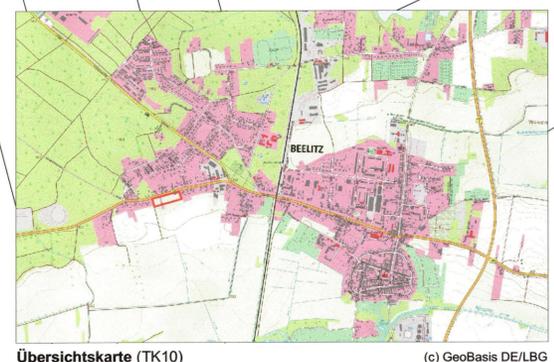


WA	
0,3	II
o	ED
FH 10	



TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung
Allgemeine Wohngebiete
 In dem allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig. Zusätzlich sind die folgenden gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
Höhe baulicher Anlagen
 Die festgesetzten Firsthöhen beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt (41,59 m ü.NHN, DHHN2016).
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)

Grünordnerische Festsetzungen
M 1 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Minimierung der Versiegelung: PKW-Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Grundstückzufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen.
M 2 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 1. Mindestbepflanzung der Grundstücke: Je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ist ein Baum der Pflanzliste 1 in der Qualität Hochstamm 3xv 12/14 oder zwei Obstbäume der Pflanzliste 2 in der Qualität Hochstamm 3xv 10/12 zu pflanzen und zu erhalten.
 2. Erhaltener, standortgerechter und heimischer Baumbestand entsprechend der Pflanzlisten 1 und 2 auf dem Baugrundstück ist anzurechnen. Baumabgang ist gleichartig zu ersetzen.
 3. Eingriffe in den Baumbestand sind wie folgt auszugleichen:
 a) Verlust von Bäumen von 60 bis 90 cm Stammumfang, gemessen in 130 cm Höhe ab Stammfuß: Pflanzung von je einem Baum gemäß Pflanzliste 1 in der Qualität Hochstamm 3xv 12/14.
 b) Verlust von Bäumen von über 90 Stammumfang, gemessen in 130 cm Höhe ab Stammfuß: Pflanzung von je zwei Bäumen gemäß Pflanzliste 1 in der Qualität Hochstamm 3xv 12/14.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 1. Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen an den zur Brücker Straße orientierten Fassaden im allgemeinen Wohngebiet müssen gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maße (erf. R' w, ges. gemäß DIN 4109-1:2018-01) von mindestens 40 dB aufweisen.
 2. Für die der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudesseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2:2018 Punkt 4.4.5.1 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5dB(A) gemindert werden. Von der Straße abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßennachse und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt (Arbeitshilfe Bauleitplanung B 24.1).
 3. Ausnahmsweise kann eine Minderung der sich aus den textlichen Festsetzungen ergebenden Bau-Schalldämm-Maße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen wurde.
 Bei Nachtbeurteilungspegeln von > 50dB(A) sind entweder die Fenster der zum Schlafen dienende Räume von der Lärmquelle abzuwenden oder alternativ für diese Räume (fensterlüftungsunabhängige) schalldämmte Lüfter einzubauen, die eine ausreichende Frischluftmenge kontinuierlich bereitstellen.
 Hinweise: Die DIN 4109 kann in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Die Bestimmung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße erfolgt nach den in Kap. 3.5 genannten Formeln.

Pflanzliste 1 (Bäume)
 Acer campestre (Feld-Ahorn) • Betula pendula (Hänge-Birke) • Carpinus betulus (Hainbuche) • Fraxinus excelsior (Gemeine Esche) • Juglans regia (Walnuss) • Populus tremula (Zitter-Pappel, Espe) • Quercus petraea (Trauben-Eiche) • Quercus robur (Stiel-Eiche) • Salix alba (Silber-Weide) • Sorbus aucuparia (Eberesche, Vogelbeere) • Tilia cordata (Winter-Linde)

Pflanzliste 2 (Obstbäume)
 Malus domestica (Apfel) • Malus sylvestris agg. (Wild-Apfel) • Prunus avium (Süßkirsche) • Prunus cerasus (Weichsel-, Sauer-Kirsche) • Prunus domestica (Gewöhnliche Kultur-Pflaume) • Pyrus communis (Birne) • Pyrus pyraeaster agg. (Wild-Birne)

HINWEISE (ohne Normcharakter)

Denkmalschutz
 Sollten bei Erdarbeiten unvermutet Bodendenkmale (z.B. Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Museum anzuzeigen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsgestätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach 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 (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
 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), 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)
 Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440)
 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])

VERFAHRENSVERMERKE

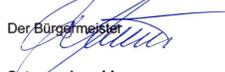
Aufstellungsbeschluss
 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beelitz hat am 20.02.2018 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes "Brücker Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 21.03.2018 im Amtsblatt Nr. 4/17 der Stadt Beelitz öffentlich bekannt gemacht worden.

Beelitz, den 16.12.2020
 Der Bürgermeister



Öffentliche 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 durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Beelitz vom 27.03.2019 bekannt gemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom März 2019 sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.04.2019 bis einschließlich 03.05.2019 im Rathaus der Stadt Beelitz während der üblichen Dienststunden öffentlich ausliegen.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung von Juni 2019 (erneute Offenlage) sowie die Begründung haben mit Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Beelitz vom 26.06.2019 in der Zeit vom 04.07.2019 bis einschließlich 05.08.2019 im Rathaus der Stadt Beelitz während der üblichen Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen.

Beelitz, den 16.12.2020
 Der Bürgermeister



Satzungsbeschluss
 Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Zeichnerische Festsetzungen und Teil B - Textliche Festsetzungen, wurde am 16.12.2020 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.

Beelitz, den 16.12.2020
 Der Bürgermeister



Ausfertigung
 Der Bebauungsplan als Satzung, bestehend aus Teil A - Zeichnerische Festsetzungen und Teil B - Textliche Festsetzungen, wird hiermit ausfertigt. Es wird bestätigt, dass die Planurkunde öffentlich ausgelegen hat und von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beelitz als Satzung beschlossen worden ist.

Beelitz, den 05.03.2021
 Der Bürgermeister



Katasterbestätigung
 Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 16.12.2020 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.

Ort, Datum
 Beelitz, 25.11.2020
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



Bekanntmachung
 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 21.03.2021 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 24.03.2021 in Kraft getreten.
 Beelitz, den 24.03.2021
 Der Bürgermeister



Gehört zum Bescheid vom 05.02.2021 Az. 0131/20
 B. Forstke


TEIL A - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
 Allgemeine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 und 19 BauNVO)
 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 FH Firsthöhe in Metern als Höchstmaß

Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise
 (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 Baugrenze
 offene Bauweise
 Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 41,59 Höhenbezugspunkt in Metern über NHN (DHHN2016) (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie

Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Maß in Metern

 Innenbereich gemäß Klarstellungssatzung (§ 34 Abs. Nr. 1 BauGB)

Zeichen der Kartengrundlage, Bestandsangaben

 Gebäude (Nutzung)

 Flurstücke

 Laub-/Nadelbaum

 Zaun

 **Stadt Beelitz**
Bebauungsplan „Brücker Straße“

Stand: Satzung, Oktober 2020

Gemarkung Beelitz, Flur 11, Flurstücke 135, 137, 174, 175, 176, 178, 179, 182, 183, 184, 354, 412, 432 (jeweils teilweise), 411

Originalmaßstab: 1:500


Auftraggeber:
 Stadt Beelitz
 Berliner Str. 202
 14547 Beelitz

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