

# Textliche Festsetzungen

## 1. Art der baulichen Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet sind alle Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

## 2. Maß der baulichen Nutzung

a) Für maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (OK) gilt als Bezugspunkt der jeweils nächstgelegene, zeichnerisch festgesetzte Bezugspunkt.  
b) Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt nicht für technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

## 3. Überbaubare Grundstücksfläche

In dem Bereich zwischen den Punkten **ABCD** ist die Errichtung von Stellplätzen und Garagen nicht zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

## 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auf allen Baugrundstücken ist die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

## 5. Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist vollständig mit Sträuchern gemäß Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### Pflanzliste Sträucher

Mindestqualität von 60 - 100 cm

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata u./o. monogyna	Ein-/Zweigriffeliger Weißdorn
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avis	Wildkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia E	beresche

# Nachrichtliche Übernahme, Hinweise

1. Im westlichen Teil des räumlichen Geltungsbereichs befindet sich das Bodendenkmal Nr. 30717 "Siedlung der Bronzezeit". Die tatsächliche Ausdehnung sowie der Erhaltungszustand des Bodendenkmals sind bisher nicht durch eine Ausgrabung ermittelt.  
Vor Baubeginn ist eine Bestandsanalyse durch eine archäologische Fachfirma durchzuführen. Dies muss in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark sowie des Brandenburgischen Landesamts für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseums erfolgen. Nach Abschluss der Bestandsanalyse kann die Denkmalbehörde ggf. weitere notwendige archäologische Maßnahmen bestimmen (vgl. Kap. 2.8 der Begründung zum Bebauungsplan).  
(§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 5 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz)

2. Infolge der Umsetzung des Bebauungsplanes oder sonstiger Baumaßnahmen einschließlich der Beseitigung von Gehölzen, baulichen Anlagen, Haufwerken sowie der Durchführung sonstiger bauvor- bereitender Maßnahmen dürfen artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote) nicht verletzt werden. Vor Baubeginn eine artenschutzrechtliche Begutachtung und ggf. entsprechende Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Dies betrifft auch Wildbienen.



# Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem Stand vom \_\_\_\_\_ und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

# Rechtsgrundlagen

**BauGB** - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.  
**BauNVO** - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.  
**PlanZV** - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

# Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan "Kemnitzer Weg" wurde am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom \_\_\_\_\_ Az.: \_\_\_\_\_ mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.  
Beiligt, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Amtsblatt der Stadt Beelitz vom \_\_\_\_\_ bekannt gemacht worden.

Beiligt, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

# Zeichnerische Festsetzungen

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

**Art der baulichen Nutzung**

**WA** Allgemeines Wohngebiet  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung**

0,2 Grundflächenzahl (GRZ)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO i. V. m. § 2 (4) BbgBO)

OK 9,0 m Oberkante - Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

40,0 Bezugspunkt in Metern über NHN im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN2016)

**Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**

**Baugrenze**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

nur Einzelhäuser zulässig  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1 BauNVO)

**Grünflächen**

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 2 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

**A** Flächen zum Ausgleich

Baugebiet		Nutzungsschablone
GRZ	Bauweise	
Zahl der Vollgeschosse	Oberkante	

# Nachrichtliche Übernahme

**BD** Bodendenkmal  
Nr. 30717 "Siedlung der Bronzezeit"

# Übersichtskarte Plangebiet



# Stadt Beelitz

# Bebauungsplan "Kemnitzer Weg"

Planfassung vom 1. August 2025

Planungsträgerin:  
Stadt Beelitz  
Stadtverwaltung, Bauamt  
Berliner Str. 202  
14547 Beelitz

Planverfasserin:  
SR - Gesellschaft für Stadt- und Regionalplanung mbH  
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin

**Entwurf  
noch nicht rechtskräftig**

