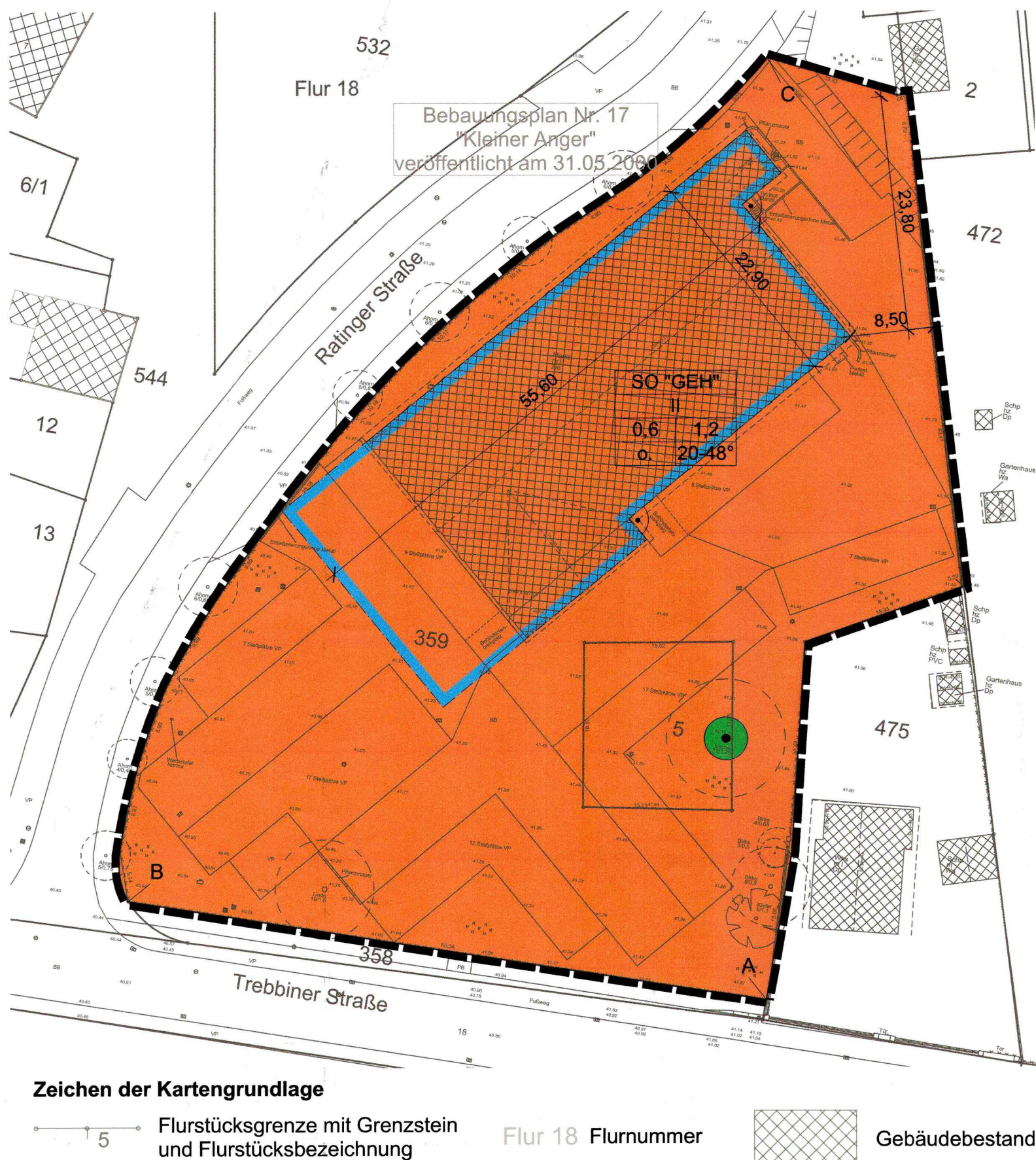


Planzeichnung



Legende Festsetzungen durch Planzeichen

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

- SO "GEH"** Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" (§ 11 BauNVO)
- GRZ 0,6** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- II** Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- GFZ 1,2** Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- o.** offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- Baugrenze** (§ 23 BauNVO)

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- Erhaltung von Bäumen**

Gestalterische Festsetzung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)

- 20-48°** Dachneigung der Hauptgebäude

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes**

Sonstige Planzeichen

- 3** Bemaßung in Meter

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. 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), in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13. Mai 2017.
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016, Gesetz zur Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung und zur Änderung des Landesimmissionsschutzgesetzes.
- Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.
- Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG), vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3 vom 01. Februar 2013; ber. 16. Mai 2013 Nr. 21) zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5]).

Textliche Festsetzungen

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

Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" (§ 11 BauNVO)

Das als sonstiges Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" festgesetzte Baugebiet dient insbesondere der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung sowie der zugehörigen Erschließungsanlagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen.

Im Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" sind allgemein zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung dienen, auch großflächig;
- Einrichtungen für die Warenlieferung und Entsorgung, Warenlager;
- Sozialräume für die Betriebe;
- Räume für die Verwaltung der Betriebe;
- Stellplätze für die Betriebe.

Weiterhin - auch in eigenständiger Betriebsform:

- Schank- und Speisewirtschaften;
- Dienstleistungsbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbe, die der Nahversorgung dienen.

Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe dienen der Nahversorgung, wenn deren Kernsortimente auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste bestehen. Diese Betriebe dürfen auf weiteren maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch zentralrelevante Sortimente gem. der festgesetzten Sortimentsliste als Randsortiment anbieten.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Zufahrten, Stellplätze, Rampen, Treppen oder andere Anlagen zur Erschließung der Baugrundstücke sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

Mindestbepflanzung der Baugrundstücke

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

Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 Satz 1 BbgBO)

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 Dachendeckung sind nur rote bis rotbraune (RAL 3000 bis 3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 8002 bis 8004, 8007, 8011, 8012, 8016, 8023, 8024) Ziegel oder Platten 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.

Einfriedungen

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind aus Holz, Eisen, oder Stahl mit senkrechter, offener Verlattung oder entsprechender Metallverstärkung 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- und Rankpflanze zu pflanzen.

Verfahren

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 10.08.2017 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist eindeutig möglich.

Siegel:

(öffentlich bestelltes Vermessungsbüro)

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 19.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.10.2017 im Amtsblatt für die Stadt Beelitz Nr. 9 / 16. Jahrgang ortsüblich bekannt gemacht.

Beelitz, den 06.03.2020

Siegel: Bernhard Knuth
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 19.02.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 19.02.2019 als Satzung beschlossen.

Beelitz, den 06.03.2020

Siegel: Bernhard Knuth
Bürgermeister

Genehmigungsvermerk

Die Satzung wurde mit Bescheid des Landratsamtes Potsdam-Mittelmark vom 28.06.2019, Az. 02/19 mit Maßgaben, Auflagen und Hinweisen genehmigt (§ 10 Abs. 2 BauGB).

Die Maßgaben bzw. Auflagen wurden durch den satzungsgändernden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 19.02.2019 erfüllt, die Hinweise wurden beachtet.

Beelitz, den 06.03.2020

Siegel: Bernhard Knuth
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Beelitz, den 06.03.2020

Siegel: Bernhard Knuth
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind am 28.08.2019 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich im amtlichen Verkündungsblatt für die Stadt Beelitz bekannt gemacht worden. (Nr. 8 (14. Jg.)) 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 06.03.2020

Siegel: Bernhard Knuth
Bürgermeister

Geltungsbereichsgrenze

Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A, B und C zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Abgrenzung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Arten enthalten, außer Kraft.

Sortimentsliste Beelitz zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente

Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Lebensmittel, Getränke	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ-Nr. 47.11) Fach Einzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 47.2)
Drogerie, Kosmetik, Wasch- und Reinigungsmittel	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 47.75) Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)
Zeitung/Zeitschriften	Zeitungen und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1)
Apotheken	Apotheken (WZ-Nr. 47.73)
Blumen	Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.78.1)
Zentrenrelevante Sortimente	
Zoologischer Bedarf, Lebende Tiere	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ-Nr. 47.78.2)
Medizinische und orthopädische Artikel	Medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)
Bücher, Papier, Schreibwaren/Büroorganisation	Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (WZ-Nr. 47.62.2) Bücher (WZ-Nr. 47.61.0)
Kunst, Kunstgewerbe	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3), Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2) ohne Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen (WZ-Nr. 47.79.1)
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	Bekleidung (WZ-Nr. 47.71) Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren	Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 47.43) Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ-Nr. 47.63.0) Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 47.41) Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 47.42) Elektronische Haushaltsgeräte und elektronische Erzeugnisse - ohne Elektrogeräte (aus WZ-Nr. 47.54)
Foto, Optik	Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1), Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche (WZ-Nr. 47.51) Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel Garten (aus WZ-Nr. 47.59.9) Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2) Heimtextilien ohne Teppiche (aus WZ-Nr. 47.53)
Musikalienhandel	Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
Uhren, Schmuck	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)
Spielwaren, Bastelbedarf, Sportartikel	Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65), Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmobil, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2)
Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Beelitz, September 2012, Zusammenstellung im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)	



Artenliste

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 II: Laubbäume zur Verwendung auf den Baugrundstücken sowie 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 pyrausta |
| Kulturbirne | Pyrus communis |
| Pflaume | Prunus domestica |

Textliche Hinweise

Maßnahmen der dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern (§ 54 Abs. 4 BbgWG i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB).

Artenschutz

Es ist vor Beginn der Baumaßnahmen eine Artenschutzkontrolle auf Vorkommen von Brutvögel und Fledermäuse sowie entsprechende Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen, um die artenschutzrechtlichen Schädigungs- 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.

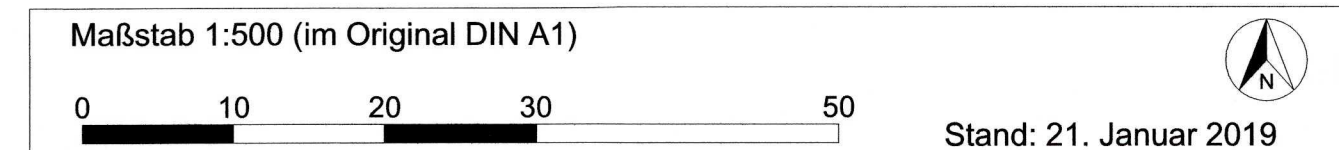




Stadt Beelitz
Berliner Straße 202, 14547 Beelitz
Tel.: 033204-391-0
Fax: 033204-391-35
e-mail: stadtverwaltung@beelitz.de

Satzungsbeschluss

Bebauungsplan Nr. 17 "Kleiner Anger" 7. Änderung





IDAS Planungsgesellschaft mbH

Goethestr. 18 • 14943 Luckenwalde
Tel: 03371-610271
Fax: 03371-622944
e-mail: idasgmbh@gmx.de