



TEIL A - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (PLANZEICHNUNG)

<p>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)</p> <p>GI Industriegebiete (§ 9 BauNVO)</p> <p>Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 23 BauNVO)</p> <p>Baugrenze</p> <p>Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>öffentliche Straßenverkehrsfläche</p>	<p>Sonstige Planzeichen</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p> <p>Maß in Metern</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)</p>	<p>Darstellungen ohne Normcharakter</p> <p>Einteilung der Straßenverkehrsfläche (Planung)</p> <p>Nutzungsschablone</p> <table border="1"> <tr><th>Art der Nutzung</th><th>Abstandsklasse</th></tr> <tr><td>Grundflächenzahl</td><td>Geschossflächenzahl</td></tr> <tr><td>maximale Traufhöhe</td><td>Ausnahmhöhe für Konstruktionen etc.</td></tr> <tr><td>Emissionskontingent am Tag</td><td>Emissionskontingent in der Nacht</td></tr> </table>	Art der Nutzung	Abstandsklasse	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	maximale Traufhöhe	Ausnahmhöhe für Konstruktionen etc.	Emissionskontingent am Tag	Emissionskontingent in der Nacht	<p>Zeichen der Kartengrundlage, Bestandsangaben</p> <p>Gebäude</p> <p>Zaun</p> <p>Flurstücke</p> <p>Laubbaum</p>
Art der Nutzung	Abstandsklasse										
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl										
maximale Traufhöhe	Ausnahmhöhe für Konstruktionen etc.										
Emissionskontingent am Tag	Emissionskontingent in der Nacht										

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen kommen im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 A „Gewerbegebiet Beelitz-Süd“ zur Anwendung. Darüber hinaus bleiben alle textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2 A „Gewerbegebiet Beelitz-Süd“ in der Fassung der 1. Änderung weiterhin gültig. Das Textsymbol (...) verweist auf die hier nicht zitierten, fortlaufend nummerierten und weiterhin gültigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2 A „Gewerbegebiet Beelitz-Süd“ in der Fassung der 1. Änderung, die jedoch im Geltungsbereich der 2. Änderung nicht anwendbar sind.

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:

(...)

1.1.3 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, 18a, 19, 19a
- der Abstandsklassen VII bis V in dem Industriegebiet GI 18 der Abstandsliste, Anlage 1, des Abstandsclasses des MUNLV Nordrhein-Westfalen v. 06.06.2007 (MBI.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 Grenzweg 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 Betriebspersonen 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, Neubuden,
- Baustoffe und Sanitärkeramik,
- Brennstoffe,
- Pflanzen, Blumenerde und Düngemittel.

(...)

1.3 Gliederung der Baugebiete durch Vergabe von Lärmkontingenten

In den eingeschränkten Gewerbe-, Gewerbe-, Industrie und Sondergebieten sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente LEK,i nach DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.

(...)

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

Zwischen den in der Planzeichnung bestimmten Punkten A-B-C-D wird die Bestimmungslinie des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans zugleich als Baugrenze nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO festgesetzt.

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

(...)

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 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 verkleinert
- 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.).

HINWEISE

Mit Bekanntmachung der Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 A „Gewerbegebiet Beelitz-Süd“ gilt die öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Überlassung für den öffentlichen Verkehr im Sinne des § 6 Abs. 6 BbgStrG als gewidmet.

Vor Beginn der Baumaßnahmen ist eine Artenschutzkontrolle sowie entsprechende Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen, um die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Störungsverbote für alle europäischen geschützten Tier- und Pflanzenarten gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG einzuhalten. Das Ergebnis ist zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark vorzulegen.

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 - Planzeichenverordnung (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) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl./13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl./13, [Nr. 5])



Übersichtsplan (TK10) (c) GeoBasis DE/LBG

Übersicht des Bebauungsplans Nr. 2 A "Gewerbegebiet Beelitz-Süd" mit den Geltungsbereichen der 1. Änderung (rot) und der 2. Änderung (blau)



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beelitz hat am 14.11.2017 in öffentlicher Sitzung die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 A "Gewerbegebiet Beelitz-Süd" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Beelitz Nr. 11 vom 20.09.2018 bekannt gemacht worden.

Beelitz, den 29.09.18
[Signature]
Der Bürgermeister



Auslegung
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist mit den Angaben und Hinweisen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsätze 1 und 2 BauGB ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Beelitz Nr. 11 vom 27.06.2018, und ergänzend durch Veröffentlichung im Internet bekannt gemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.06.2018, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.07.2018 bis einschließlich 08.08.2018 in der Stadtverwaltung der Stadt Beelitz während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegen.

Beelitz, den 20.09.18
[Signature]
Der Bürgermeister



Satzung
Die Stadtverordnetenversammlung hat die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 A "Gewerbegebiet Beelitz-Süd" am 04.09.2018 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Beelitz, den 20.09.18
[Signature]
Der Bürgermeister



Ausfertigung
Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 A "Gewerbegebiet Beelitz-Süd" wird hiermit ausfertigt.

Beelitz, den 21.12.2018
[Signature]
Der Bürgermeister



Katasterbestätigung
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 27.08.2018 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 die Orthorektive ist einwandfrei möglich.

Beelitz, den 18.09.2018
[Signature]
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



Inkrafttreten

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 Nr. 2/18 vom 21.02.2019 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 27.02.2019 in Kraft getreten.

Beelitz, den 13.03.2019
[Signature]
Der Bürgermeister



*gehört z. Bescheid v. 20.12.2018
t.z.: 03/18 i. A. J. Neuschke*

Stadt Beelitz

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 A "Gewerbegebiet Beelitz-Süd"

Stand: Satzungsbeschluss, September 2018

Geltungsbereich:
Gemarkung Beelitz, Flur 13, Flurstücke 432 (tlw.), 458 (tlw.), 460 (tlw.), 461 (tlw.), 462, 463 (tlw.), 464 (tlw.), 465 (tlw.), 466 (tlw.)

