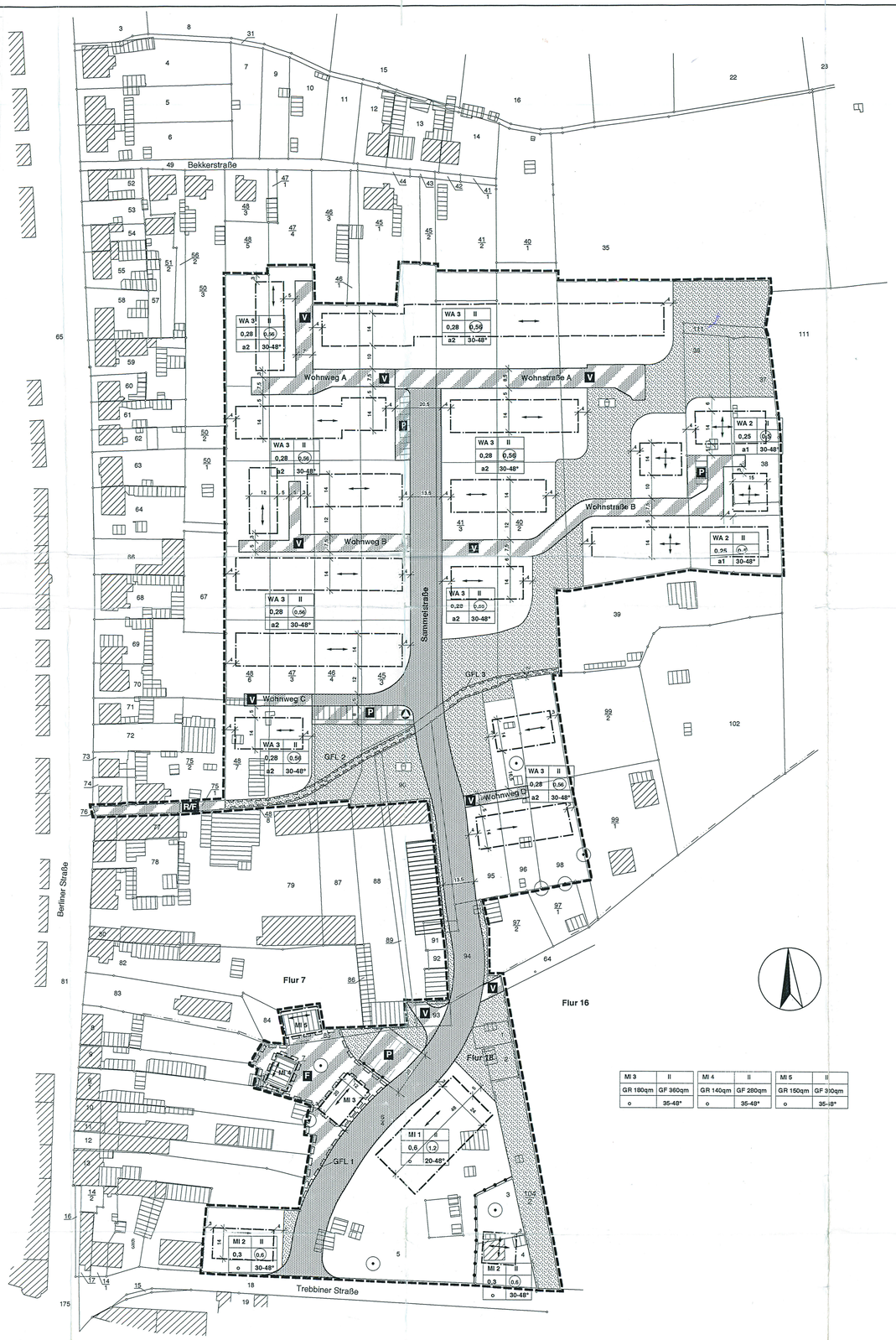


LEGENDE

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
0,25 - 0,6	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
(0,5) - (1,2)	Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)
GR	Grundfläche (§ 19 BauNVO)
GF	Geschoßfläche (§ 20 BauNVO)
II	Zahl der Geschosse als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

o	Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
a 1, 2	Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)
	Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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

	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V	- Verkehrsberuhigter Bereich
R/F	- Rad- und Fußweg
F	- Fußgängerzone
P	Öffentliche Parkfläche
	Straßenbegrenzungslinie

Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

	Abfall

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Öffentliche Grünflächen
	- Spielplatz

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

	Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen und Nutzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

	Firstrichtung der Hauptgebäude
20°- 48°	Dachneigung der Hauptgebäude

ZEICHEN DER KARTENGRUNDLAGE

	Flurgrenze
44	Flurstücksgrenze mit Grenzstein und Flurstücksbezeichnung
	Gebäudebestand
	- Hauptgebäude
	- Nebengebäude

NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl/ Grundfläche	Geschoßflächenzahl/ Geschoßfläche
Bauweise	Dachneigung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind nicht zulässig.

MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)
Nutzungen im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

sowie Ausnahmen im Sinne des § 6 Abs. 3 sind nicht zulässig.
Im MI 2 ist eine Wohnnutzung nicht zulässig.

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 20 BauNVO)
In allen Baugebieten sind Garagen entspr. § 12 BauNVO und Nebenanlagen entspr. § 14 BauNVO nur eingeschossig zulässig.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Abweichende Bauweise, a1; zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand und mit einer maximalen Gebäudelänge von 30 m.
Abweichende Bauweise, a2; zulässig sind nur Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser mit seitlichem Grenzabstand und mit einer maximalen Gebäudelänge von 30 m.

BAUGRENZE (§ 23 BauNVO)
Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Balkons, Treppen, Pergolen, Vordächer und Wintergärten ist bis zu einer Breite von 4 m um maximal 1 m zulässig. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB)

NEBENANLAGEN (§ 14 BauNVO)
Im WA sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nur in folgendem Umfang zulässig:
- Nebenanlagen für die Unterbringung von Gartengeräten
- Unterstellmöglichkeiten für Zweiräder, z. B. Fahrräder
- Mülltonnenstandplätze.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

MINIMIERUNG DER VERSIEGELUNG
Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Fuß- und Radwege sind wasserdurchlässig herzustellen.
Z.B. sind folgende Varianten möglich:
- Pflasterungen mit mind. 30% Fugenanteil
- Wassergebundene Decken
- Rasengittersteine, Rasenziegel.

BEHANDLUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS
Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern.
Z.B. sind folgende Varianten möglich:
- bewachsene Mulden
- Rigolen
- Regenwasserrückhalteanlagen mit einem Fassungsvermögen von mindestens 25 l/qm überdachter Grundfläche zur Gartenberegnung.

Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der Verkehrsfläche und/ oder in den öffentlichen Grünflächen zu versickern.
Z.B. sind folgende Varianten möglich:
- bewachsene Mulden
- Rigolen.

Wenn eine Versickerung aus technischen Gründen nicht realisierbar ist, ist eine Ableitung des Regenwassers zulässig.

Mit Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GFL 1
Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher der Flurstücke 6/1, 6/4, 7, 9, 10, 11, 12, 13 der Flur 18 in der Gemarkung Beelitz zu belasten.

GFL 2
Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher des Flurstückes 75/2 der Flur 7 in der Gemarkung Beelitz zu belasten.

GFL 3
Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher der Flurstücke 39 und 99/2 der Flur 7 in der Gemarkung Beelitz zu belasten.

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

STRASSENBÄUME
Innerhalb der Verkehrsflächen sind zu pflanzen:

- Sammelstraße;	51 Bäume der Artenliste II
- Wohnstraße B;	26 Bäume der Artenliste II
- Wohnweg A;	10 Bäume der Artenliste I
- Wohnweg B,	8 Bäume der Artenliste I
- Wohnweg C;	4 Bäume der Artenliste I
- Wohnweg D;	3 Bäume der Artenliste I
- Parkplatzanlagen	13 Bäume der Artenliste II.

Als Pflanzmaterial sind Hochstämme, StU 16/18, 3 x verpflanzt zu verwenden. Die Baumscheibe muß mindestens 6 qm betragen. Die Bäume sind zu erhalten und bei Verlust nachzupflanzen.

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN, GRÜNZUG
Insgesamt sind 4.500 qm der in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern der Artenlisten III und IV zu bepflanzen. Je 100 qm Gehölzfläche sind 1 Baum (Hochstamm, StU 12/14, 2 x verpflanzt), 1 Heister (150/175 hoch, 2 x verpflanzt), 10 Großsträucher und 36 Sträucher (je nach Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 hoch, 2 x verpflanzt) zu pflanzen. Erhaltene Bäume der Artenlisten I bis III mit einem Stammumfang über 20 cm sind auf die Pflanzfestsetzung anzurechnen.
Die Anlage von zwei Spielplätzen mit einer maximalen Gesamtfläche von 800 qm sowie von Fuß-/ Radwegen mit einer maximalen Breite von 2,5 m ist zulässig.
Die Freiflächen sind mit Gräsern und Kräutern der Artenliste V einzusäen.

MINDESTBEPFLANZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE
Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 350 qm Baugrundstücksfläche mind. ein Baum (Hochstamm, StU 14/16; 2 x verpflanzt) der Artenlisten I, II und III zu pflanzen.

BEGRÜNUNG VON CARPORTS UND GARAGEN
Carports und Garagen sind zu begrünen. Je Garage sind mindestens 6 und je Carport mindestens 4 Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu pflanzen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 89 Abs. 2 Nr. 1 BbgBO)

VOLLGESCHOSSE
In dem Gebiet WA 2 ist das zweite Vollgeschoß ist als Dachgeschoß auszubilden.

DÄCHER
Zulässig sind nur geneigte Dachformen. Untergeordnete Bauteile, wie z.B. Vordächer und Gauben, dürfen eine andere als in der Planzeichnung festgesetzte Dachneigung aufweisen.
Zur Dacheindeckung sind nur rote bis rotbraune (RAL 3000 bis 3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 8002 bis 8004, 8007, 8011, 8012, 8015, 8016, 8023, 8024) Ziegel oder Pannen zulässig.
Dachaufbauten sind nur als Schlepp- und Spitzgauben zulässig.
Ausgenommen von diesen Festsetzungen ist die Gestaltung von Garagen, Carports und von Nebenanlagen entspr. § 14 BauNVO.

Gestaltung von Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BbgBO)

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind aus Holz, Eisen oder Stahl mit senkrechter, offener Verlattung oder entsprechender Metallverstäbung zulässig.
Anstelle der Einfriedung sind auch Hecken zulässig.
An den übrigen Grundstücksgrenzen sind neben den oben genannten Ausführungen auch Maschendrahtzäune zulässig.
Zur Einfriedung von Stellplätzen und Müllbehälterstandorten sind massive oder hölzerne Wände zulässig. Je 6 qm Wandfläche ist eine Kletter- oder Rankpflanze zu pflanzen.

ARTENLISTEN

Artenliste I: Laubbäume zur Verwendung auf den Baugrundstücken und in Wohnwegen

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotdorn	Crataegus laevigata "Paulii"
Weißdorn	Crataegus monogyna
Mehlbeere	Sorbus aria
Schwedische Mehlbeere	Sorbus x intermedia
Eberesche	Sorbus aucuparia
Sandbirke	Betula pendula

Artenliste I I: Laubbäume zur Verwendung auf den Baugrundstücken sowie in Wohn- und Sammelstraßen

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Birke	Betula pendula
Winterlinde	Tilia cordata
Sandbirke	Betula pendula

Artenliste III: Laubbäume zur Verwendung auf den Baugrundstücken und im Grünzug

Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Flatterulme	Ulmus laevis
Feldulme	Ulmus carpinifolia
Gem. Esche	Fraxinus excelsior
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Gew. Traubenkirsche	Prunus padus
Steinweichsel	Prunus mahaleb
Süßkirsche	Prunus avium
Wildapfel	Malus sylvestris
Kulturapfel	Malus domestica
Wildbirne	Pyrus pyraster
Kulturbirne	Pyrus communis
Pflaume	Prunus domestica

Artenliste IV: Sträucher und Großsträucher zur Verwendung im Grünzug

Schlehe (G)	Prunus spinosa
Korbweide (G)	Salix viminalis
Lorbeerweide	Salix pentandra
Salweide (G)	Salix caprea
Purpurweide (G)	Salix purpurea
Kriechweide	Salix repens
Eingriffliger Weißdorn (G)	Crataegus monogyna
Zwiegriffl. Weißdorn (G)	Crataegus laevigata agg.
Kreuzdorn (G)	Rhamnus cathartica
Haselnuß (G)	Corylus avellana
Flieder (G)	Syringa vulgaris
Schwarzer Holunder (G)	Sambucus nigra
Gem. Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Faulbaum (G)	Rhamnus frangula
Sanddorn (G)	Hippophae rhamnoides
Pfaffenhütchen *	Euonymus europaea
Kornelkirsche (G)	Cornus mas
Gew. Schneeball *	Viburnum opulus
Liguster *	Ligustrum vulgare
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hundsrose	Rosa canina
Kratzbeere	Rubus caesius
Brombeere	Rubus fruticosus
Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Gem. Besenginster	Sarothamnus scoparius

* giftig oder giftverdächtig (nicht am Spielplatz anpflanzen)
(G) Großstrauch

Artenliste V: Wiesengräser und Kräuter (Saatgutmischung für extensive Wiesen)

Möhre	Daucus carota	0,5 %
Schafgarbe	Achillea millefolium	1,0 %
Hainrispe	Poa nemoralis	1,0 %
Wiesenrispe	Poa pratensis	2,0 %
Wegwarte	Cichorium intybus	1,5 %
Ausläuferrotschwingel	Festuca rubra rubra	10,0 %
Horstrotschwingel	Festuca rubra commutata	8,0 %
Gemeiner Schwingel	Festuca ovina	15,0 %
Gemeiner Odermennig	Agrimonia eupatoria	3,0 %
Skabiosen-Flockenblume	Centaurea scabiosa	3,0 %

LAND BRANDENBURG * LANDESAMT FÜR BAUTEN, BAUTECHNIK U. WOHNEN *

zum Bescheid vom 03.11.99 i.V.m. Ihrer Maßgabenerfüllung vom 18.11.99.
i. A.
Hermes (Angl.)

VERFAHREN

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung Beelitz erfolgte in der Sitzung am 09.06.99. . Dies wurde am 22.10.99 ortsüblich bekannt gemacht.
Beelitz, den 23.11.99
Siegel: AMT * BEELITZ *
Der Bürgermeister, Thomas Wardin

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.09.99 einschließlich Begründung hat in der Zeit vom 05.05.99 bis 04.06.99 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Beelitz, den 23.11.99
Siegel: AMT * BEELITZ *
Der Bürgermeister, Thomas Wardin

Die Stadtverordnetenversammlung Beelitz hat in ihrer Sitzung vom 12.07.99 den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 12.07.99 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit gleichem Beschluß gebilligt.
Beelitz, den 23.11.99
Siegel: AMT * BEELITZ *
Der Bürgermeister, Thomas Wardin

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörden sind mit Schreiben vom 17.08.99 u. 29.04.99 beteiligt worden.
Beelitz, den 23.11.99
Siegel: AMT * BEELITZ *
Der Bürgermeister, Thomas Wardin

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 02.08.99 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Beelitz, den 23.11.99
Siegel: AMT * BEELITZ *
Der Bürgermeister, Thomas Wardin

i. V. (A. Bleil) 24.11.99
Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung, Peter Koppenhagen

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung anhand des Vorentwurfes zum Bebauungsplan mit Schreiben vom 22.10.99 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die frühzeitige Unterrichtung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes in der Zeit vom 08.06.99 bis 10.06.99.
Beelitz, den 23.11.99
Siegel: AMT * BEELITZ *
Der Bürgermeister, Thomas Wardin

In ihrer Sitzung am 12.07.99 hat die Stadtverordnetenversammlung die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen behandelt (Abwägungsbeschluß). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Beelitz, den 23.11.99
Siegel: AMT * BEELITZ *
Der Bürgermeister, Thomas Wardin

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 12.07.99 wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde mit Verfügung vom 02.10.99 AZ ..... - mit Maßgaben- genehmigt (§ 10 Abs.2 BauGB).
Beelitz, den 23.11.99
Siegel: AMT * BEELITZ *
Der Bürgermeister, Thomas Wardin

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 22.03.99 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.03.99 einschließlich der Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung bzw. die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden beschlossen.
Ort und Dauer wurden am 13.04.99 ortsüblich bekannt gemacht.
Beelitz, den 23.11.99
Siegel: AMT * BEELITZ *
Der Bürgermeister, Thomas Wardin

Die verwendete Planunterlage 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 neuzubildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Ort, Datum Potsdam, 15.11.99
Siegel: ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR NORBERT BERGER
Unterschrift, Vermessungsstelle

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.
Beelitz, den 17.04.2000
Siegel: AMT * BEELITZ *
Der Bürgermeister, Thomas Wardin

Beelitz, den 17.04.2000
Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung, Peter Koppenhagen

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind am 31.05.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§§ 44, 246a Abs. 1 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung zum Bebauungsplan ist am 31.05.2000 in Kraft getreten.
Beelitz, den 02.06.2000
Siegel: AMT * BEELITZ *
Der Bürgermeister, Thomas Wardin

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung

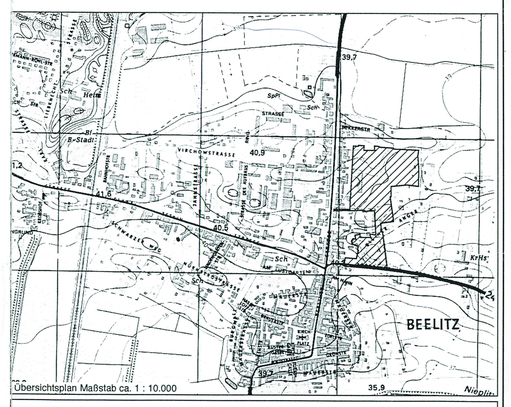
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

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

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 01.07.1994 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil I, Nr. 12 vom 7. Juni 1994), in der Fassung vom 18.12.1997 (GVBl. I S. 124)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081)

Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) vom 25.06.1992 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil I Nr. 13 vom 29.06.1992), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 17.12.1996 (GVBl. I S. 346)



Stadt Beelitz **Amt Beelitz**

Bebauungsplan Nr. 17 "Kleiner Anger"

Datum: 12.07.1999
Ausfertigung (Maßgabenerfüllung) vom: 15.11.1999

Gemarkung: Beelitz; Flur: 7, 16, 18

Maßstab 1 : 1000 (im Original)
0 10 20 50 100 150 m

lindenau & mackrodt
planungsgesellschaft
Raumplanung
Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Bauplanung
Potsdamer Straße 55
14552 Michendorf
Tel.: 033205 - 54528
Fax: 033205 - 54528
e-mail: LM-Planung@t-online.de