

Plangrundlage
Bestandslageplan für die B-Plangrundlage in An der Busendorfer Dorfstraße, Gemarkung: Busendorf, Flur: 2, Flurstücke: 126/2
Stand Liegenschaftskataster: 02/2022
Lagebezug: ETRS89
Höhenbezug: DHHN2016
Beelitz, 21.02.2022
© Dipl.-Ing. Ingeborg Feldhaus, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin

WA	
0,2	II
o	ED
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 je Baugebiet. Für beide Baugebiete WA und beträgt die Bezugshöhe 42,40 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 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

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 einzurechnen, 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)

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-Äpfel) • Prunus avium (Süßkirsche) • Prunus cerasus (Weichsel-, Sauer-Kirsche) • Prunus domestica (Gewöhnliche Kultur-Pflaume) • Pyrus communis (Birne) • Pyrus pyrastrer agg. (Wild-Birne)

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

Dächer

Dächer von baulichen Hauptanlagen sind als symmetrische Sattel-, Walmd- und Zeltächer mit einer Dachneigung von 25 bis 48° auszubilden. Flachdächer, Mansarddächer und Pultdächer 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 (Carports) sind Flachdächer zulässig. Die Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung gelten nicht für Dachaufbauten sowie für untergeordnete Vorbauten im Sinne von § 6 Abs. 7 BbgBO.

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 archäologischen 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.

Besonderer Artenschutz: Bauzeitregelung: Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung und vorbereitender Maßnahmen: Für den Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September sind keine Baufeldfreimachungen vorzunehmen. Bei einer Baufeldfreimachung innerhalb dieses Zeitraumes kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einer Zerstörung von Nestern (=Fortpflanzungsstätten) kommt. Sollte die Baufeldfreimachung in dieser Zeit geplant sein, ist eine ökologische Baubegleitung heranzuziehen, um mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu prüfen und auszuschließen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5])
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 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 28])
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 02.11.2021 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes "An der Busendorfer Dorfstraße" im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 15.12.2021 im Amtsblatt der Stadt Beelitz öffentlich bekannt gemacht worden.

Beelitz, den 21.11.22

Der Bürgermeister

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 27.04.2022 bekannt gemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom März 2022 sowie die Begründung und der artenschutzrechtliche Fachbeitrag haben in der Zeit vom 05.05.2022 bis einschließlich 09.06.2022 im Rathaus der Stadt Beelitz während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt.

Beelitz, den 21.11.22

Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Zeichnerische Festsetzungen und Teil B - Textliche Festsetzungen, wurde am 27.09.2022 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.

Beelitz, den 21.11.22

Der Bürgermeister

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

Beelitz, den 21.11.22

Der Bürgermeister

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 21.02.2022 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 14.11.2022

J. Feldhaus

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin

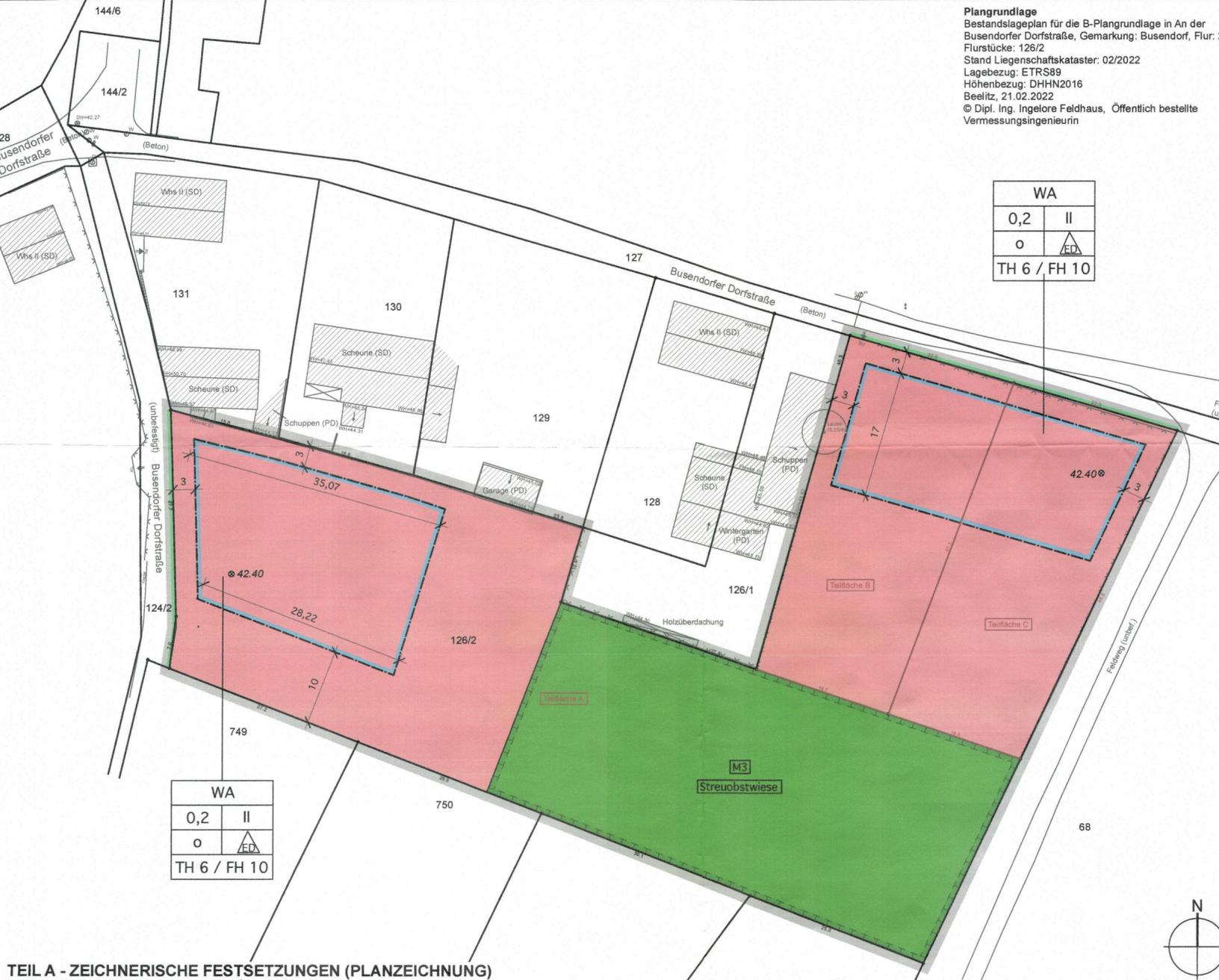
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Beelitz vom 21.12.2022 bekannt gemacht worden.

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 Schadensansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 21.12.2022 in Kraft getreten.

Beelitz, den 21.12.22

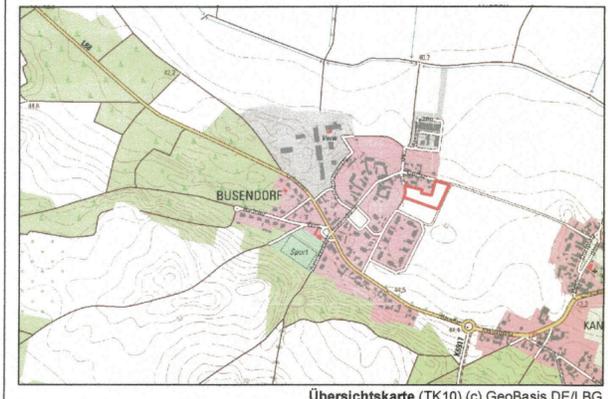
Der Bürgermeister



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
	offene Bauweise
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)	
	Höhenbezugspunkt in Metern über NHN (DHHN2016) (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
	Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
	Private Grünfläche "Streuobstwiese"
Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
M3	Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (M3) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Nutzungsschablone	
	Art der baulichen Nutzung
	max. Zahl der Vollgeschosse
	Bauweise (hier: Einzel- und Doppelhäuser)
	max. Traufhöhe
Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Maß in Metern
Zeichen der Kartengrundlage, Bestandsangaben	
	Flurstücksgrenzen
	Gebäude W: Wohnhaus SD/PD: Satteldach/Pultdach II: Geschosshöhe WH/FH: Wandhöhe/Firsthöhe
	Zaun
	Laubbaum (Stammumfang, Kronendurchmesser)
	geplante Flurstücksgrenzen



Stadt Beelitz (OT Busendorf)
Bebauungsplan „An der Busendorfer Dorfstraße“

Stand: Satzung (Juni 2022)

Gemarkung Busendorf, Flur 2, Flurstück 126/2

Originalmaßstab: 1:500

Auftraggeber:
Stadt Beelitz
Berliner Str. 202
14547 Beelitz

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