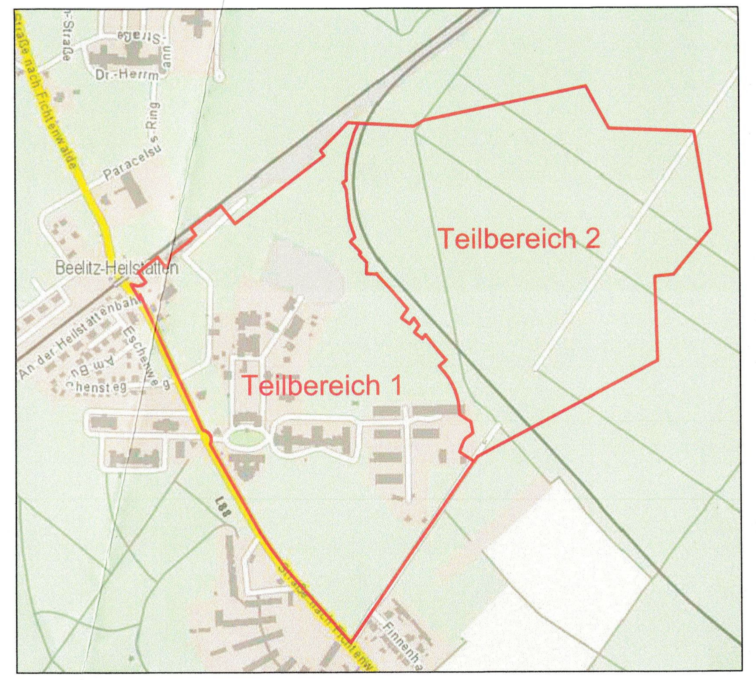



Übersichtskarte M 1 : 10.000

## Teil B (Text):

### Textliche Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung**

1. Das Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" dient vorwiegend der Unterbringung von Betrieben der Nahversorgung. Im Sondergebiet "Einzelhandel" beträgt das Verhältnis der maximal zulässigen Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe zur Grundstücksfläche 0,25. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, deren Hauptsortiment Nahrungsmittel und Getränke einen Anteil von mindestens 80 % der Verkaufsfläche umfasst. Ausnahmsweise können darüber hinaus sonstige Läden zugelassen werden, auch wenn dadurch insgesamt das Verhältnis der Verkaufsfläche zur Grundstücksfläche von 0,25 überschritten wird.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 Abs. 2 BauNVO)

2. Das Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung "Forschung, Bildung, Büro, Wohnen" dient vorwiegend der Forschungs-, Bildungs-, Büro- und Wohnnutzung.
Zulässig sind:
   - forschungs- und technologieorientierte Dienstleistungsbetriebe,
   - Aus- und Weiterbildungsbetriebe,
   - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
   - Räume für freie Berufe gem. § 13 BauNVO und
   - Wohnungen.

   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 Abs. 2 BauNVO)

3. In dem Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung "Forschung, Bildung, Büro, Wohnen" können ausnahmsweise zugelassen werden:
   - Gewerbebetriebe aller Art, die nicht aufgrund der textlichen Festsetzung Nr. 2 zulässig sind und
   - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 Abs. 2 BauNVO)

4. In den allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO)

5. In den Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise**

6. In dem Sondergebiet SO 2 und den Mischgebieten mit den Teilflächen MI 1.1, MI 2.2 und MI 2.3 sowie den allgemeinen Wohngebieten mit den Teilflächen WA 3.3, WA 5.1, WA 15 und WA 17 sind ausnahmsweise einzelne technische Aufbauten wie Schornsteine, Aufzugsüberfahrten sowie Be- und Entlüftungsanlagen bis zu einer Grundfläche von jeweils maximal 5 m² und bis zu einer Höhe von 2,0 m über der festgesetzten Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2, 5 und 6 BauNVO)

7. Ausnahmsweise ist ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone, Erker, Veranden, Wintergärten und Terrassen bis zu einer Tiefe 2,0 m zulässig, sofern ihre Breite nicht mehr als ein Drittel der Wandlänge beträgt. Dies gilt nicht für ebenerdige Terrassen, die zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen orientiert sind.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 2 und 3 Satz 3 BauNVO)

8. Soweit im Teil A (Planzeichnung) eine zulässige Grundfläche nicht angegeben ist, wird als zulässige Grundfläche die Größe der sich durch die Baugrenzen ergebenden überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

9. Die zulässige Grundfläche der allgemeinen Wohngebiete in den Teilflächen WA 1.1, WA 5.4, WA 5.8, WA 10, WA 14.2 und WA 14.6 darf durch die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

10. Die zulässige Grundfläche des allgemeinen Wohngebietes in der Teilfläche WA 3.3 darf durch die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

11. Die zulässige Grundfläche des Sondergebietes SO 1 darf durch die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

12. Die Deckenoberkanten von unterirdischen Garagen (Tiefgaragen) in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen darf in den allgemeinen Wohngebieten in der Teilfläche WA 5.4 eine Höhe von 59,5 m über NHN, in der Teilfläche WA 5.6 eine Höhe von 60,0 m über NHN, in der Teilfläche WA 5.8 eine Höhe von 60,5 m über NHN, in der Teilfläche WA 10 eine Höhe von 61,2 m über NHN, in der Teilfläche WA 14.2 ein Höhe von 59,0 m über NHN, in der Teilfläche WA 14.4 eine Höhe von 58,0 m über NHN und in der Teilfläche WA 14.6 ein Höhe von 58,5 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

13. Für die allgemeinen Wohngebiete wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dies gilt nicht für die Teilflächen WA 5.9 und WA 13.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 2 BauNVO)

14. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete in den Teilflächen WA 5.9 und WA 13 dürfen die Gebäude als Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen errichtet werden, deren maximale Länge darf 75 m nicht überschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO)

**Nebenanlagen und Stellplätze**

15. In den allgemeinen Wohngebieten in den Teilflächen WA 5.4, WA 5.6, WA 5.8, WA 10, WA 14.2, WA 14.4 und WA 14.6 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Terrassen und Garagen, überdachte Stellplätze und Pergolen sowie offene Stellplätze und Geräteschuppen nicht zulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen und Anlagen zur Belüftung und Belichtung von Tiefgaragen in den dafür ausgewiesenen Flächen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

16. In den allgemeinen Wohngebieten mit Ausnahme der Teilflächen WA 5.4, WA 5.6, WA 5.8, WA 10, WA 14.2, WA 14.4 und WA 14.6 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen, überdachte Stellplätze und Pergolen nicht zulässig. Dies gilt nicht für Gartenschuppen mit einer Grundfläche von maximal 9 m², die nicht zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen orientiert sind, sowie für Tiefgaragen und Anlagen zur Belüftung und Belichtung von Tiefgaragen in den dafür ausgewiesenen Flächen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

**Verkehrsflächen, Erschließung**

17. Innerhalb der Fläche ABCDA ist die Errichtung einer Tiefgarage zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

18. Entlang der Landesstraße L88 sind Ein- und Ausfahrtbereiche nur an den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen zulässig. Der Ein- und Ausfahrtbereich zwischen den Punkten L und M dient ausschließlich der Rettungs- und Feuerwehrzufahrt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

19. Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**Immissionsschutz**

20. Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist ein Lärmschutzwall von mindestens 7,0 m Höhe über Geländeniveau zu errichten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

21. Auf der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbstimmung Kita ist entlang der Straße zum Bahnhof eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe der Oberkante von mindestens 2,0 m über Gehweg zu errichten. Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung $D_{LR}$ von mindestens 25 dB aufweisen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

22. Zum Schutz gegen Lärm muss in den allgemeinen Wohngebieten in den Teilflächen WA 14.7, WA 15, WA 16 und WA 17 und im Mischgebiet in der Teilfläche MI 1.1 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume, mit mindestens jeweils einem zum Lüften notwendigen Fenster von der Straße nach Fichtenwalde abgewandt orientiert sein.
Alternativ ist die entsprechende Anzahl von Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel gewährleistet, oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

23. Zum Schutz gegen Lärm muss im Mischgebiet in der Teilfläche MI 2.1 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume, mit mindestens jeweils einem zum Lüften notwendigen Fenster von der Straße zum Bahnhof, zur Planstraße bzw. zum Marktplatz abgewandt orientiert sein.
Alternativ ist die entsprechende Anzahl von Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel gewährleistet, oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

24. Zum Schutz gegen Lärm muss in dem Sondergebiet SO 2 bei der zur Straße nach Fichtenwalde orientierten Wohnungen und in den allgemeinen Wohngebieten in den Teilflächen WA 1.1, WA 2.3 und WA 3.1 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume, mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung ausgestattet werden, die einen ausreichenden Luftwechsel gewährleistet, oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

25. Zum Schutz gegen Lärm muss vor der zur Gemeinbedarfsfläche Schule orientierten Seite der innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck Parkhaus möglichen Garage eine Vorhangfassade mit einer Schalldämmung $D_{LR}$ von mindestens 5 dB errichtet werden. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung vorgesehen werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

26. Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen an den zur Straße nach Fichtenwalde orientierten Fassaden im allgemeinen Wohngebiet in der Teilfläche WA 14.7 müssen gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1:2018-01) von mindestens 36 dB aufweisen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

27. Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen an den zur Straße nach Fichtenwalde orientierten Fassaden in den allgemeinen Wohngebieten WA 15 und WA 17 müssen gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1:2018-01) von mindestens 38 dB aufweisen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

28. Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen an den in Richtung Bahntrasse orientierten Fassaden im Mischgebiet in den Teilflächen MI 1.1 und MI 1.2 müssen gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1:2018-01) von mindestens 41 dB aufweisen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

29. Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen an den zur Straße nach Fichtenwalde orientierten Fassaden im Mischgebiet in der Teilfläche MI 1.1 müssen gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1:2018-01) von mindestens 42 dB aufweisen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

30. Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen an den zur Straße Am Bahnhof bzw. zur Planstraße orientierten Fassaden in den Mischgebieten in den Teilflächen MI 1.2 und MI 2.1 müssen gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1:2018-01) von mindestens 37 dB aufweisen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

31. Ausnahmsweise kann eine Minderung der sich aus den textlichen Festsetzungen Nr. 26 bis 30 ergebenden Bau-Schalldämm-Maße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

**Grünfestsetzungen**

32. Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Waldgeprägte Grünfläche" ist die Errichtung baulich untergeordneter Nebenanlagen bis zu 2,0 m vor die Baugrenze des angrenzenden Wohngebietes und bis zu einer Grundfläche von jeweils maximal 6 m² je Grundstück zulässig. Einfriedungen und gärtnerische Nutzungen sind innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Waldgeprägte Grünfläche" nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

33. In den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Waldgeprägte Grünfläche" ist die vorhandene Vegetation zu erhalten und zu entwickeln und bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck eines Waldgebietes erhalten bleibt. Wege und Wegaufweitungen mit Sitzgelegenheiten sind zulässig.
( § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

34. In den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Private Parkanlage" sind Einfriedungen nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

**Gestaltungsfestsetzung**

35. Für die allgemeinen Wohngebiete in den Teilflächen WA 1.1, WA 2.3, WA 3.1, WA 5.2, WA 5.3 und WA 16 gilt:
   - Pult- und Sheddächer sind unzulässig.
   - In den Teilflächen WA 1.1, WA 2.3 und WA 3.1 sind die Dächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 45° auszuführen.
   - In den Teilflächen WA 5.2, WA 5.3 und WA 16 sind die Dächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 65° auszuführen.
   - Für die Dachflächeneindeckung sind nur unglasierte Dachziegel aus Ton oder Betonstein in roten, rotbunten bis rotbraunen Farben zulässig.
   - Als Fassadenmaterialien sind Putz, Klinker und Holz zulässig. Holz darf einen Anteil von maximal 75% der sichtbaren Außenwandflächen nicht übersteigen. Die Außenwände der Gebäude sind in hellen gedeckten Farbtönen zu halten. Die Farbtöne des Putzes haben der folgenden Nr. der RAL-Farbskala zu entsprechen: 1000- 1015, 1017-1024, 1032-2000, 2008, 2011, 3014, 7004, 7032-7038, 7040-7042, 7044, 9000-9002. Klinker in roten, rotbraunen bis rotbunten Farbtönen sind zulässig. Die Farbtöne der Klinker haben den folgenden Nr. der RAL-Farbskala zu entsprechen: 2001-2004, 2008-3004, 3009, 3013, 3016, 3020, 3031, 8002-8007, 8024-8028.
   - Verkleidungen aus Kunststoff, Faserzementplatten, Fliesen und Waschbeton sind nicht zulässig.
   - Zulässig sind transparente Einfriedungen oder Heckenpflanzen. Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1.00m nicht überschreiten.

   (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

36. Für die Mischgebiete in den Teilflächen MI 1.2 und MI 2.1, für das Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel" und den Gemeinbedarfsflächen „Schule" und „KiTa" gilt:
   - Pult- und Sheddächer sind unzulässig.
   - In den Mischgebieten in den Teilflächen MI 1.2 und MI 2.1 und im Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel" sind die Dächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 45° auszuführen.
   - In den Gemeinbedarfsflächen „Grundschule" und „KiTa" sind die Dächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 70° auszuführen.
   - Für die Dachflächeneindeckung sind nur unglasierte Dachziegel aus Ton oder Betonstein in roten, rotbunten bis rotbraunen Farben zulässig. Ebenso zulässig sind bituminöse Dacheindeckungen und Gründächer.
   - Als Fassadenmaterialien sind Putz und Klinker zulässig. Die Außenwände der Gebäude sind in hellen gedeckten Farbtönen zu halten. Die Farbtöne des Putzes haben der folgenden Nr. der RAL-Farbskala zu entsprechen: 1000- 1015, 1017-1024, 1032-2000, 2008, 2011, 3014, 7004, 7032-7038, 7040-7042, 7044, 9000-9002. Klinker in roten, rotbraunen bis rotbunten Farbtönen sind zulässig. Die Farbtöne der Klinker haben den folgenden Nr. der RAL-Farbskala zu entsprechen: 2001-2004, 2008-3004, 3009, 3013, 3016, 3020, 3031, 8002-8007, 8024-8028.
   - Verkleidungen aus Fassadenplatten, Holz und Sichtbeton sind zulässig. Verkleidungen aus Kunststoff, Fliesen, und Waschbeton sind nicht zulässig.
   - Zulässig sind transparente Einfriedungen oder Heckenpflanzen. Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1.00m nicht überschreiten. Für die Gemeinbedarfsfläche "KiTa" ist zusätzlich eine Einfriedung gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 21 zulässig.

   (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

37. Für die allgemeinen Wohngebiete in den Teilflächen WA 5.4, WA 5.6, WA 5.8, WA 10, WA 14.2, WA 14.4 und WA 14.6 gilt:
   - Es sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einem Neigungsgrad von bis zu 10° zulässig.
   - Als Fassadenmaterialien sind Putz, Klinker und Holz zulässig. Holz darf einen Anteil von maximal 75% der sichtbaren Außenwandflächen nicht übersteigen. Die Außenwände der Gebäude sind in hellen gedeckten Farbtönen zu halten. Die Farbtöne des Putzes haben der folgenden Nr. der RAL-Farbskala zu entsprechen: 1000- 1015, 1017-1024, 1032-2000, 2008, 2011, 3014, 7004, 7032-7038, 7040-7042, 7044, 9000-9002. Klinker in roten, rotbraunen bis rotbunten Farbtönen sind zulässig. Die Farbtöne der Klinker haben den folgenden Nr. der RAL-Farbskala zu entsprechen: 2001-2004, 2008-3004, 3009, 3013, 3016, 3020, 3031, 8002-8007, 8024-8028.
   - Verkleidungen aus Kunststoff, Faserzementplatten, Fliesen und Waschbeton sind nicht zulässig.
   - Einfriedungen sind nicht zulässig.

   (§9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

38. Für die allgemeinen Wohngebiete mit Ausnahme der Teilflächen WA 1.1, WA 2.3, WA 3.1, WA 5.2, WA 5.3, WA 5.4, WA 5.6, WA 5.8, WA 10, WA 14.2, WA 14.4 und WA 14.6 und WA 16 gilt:
   - Pult- und Sheddächer sind unzulässig.
   - Die Dächer sind mit einer Dachneigung zwischen 0° und 65° auszuführen.
   - Für die Dachflächeneindeckung sind nur unglasierte Dachziegel aus Ton oder Betonstein in roten, rotbunten bis rotbraunen Farben zulässig.
   - Als Fassadenmaterialien sind Putz und Klinker zulässig. Der Putz ist in hellen Sandfarbtönen zu halten. Klinker in roten, rotbraunen bis rotbunten Farbtönen sind zulässig.
   - Verkleidungen aus Kunststoff, Faserzementplatten, Fliesen und Waschbeton sind nicht zulässig.
   - Zulässig sind transparente Einfriedungen oder Heckenpflanzen. Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1.00m nicht überschreiten.

   (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

**Sonstige Festsetzungen**

39. Die privaten Straßenverkehrsflächen sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

40. Auf den überbaubaren Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete in den Teilflächen WA 1.2 und WA 2.1 ist die festgesetzte bauliche Nutzung bis zur Errichtung eines durchgehenden Lärmschutzwalls entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 20 unzulässig.
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

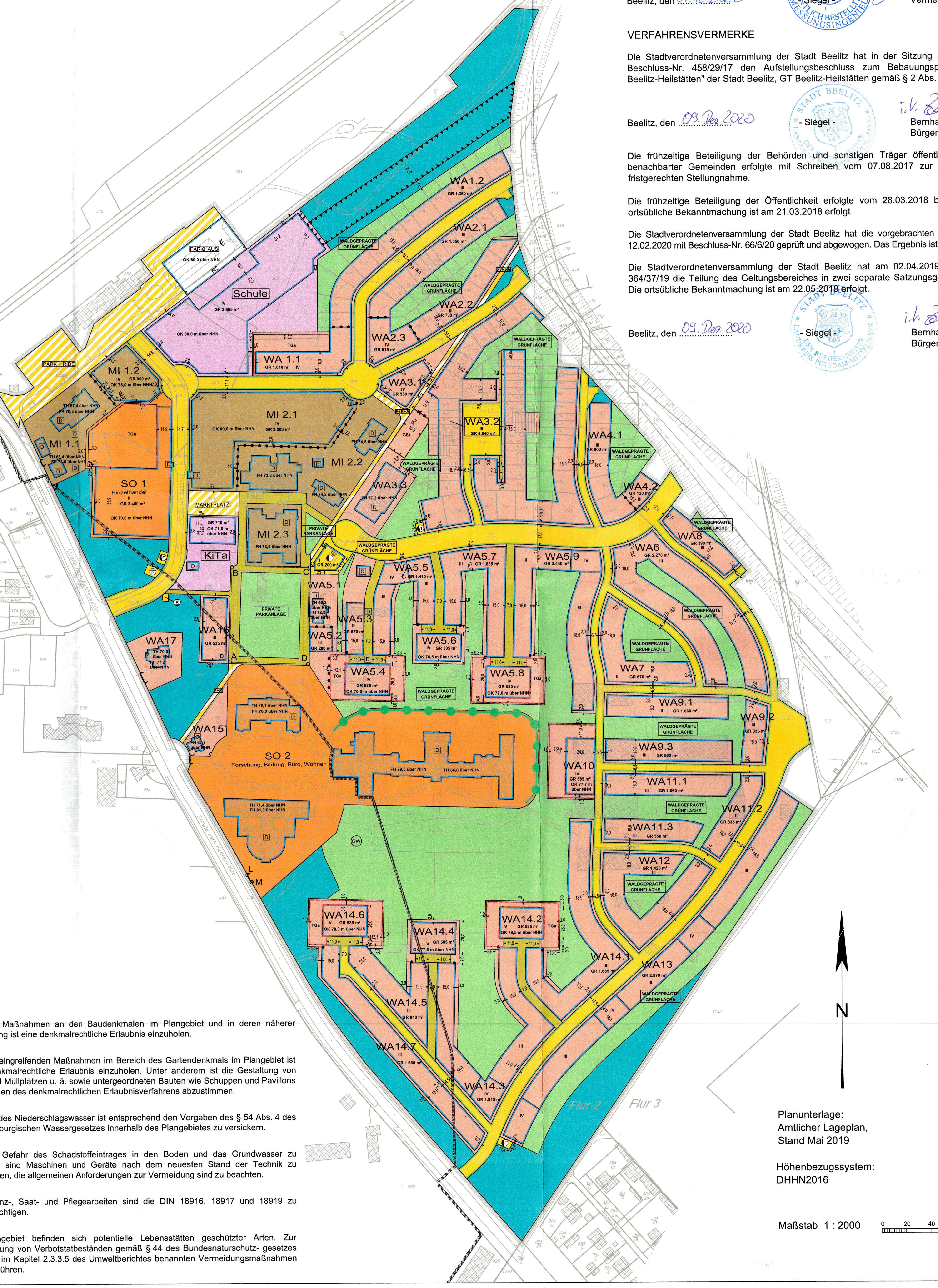
**Nachrichtliche Übernahmen**

1. Der gesamte Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist Bestandteil des Denkmals „Lungenheilstätten". Hierzu gehören innerhalb des Geltungsbereichs die Denkmale Pförtnerhaus, Einstiegshäuschen, Zentralbadeanstalt, Lüftungshäuschen, Männersanatorium, Werkstattgebäude, Verwaltungs- gebäude, Arztvilla, Kessel- und Maschinenhaus, Pumpenhäuser, Bäckerei, Fleischerei, Wäscherei, Schlosserei, Postgebäude, Remise, Restaurant/ Gästehaus, Verkaufspavillon/Kiosk sowie die unterirdischen Heizkanäle und die gärtnerisch gestalteten Freiflächen.

**Hinweise**

1. Bei der Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 33 wird die Verwendung von Arten der in der Begründung aufgeführten Pflanzliste empfohlen.
2. Die DIN 4109-1:2018-01 wird im Bauamt der Stadtverwaltung Beelitz zur Einsichtnahme bereitgehalten.
3. Für alle Maßnahmen an den Baudenkmalen im Plangebiet und in deren näherer Umgebung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen.
4. Für alle eingreifenden Maßnahmen im Bereich des Gartendenkmals im Plangebiet ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen. Unter anderem ist die Gestaltung von Grill- und Müllplätzen u. ä. sowie untergeordneten Bauten wie Schuppen und Pavillons im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens abzustimmen.
5. Anfallendes Niederschlagswasser ist entsprechend den Vorgaben des § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes innerhalb des Plangebietes zu versickern.
6. Um die Gefahr des Schadstoffeintrages in den Boden und das Grundwasser zu mindern, sind Maschinen und Geräte nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden, die allgemeinen Anforderungen zur Vermeidung sind zu beachten.
7. Bei Pflanz-, Saat- und Pflegearbeiten sind die DIN 18916, 18917 und 18919 zu berücksichtigen.
8. Im Plangebiet befinden sich potentielle Lebensstätten geschützter Arten. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 des Bundesnaturschutz- gesetzes sind die im Kapitel 2.3.3.5 des Umweltberichtes benannten Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.

## Teil A (Planzeichnung):




Planunterlage:
Amtlicher Lageplan,
Stand Mai 2019

Höhenbezugssystem:
DHHN2016

Maßstab 1 : 2000

0 20 40 60 80 100m

### KATASTERVERMERK

Die verwendete Planunterlage 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 neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Beelitz, den 07.12.2020 - Siegel - Vermesser

### VERFAHRENSVERMERKE

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beelitz hat in der Sitzung am 12.12.2017 mit Beschluss-Nr. 458/29/17 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Wohnquartier Beelitz-Heilstätten" der Stadt Beelitz, GT Beelitz-Heilstätten gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Beelitz, den 09. Dez 2020 - Siegel - i.V. Bernhard Knuth Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und benachbarter Gemeinden erfolgte mit Schreiben vom 07.08.2017 zur Aufforderung einer fristgerechten Stellungnahme.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 28.03.2018 bis 27.04.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung ist am 21.03.2018 erfolgt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beelitz hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 12.02.2020 mit Beschluss-Nr. 66/6/20 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beelitz hat am 02.04.2019 mit Beschluss-Nr. 364/37/19 die Teilung des Geltungsbereiches in zwei separate Satzungsgebiete beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung ist am 22.05.2019 erfolgt.

Beelitz, den 09. Dez 2020 - Siegel - i.V. Bernhard Knuth Bürgermeister

TÖB:
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beelitz hat am 02.04.2019 mit Beschluss-Nr. 364/37/19 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zum Teilbereich 1 zugestimmt und die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden und die Beteiligung der Behörden und sonstigen berührten Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.06.2019 zur Abgabe einer fristgerechten Stellungnahme aufgefordert.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beelitz hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 12.05.2020 mit Beschluss-Nr. 67/6/20 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Beelitz, den 09. Dez 2020 - Siegel - i.V. Bernhard Knuth Bürgermeister

Auslegung:
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zum Teilbereich 1 hat in der Zeit vom 03.06.2019 bis 05.07.2019 öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung ist am 22.05.2019 erfolgt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Auslegung informiert.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beelitz hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 12.05.2020 mit Beschluss-Nr. 67/6/20 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Beelitz, den 09. Dez 2020 - Siegel - i.V. Bernhard Knuth Bürgermeister

Änderung Geltungsbereich:
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beelitz hat am 12.11.2019 mit Beschluss-Nr. 21/3/19 die Aufhebung der Beschluss-Nr. 364/37/19 zur Teilung des Geltungsbereiches und eine veränderte Teilung des Geltungsbereiches beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung ist am 27.11.2019 erfolgt.

1. Erneute eingeschränkte Auslegung und Trägerbeteiligung:
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beelitz hat am 12.11.2019 mit Beschluss-Nr. 32/3/19 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zum Teilbereich 1 zugestimmt und die erneute Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden, die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen berührten Träger öffentlicher Belange sowie die erneute öffentlichliche Auslegung beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zum Teilbereich 1 hat in der Zeit vom 05.12.2019 bis 18.12.2019 erneut öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung ist am 27.11.2019 erfolgt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.11.2019 zur Abgabe einer fristgerechten Stellungnahme aufgefordert.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beelitz hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 12.05.2020 mit Beschluss-Nr. 67/6/20 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Beelitz, den 09. Dez 2020 - Siegel - i.V. Bernhard Knuth Bürgermeister

2. Erneute eingeschränkte Auslegung und Trägerbeteiligung:
~~Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beelitz hat am ............ mit Beschluss-Nr. ........ dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zum Teilbereich 1 zugestimmt und die erneute Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden, die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen berührten Träger öffentlicher Belange sowie die erneute öffentlichliche Auslegung beschlossen.~~

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zum Teilbereich 1 hat in der Zeit vom 15.10.2020 bis 30.10.2020 erneut öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung ist am 30.09.2020 erfolgt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.10.2020 zur Abgabe einer fristgerechten Stellungnahme aufgefordert.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beelitz hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 08.12.2020 mit Beschluss-Nr. 110/9/20 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Beelitz, den 09. Dez 2020 - Siegel - i.V. Bernhard Knuth Bürgermeister

Satzungsbeschluss:
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 08.12.2020 mit Beschluss-Nr. 111/9/20 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beelitz als Satzung beschlossen und die dazugehörige Begründung gebilligt.

Beelitz, den 09. Dez 2020 - Siegel - i.V. Bernhard Knuth Bürgermeister

Genehmigungsvermerk:
Diese Bebauungsplansatzung ist mit Verfügung vom 28.12.2020 unter dem Aktenzeichen 10/20 genehmigt worden.

Beelitz, den 27.01.2021 - Siegel - ~~Genehmigungsbehörde~~ Bernhard Knuth Bürgermeister

Ausfertigung:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beelitz übereinstimmen.

Beelitz, den 27.01.2021 - Siegel - Bernhard Knuth Bürgermeister

Bekanntmachungshinweis:
Die Durchführung des Genehmigungsverfahren ist am 24.02.2021 mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan bei der Stadt Beelitz, während der Sprechzeiten öffentlich einzusehen ist, ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Die Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Beelitz, den 24.02.2021 - Siegel - Bernhard Knuth Bürgermeister

### Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) WA
- Mischgebiet (§ 6 BauNVO) MI
- Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) SO
- z.B. EINZELHANDEL
- Baugrenze (§ 23 Abs.3 Satz 1 BauNVO)
- Grundfläche z.B. GR 550 m²
- Zahl der Vollgeschosse
  - als Höchstmaß z.B. III
- Höhe baulicher Anlagen in Höhen über Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016
  - als Höchstmaß Traufkante z.B. TH 70,1 über NHN
  - als Höchstmaß Firsthöhe z.B. FH 76,0 über NHN
  - als Höchstmaß Oberkante z.B. OK 74,2 über NHN
- Flächen für den Gemeinbedarf z.B. SCHULE

Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Private Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- und Ausfahrtbereich
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - Fußgänger- und Radfahrbereich F+R
  - Fußgänger- und Radfahrbereich mit Anwohnerverkehr F+R+A
  - Park- und Ride-Bereich PARK + RIDE
  - Marktplatz MARKTPLATZ
- Private Grünflächen z.B. WALDGEPRÄGTE GRÜNFLÄCHE
- Fläche für Wald
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
  - Gasregestation R
  - Pumpwerk P
  - Trafostation T

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen z.B. PARKHAUS
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Umgrenzung der Flächen für
  - Tiefgaragen TGa
  - Gemeinschaftsstellplätze GSt
- Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung

Nachrichtliche Übernahme

- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt D
- Geschützte Allee
- Trinkwasserschutzgebiet GW

Planunterlage

Wohn- oder Öffentliches Gebäude mit Geschosszahl und Durchfahrt; Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage; Flachdach Fl; Satteldach Sa; Pultdach Pu; Mansardendach Ma; Massiv M; Well- Asbest- Zement Az; Wohnhaus Whs; Garage Ga; Wirtschaftsgebäude Wi; Firsthöhe (m) FH =; Hauseingangspfeil; Anzahl der Geschosse I,II,III; Geländehöhe, Straßenhöhe (m über NHN) 57,00; Standpunkt 1004

Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze; Grundstücksnummer, Flurstücksnummer z.B. 129,532; topogr. aufgenommener Grenzpunkt; Stützmauer; Böschung; Zaun; Hecke; Bordkante; Asphalt A; Beton B; Betonplatten PB; Sand; Kleinpflaster KP; Laterne; Holzmast; Fahnenmast; Kabelkasten, Schaltkasten

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden.
Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 und die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017.

### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

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

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./18 [Nr. 39])

Gehört zur Genehmigung vom 28.12.2020. B. Forster

# Bebauungsplan Wohnquartier Beelitz-Heilstätten Teilbereich 1 Stadt Beelitz

Stand: November 2020

BSM Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH