



TEIL A - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (PLANZEICHNUNG)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	
WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 und 19 BauNVO)	
0,2	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH/FH	Traufhöhe / Firsthöhe in Metern als Höchstmaß
Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	
	Baugrenze
o	offene Bauweise
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	
⊕ 42,69	Höhenbezugspunkt in Metern über NHN (DHHN2016) (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
	private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

*gehört z. Bescheid v. 02.11.2013
t.z.: 10/13 i. A. Neuschke*



Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Feldahorn Hainbuche Hänge-Birke Rot-Buche Zitter-Pappel/Espe Trauben-Eiche Stiel-Eiche Walnuss Winter-Linde Eberesche Berg-Ulme Flatter-Ulme	Pflanzliste 2: Kultur-Äpfel Kultur-Birne Pflaume Vogel-Kirsche Wild-Äpfel Wild-Birne	Acer campestre Carpinus betulus Betula pendula Fagus sylvatica Populus tremula Quercus petraea Quercus robur Juglans regia Tilia cordata Sorbus aucuparia Ulmus glabra Ulmus laevis	Malus domestica Pyrus communis Prunus domestica Prunus avium Malus sylvestris Pyrus pyrastrer
--	---	--	--

WA	
0,2	II
o	
TH 6 / FH 10	

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung
Allgemeine Wohngebiete: In dem allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig: Tankstellen, Gartenbaubetriebe. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
Zahl der Vollgeschosse: Das zweite Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen: Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt (42,69 m ü.NHN). (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 1 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Garagen und Nebenanlagen
 Im allgemeinen Wohngebiet sind Garagen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und überdachte Stellplätze - mit Ausnahme von Einfriedungen und Müllboxen - erst ab einem Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Verkehrsflächen
 Die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Wirtschaftsweg" bleibt unversiegelt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünordnerische Festsetzungen
M 1 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Minimierung der Versiegelung; PKW-Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M 2 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Mindestbepflanzung der Grundstücke: Je angefangene 400 qm Baugrundstücksfläche sind mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 (Hochstamm, Mindest-StU 12/14 cm) oder je 2 Obstbäume der Pflanzliste 2 (Hochstamm, Mindest-StU 10/12 cm) zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl zu pflanzender Bäume sind vorhandene Bäume einzuzurechnen, sofern sie dem genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

M 3 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Die in der Planzeichnung festgesetzte private Grünfläche ist als Streuobstwiese anzulegen und zu erhalten. Es sind mindestens 10 Obstbäume der Pflanzliste 2 (Hochstamm, StU 12/14 cm) zu pflanzen und zu erhalten. Die Grünflächen sind mit einer Kräuter- / Wiesenmischung einzusäen und dauerhaft als Grünland zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 81 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 BbgBO)

Dächer
 Dächer von baulichen Hauptanlagen sind als symmetrische Sattel-, Walm- und Zeltedächer mit einer Dachneigung von 25 bis 48° auszubilden. Flachdächer, Mansarddächer und Puttdächer sind unzulässig.
 Bei Satteldächern müssen sich die beiden einander gegenüber liegenden traufständigen Seiten des Daches in einem gemeinsamen First schneiden. Bei Walmdächern müssen sich zwei einander gegenüberliegende Seiten des Daches in einem gemeinsamen First schneiden.
 Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind als Satteldächer mit mindestens 7° Dachneigung auszubilden. Für überdachte Stellplätze (Carpors) sind Flachdächer zulässig.
 Die Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung gelten nicht für Dachaufbauten sowie für untergeordnete Vorbauten im Sinne von § 6 Abs. 7 BbgBO.

Einfriedungen
 Straßenseitige Zäune sind aus Maschendraht oder Stabmatten (auch schmiedeeisern) in den Farbönen Grün, Braun oder Anthrazit zulässig. Die Höhe straßenseitiger Zäune darf maximal 1,30 m betragen. Die Höhe bezieht sich auf den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt (42,69 m ü.NHN).

HINWEISE (ohne Normcharakter)

Denkmalschutz
 Das Bodendenkmal Nr. 30414 Siedlung des slawischen Mittelalters sowie mittelalterlicher und neuzeitlicher Ortskern von Busendorf und das Bodendenkmal Kanin Fundplatz 3 Siedlung der Bronzezeit, welche nach §§ 1 und 2 BbgDSchG geschützt sind, grenzen direkt an das Plangebiet. Die tatsächliche Ausdehnung der Bodendenkmale ist bisher nicht durch eine Ausgrabung ermittelt, so dass sie sich sehr wahrscheinlich über die aktenkundig belegte Ausdehnung bis in das Plangebiet erstrecken. Bodendenkmale sind zu erhalten, zu schützen und zu pflegen (§ 7 Abs. 1 BbgDSchG). Bei mit Erdeingriffen verbundenen Baumaßnahmen, wie sie für das Areal im Allgemeinen Wohngebiet geplant sind, wird das Bodendenkmal verändert. Bei Veränderungen an Bodendenkmalen gilt eine Dokumentationspflicht (§ 9 Abs. 3 BbgDSchG), wobei auf eigene Kosten (§ 7 Abs. 3 BbgDSchG) eine wissenschaftliche Untersuchung, Ausgrabung und Bergung (einschließlich der hierbei erforderlichen Dokumentation) der im Boden verborgenen archaischen Funde und Befunde im öffentlichen Interesse zu gewährleisten ist (§ 9 Abs. 4 BbgDSchG). Veränderungen an Bodendenkmalen bedürfen grundsätzlich einer Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß § 19 BbgDSchG.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16 Nr. 14), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39])

Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, [Nr.09], S. 215)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.9.2017 (BGBl. I S. 3370)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/13, [Nr. 5])

Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung - NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 43])

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. I/17, [Nr. 28])

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)

VERFAHRENSVERMERKE

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beelitz hat am 17.09.2019 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Dorfanger" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 19.12.2019 im Amtsblatt der Stadt Beelitz öffentlich bekannt gemacht worden.

Beelitz, den 09.09.2019

Der Bürgermeister

Beelitz, den 09.09.2019

Der Bürgermeister

Beelitz, den 09.09.2019

Der Bürgermeister

Beelitz, den 12.12.2019

Der Bürgermeister

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 12.12.2019 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist eindeutig möglich.

Beelitz, den 23.08.2019

J. Fedeles
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin

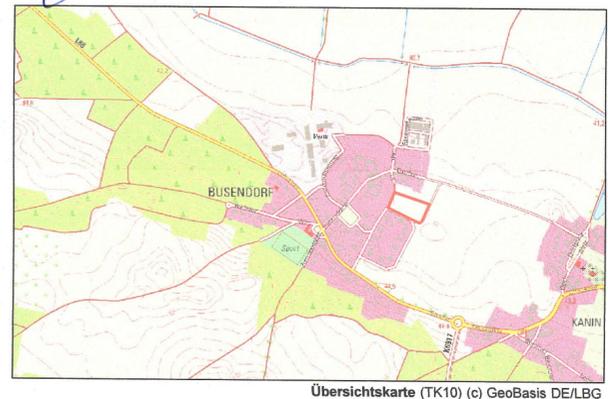
Die Genehmigung der
 Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Beelitz vom 18.12.2019 bekannt 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 18.12.2019 in Kraft getreten.

Beelitz, den 07.01.2020

Der Bürgermeister



Stadt Beelitz (OT Busendorf)
Bebauungsplan „Am Dorfanger“

Stand: Satzung, August 2019

Gemarkung Busendorf, Flur 2, Flurstücke 736, 737

Originalmaßstab: 1:500

Auftraggeber:
 Stadt Beelitz
 Berliner Str. 202
 14547 Beelitz

Auftragnehmer:
 Plan-Faktor
 Ralf Rudolf & Dennis Grütters GbR
 Glogauer Str. 20
 10999 Berlin