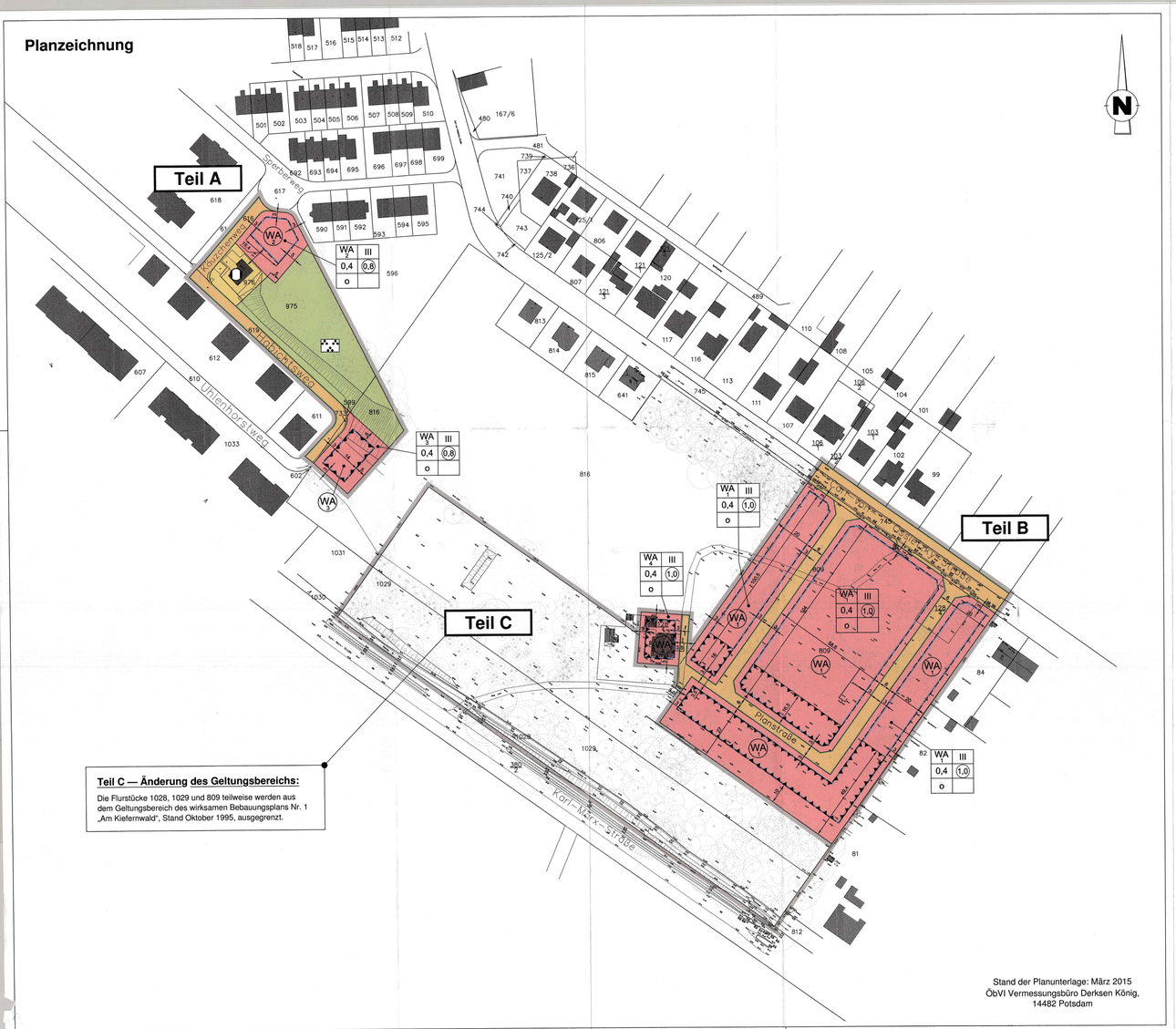
Planzeichnung



Teil C — Änderung des Geltungsbereichs:

Die Flurstücke 1028, 1029 und 809 teilweise werden aus dem Geltungsbereich des wirksamen Bebauungsplans Nr. 1 „Am Kiefernwald", Stand Oktober 1995, ausgegrenzt.

Stand der Planunterlage: März 2015
ÖbVI Vermessungsbüro Derksen König,
14482 Potsdam

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 BauGB]

Die planungsrechtlichen Festsetzungen beruhen auf § 9 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722),; der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

I.1 Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO]

I.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind Wohngebäude und die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe zulässig. Die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

I.1.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

I.2 Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 (1) 20 BauGB]

I.2.1 In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

I.3 Flächen für Anlagen und für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen [§ 9 (1) 24 BauGB]

I.3.1 Für Schlafzimmer, die nicht eindeutig an Seiten liegen, die der Karl-Marx-Straße abgewandt sind und sich im Bereich befinden, der im Beurteilungszeitraum Nacht mit mehr als 47 dB(A) beschallt wird, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

I.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 (1) 25a BauGB]

I.4.1 In den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangener 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Erstpflanzung ist spätestens ein Jahr nach Nutzungsbeginn vorzunehmen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) [§ 9 (4) BauGB]

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen beruhen auf § 81 (1) der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I/03, [Nr.12], S.210), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I, S. 39) in Verbindung mit § 9 (4) BauGB.

II.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 50° zulässig. Andere Dachformern und Neigungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

II.2 Straßenseitige Einfriedungen dürfen 2,00 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

Hinweise

1. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
2. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen. Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der 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.

   Bodendenkmale sind zu erhalten, zu schützen und zu pflegen (§ 7 Abs. 1 BbgDSchG). Für Veränderungen an Bodendenkmalen, wie sie bei Erdarbeiten aller Art auftreten, gilt eine Dokumentationspflicht (§ 9 Abs. 3 BbgDSchG). Hierbei ist auf eigene Kosten (§ 7 Abs. 3 BbgDSchG) eine wissenschaftliche Untersuchung, Ausgrabung und Bergung (einschließlich der hierbei erforderlichen Dokumentation) der im Boden verborgenen archäologischen Funde und Befunde im öffentlichen Interesse zu gewährleisten (§ 9 Abs. 4 BbgDSchG).
3. Soweit in den (textlichen) Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke (z.B. DIN-Normen, Technische-Anleitungen) genommen wird, können diese in der Stadtverwaltung Beelitz, Bau- und Ordnungsamt, Berliner Straße 202, 14547 Beelitz, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.
4. Beim Errichten oder Erweitern von Straßen und Wegen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten einzuhalten.

Katastervermerk

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.

Potsdam, den 18.01.17

Siegel — ÖbVI

Planzeichenerklärung

Planzeichen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) von 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Art der baulichen Nutzung — **§ 9 (1) BauGB**

WA — Allgemeine Wohngebiete [§4 BauNVO]

Maß der baulichen Nutzung — **§ 9 (1) BauGB; §§ 16-20 BauNVO**

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß [§16 (2) Nr.3 BauNVO]

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß [§16 (2) Nr.1 BauNVO]

(0,8) — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß [§ 16 (2) Nr. 2 BauNVO]

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen — **§ 9 (1) Nr. 2 BauGB**

o — offene Bauweise

Baugrenze [§ 23 (1) BauNVO]

Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beelitz hat in ihrer Sitzung am 15. April 2019 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Kiefernwald" der Stadt Beelitz gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst und bestimmt, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung" durchgeführt wird.

Beelitz, den 31.5.2017 — Siegel — Bernhard Knuth, Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beelitz hat in ihrer Sitzung vom 30.05.2017 die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Kiefernwald" der Stadt Beelitz in der Fassung vom 17.03.2017 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.

Beelitz, den 31.5.2017 — Siegel — Bernhard Knuth, Bürgermeister

Die Satzung wurde mit Bescheid des Landratsamtes Potsdam-Mittelmark vom 13.06.2017 Az. 32.1/17 - mit Maßgaben, Auflagen und Hinweisen - genehmigt (§ 10 Abs. 2 BauGB).
~~Die Maßgaben und Auflagen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beelitz in ihrer Sitzung vom ..... erfüllt, die Hinweise wurden beachtet.~~

Beelitz, den 13.06.2017 — Siegel — Bernhard Knuth, Bürgermeister

Die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Kiefernwald" der Stadt Beelitz bestehend aus der Planzeichnung und den textliche Festsetzungen wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Beelitz, den 13.06.2017 — Siegel — Bernhard Knuth, Bürgermeister

Die Genehmigung der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Kiefernwald" der Stadt Beelitz sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind am 21.06.2017 gemäß § 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 der Bebauungsplan als Satzung in Kraft getreten.

Beelitz, den 21.06.2017 — Siegel — Bernhard Knuth, Bürgermeister

Verkehrsflächen — § 9 [1] 11 BauGB

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen — § 9 (1) Nr. 12 BauGB

Fernwärme

Grünflächen — § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung: Parkanlage

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Bereiche mit mehr als 47 dB[A] nächtlicher Schallimmission)

Darstellungen ohne Normcharakter

809 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

+42.69 — Höhenpunkt

Art der baulichen Nutzung
Geschossigkeit
Grundflächenzahl (GRZ)
Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise
Max. Höhe Oberkante baul. Anlagen

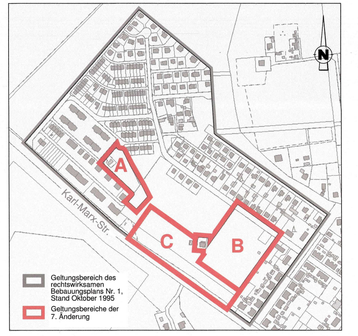
Stadt Beelitz

Landkreis Potsdam-Mittelmark

Bebauungsplan Nr. 1 »Am Kiefernwald«

7. Änderung

Fassung: Satzungsbeschluss — M 1:1.000 — Stand: 17.03.2017



Übersichtskarte M 1: 5.000

PAN Planungsgesellschaft mbH
Benzstr. 7a, 14482 Potsdam
Tel: 0331/7471/30, Fax: 0331/7471320
e-mail: info@pan-planungsbuero.de
Internet: www.pan-planungsbuero.de

Gehört zur Genehmigung vom 13.06.2017, Az: 32.1/17

Siegel