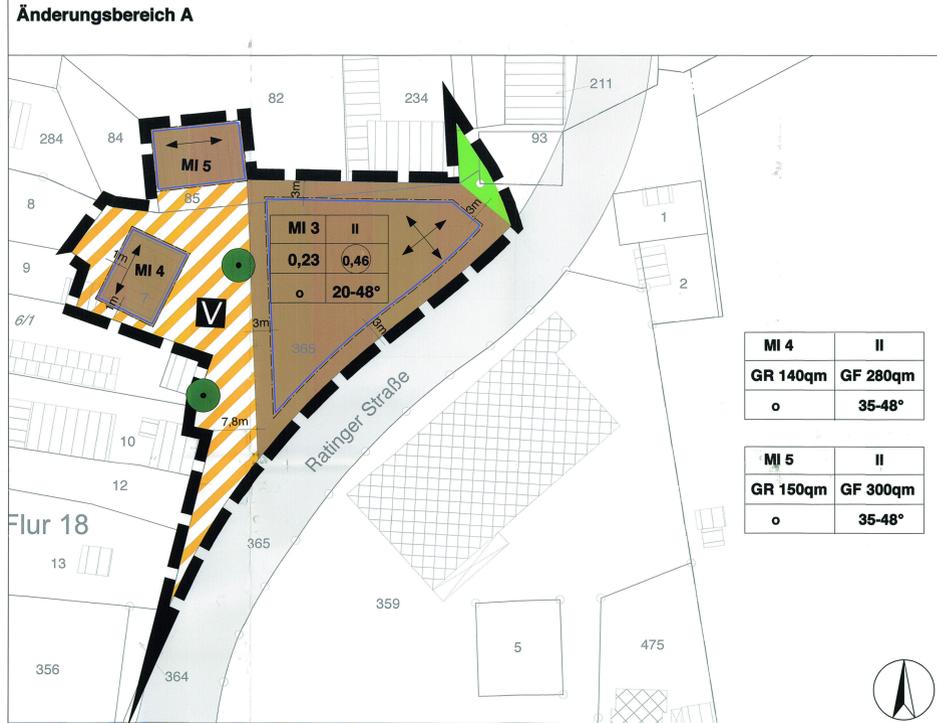


# Bebauungsplan Nr. 17 der Stadt Beelitz, 4. Änderung



**VERFAHREN**

Die verwendete Planunterlagen 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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.  
Ort, Datum: Beelitz, den 05.07.2011

Siegel:

Unterschrift, Vermessungsstelle:

Der Bürgermeister, Bernhard Kruth

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.07.2011 mit Bescheid des Landratsamtes Potsdam-Mittelmark vom 05.07.2011 mit Maßgaben-Auflagen und-Hinweisen genehmigt (§ 10 Abs. 2 BauGB).  
Die Maßgaben bzw. Auflagen wurden durch den durch den Satzungsändernden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 05.07.2011 erfüllt, die Hinweise wurden beachtet.  
Beelitz, den 05.07.2011

Siegel:

Der Bürgermeister, Bernhard Kruth

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.07.2011 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich im amtlichen Verkündungsblatt für die Stadt Beelitz 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 die 4. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung in Kraft getreten.  
Beelitz, den 05.07.2011

Siegel:

Der Bürgermeister, Bernhard Kruth

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.07.2011 mit Bescheid des Landratsamtes Potsdam-Mittelmark vom 05.07.2011 mit Maßgaben-Auflagen und-Hinweisen genehmigt (§ 10 Abs. 2 BauGB).  
Die Maßgaben bzw. Auflagen wurden durch den durch den Satzungsändernden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 05.07.2011 erfüllt, die Hinweise wurden beachtet.  
Beelitz, den 05.07.2011

Siegel:

Der Bürgermeister, Bernhard Kruth

**LEGENDE**

**BAUPLANRECHTLICHE 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)  
**0,25 - 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 (öffentlich)  
**—** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)  
**V** Verkehrsruhiger Bereich  
**P** Öffentliche Parkfläche  
**—** Straßenbegrenzungslinie

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

**—** Abfall  
**—** Spielplatz

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

**—** Öffentliche Grünflächen, Grünanlagen  
**—** 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 der 4. Änderung  
**—** 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  
**—** Flurstücksgrenze mit Grenzstein und Flurstücksbezeichnung  
**—** Gebäudebestand  
**—** Hauptgebäude  
**—** Nebengebäude

**NUTZUNGSSCHABLONE**

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl/ Grundfläche	Geschossflächenzahl/ Geschossfläche
Bauweise	Dachneigung

**BAUPLANRECHTLICHE 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)  
**0,25 - 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 (öffentlich)  
**—** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)  
**V** Verkehrsruhiger Bereich  
**P** Öffentliche Parkfläche  
**—** Straßenbegrenzungslinie

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

**—** Abfall  
**—** Spielplatz

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

**—** Öffentliche Grünflächen, Grünanlagen  
**—** 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 der 4. Änderung  
**—** 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  
**—** Flurstücksgrenze mit Grenzstein und Flurstücksbezeichnung  
**—** Gebäudebestand  
**—** Hauptgebäude  
**—** Nebengebäude

**NUTZUNGSSCHABLONE**

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl/ Grundfläche	Geschossflächenzahl/ Geschossfläche
Bauweise	Dachneigung

**RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (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) in der Neufassung vom 17.09.2008 (GVBl. Btg. IV 08 S. 228), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 13.04.2010 (GVBl. IV 10, Nr. 17)

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)

- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Neufassung vom 28.05.2004 (GVBl. IV 04 S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.07.2010 (GVBl. Btg. IV 10 Nr. 28)

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**BAUPLANRECHTLICHE 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.

**ZAHLE 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. Balkone, Treppen, Pergolas, Vordächer und Wintergärten ist bis zu einer Breite von 4 m um maximal 1 m zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).  
 Für die südöstliche Baugrenze des MI 1 ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze durch ein Vordach bis zu einer Breite von 13,50 m um maximal 2,50 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  
 - Mülltonnenstellplätze.

**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 Gartenbegrünung.  
 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 Festsetzung erfüllt in der 4. Änderung des Bebauungsplanes.

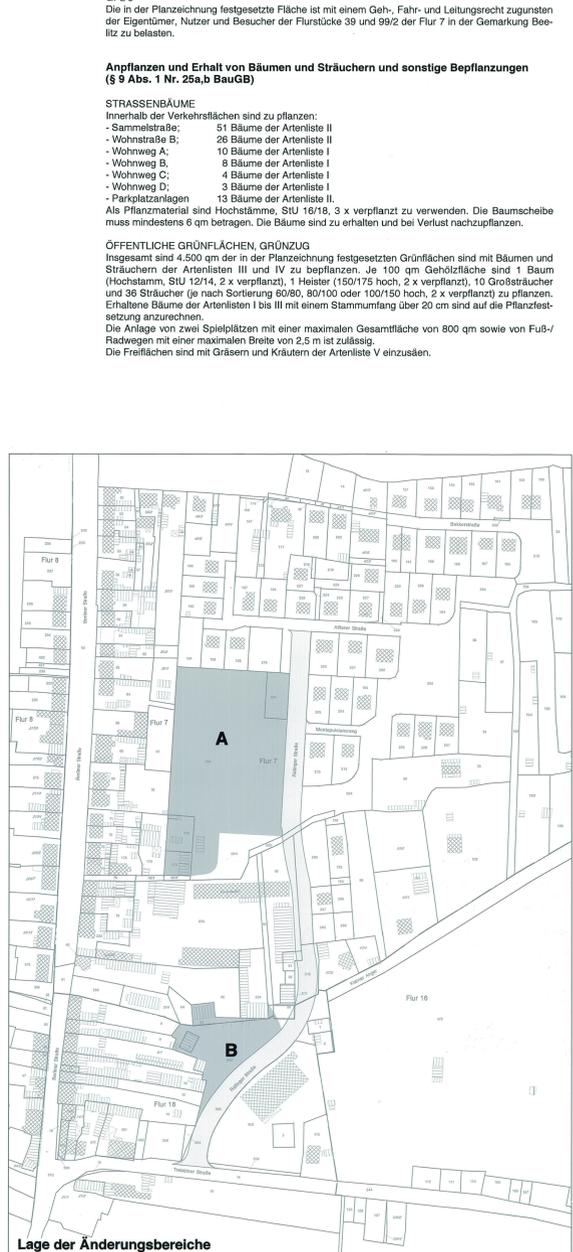
**GFL 2**  
 Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher des Flurstückes 39 und 99/2 der Flur 7 in der Gemarkung Beelitz zu belasten.

**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)**

**STRASSENBAÜME**  
 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, SU 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, SU 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 Stammmumfang 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, SU 14/16, 2 x verpflanzt) der Artenlisten I, II und III zu pflanzen.

**BEGRIFFLICHE DEFINITIONEN 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 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 Dachneigung sind nur rote bis rotbraune (RAL 3000 bis 3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 8002 bis 8004, 8004, 8011, 8012, 8015, 8016, 8023, 8024) Ziegel oder Pfannen zulässig.  
 Dachaufbauten sind nur als Schlep- 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 "Pauli"
Weißdorn	Crataegus monogyna
Mehlbearbe	Sorbus aria
Schwedische Mehlbeere	Sorbus x intermedia
Eberesche	Sorbus aucuparia
Sandbirke	Betula pendula

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

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Eiche	Quercus robur
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 carpiniifolia
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
Steinweissel	Prunus mahaleb
Südbirke	Prunus avium
Wildapfel	Malus sylvestris
Kulturbirne	Malus domestica
Wildbirne	Malus domestica
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
Pappulweide (G)	Salix purpurea
Kriechweide	Salix repens
Enggrünlicher Weißdorn (G)	Crataegus monogyna
Zweigelfel, Weißdorn (G)	Crataegus laevigata agg.
Kreuzdorn (G)	Rhamnus cathartica
Haseleuß (G)	Corylus avellana
Fleider (G)	Syringa vulgaris
Schwarzer Holunder (G)	Sambucus nigra
Gem. Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Frauseum (G)	Rhamnus frangula
Sandorn (G)	Hippophae rhamnoides
Pflaumenthymel * (G)	Euonymus europaeus
Kornelkirsche (G)	Cornus mas
Gew. Schneeball * (G)	Viburnum opulus
Liguster * (G)	Ligustrum vulgare
Blutdorn Hartriegel (G)	Cornus sanguinea
Händerebe (G)	Rosa canina
Kratzweide (G)	Rubus caesius
Brombeere (G)	Rubus fruticosus
Stachelbeere (G)	Ribes uva-crispa
Rote Johannisbeere (G)	Ribes rubrum
Schwarze Johannisbeere (G)	Ribes nigrum
Gew. Besenroggen (G)	Serratula scapularis

\* giltig oder giftverträglich (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 %
Hainrippe	Poa nemoralis	1,0 %
Wiesenspergelle	Poa pratensis	2,0 %
Wegwarte	Cichorium intybus	1,5 %
Ausdauerfuchsschwanz	Festuca rubra rubra	10,0 %
Horstroschwanz	Festuca rubra commutata	8,0 %
Gemeiner Schwingel	Festuca ovina	15,0 %
Gemeiner Odermennig	Agrimonia eupatoria	3,0 %
Skabbeem-Flockenblume	Centaurea scabiosa	3,0 %

**Stadt Beelitz** **OT Beelitz**

**Bebauungsplan Nr. 17 "Kleiner Anger"**

**4. Änderung** **Satzung, Stand 05.07.2010**

**Gemarkung: Beelitz; Flur: 7, 16, 18** **Flurst.: diverse**

**Maßstab 1 : 500**  
 0 5 10 20 30 40 50 60 70 80m

**Regina Mackrodt**  
 Büro für Stadt- und Raumplanung

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