Textliche Festsetzungen

1.
In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetriebe) und § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

2.
In den Gewerbegebieten sind Tankstellen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.
Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in Gewerbegebieten zulässigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass bei Ausschöpfung der im Bebauungsplan zulässigen Emissionskontingente und unter Berücksichtigung der Vorbelastung die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen geeignet sind, die Anforderungen an den Innenschallpegel gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" einzuhalten.
Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

3.
In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen, mit zentrenrelevanten Warensortimenten und nahversorgungsrelevanten Gütern des täglichen Bedarfs gemäß der nachfolgend genannten „Sortimentsliste Beelitz" nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

4.
a) In dem Gewerbegebiet GE-1 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die Emissionskontingente $L_{EK,i}$ von 53 dB(A) am Tag (06.00 bis 22.00 Uhr) und von 38 dB (A) in der Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr) nicht überschreiten. Es sind Zusatzkontingente $L_{EK,zus,k}$ von 8 dB (A) für Schallabstrahlungen innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Richtungssektors A möglich.
b) In dem Gewerbegebiet GE-2 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die Emissionskontingente $L_{EK,i}$ von 52 dB(A) am Tag (06.00 bis 22.00 Uhr) und von 37 dB (A) in der Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr) nicht überschreiten. Es sind Zusatzkontingente $L_{EK,zus,k}$ von 8 dB (A) für Schallabstrahlungen innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Richtungssektors A möglich.
c) Die Überprüfung der Immissionskontingente hat gemäß Abschnitt 5 der DIN 45691 zu erfolgen.
(§ 1 Abs. 4 BauNVO)

5.
In der abweichenden Bauweise darf die Länge der Gebäude 50 m überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

6.
In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.
Die privaten Straßenverkehrsflächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

8.
a) Im allgemeinen Wohngebiet ist pro angefangene 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein Baum gemäß der nachfolgend genannten Pflanzliste zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstamm mit mindestens 12 - 14 cm Stammumfang zu pflanzen, damit sie als Kompensation anerkannt werden können.
b) Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern sind 3-reihige Hecken in der Pflanzqualität von mindestens 60 bis 100 mit einem Pflanzabstand von 1,5 m und Reihenabstand von 1 m sowie im Verhältnis von 10 % Heister und 90 % heimische Sträucher gemäß Pflanzliste zu pflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

9.
Innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind bei Verlust oder natürlichem Abgang der Gehölze diese artgleich zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

Hinweise

In den Gewerbegebieten ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten baulichen Anlagen unzulässig. (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)

Die zulässigen Eingriffe im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden durch die in der textlichen Festsetzung Nr. 8 b) genannten Maßnahmen, durch die externe Heckpflanzung entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze sowie durch eine externe Maßnahmenfläche aus dem Flächenpool in Form Wiedervernässung von Niedermoorböden bzw. Extensivierung von Intensivgrünland ausgeglichen. Die externen Kompensationsmaßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan gemäß § 11 BauGB verbindlich geregelt. (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB)

Die im Bebauungsplan genannten Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) sind in der Stadtverwaltung Beelitz - Bauamt einsehbar.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S.58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 18.7.2017 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.

Beelitz, den 19.8.2019

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan "Berliner Straße Nord-Ost" wurde am 03.09.2019 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 10.11.2019 Az.: 11/19 - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Beelitz, den 20.05.2020 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 30.06.2020 bekannt gemacht worden.

Beelitz, den 01.07.2020 Bürgermeister

Pflanzliste

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Betula pubescens	Moor-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea s.l.	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus x macrocarpa	Großfrucht-Weißdorn
Crataegus x media	Bastard-Weißdorn
Crataegus x subsphaericea	Verschiedenzähniger Weißdorn
Cytisus scoparius	Besen-Ginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhutchen
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Frangula alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus sylvestris agg.[1]	Wild-Apfel
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Populus nigra	Schwarz-Pappel
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa[1]	Schlehe
Pyrus pyraster agg.[1]	Wild-Birne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Rosa corymbifera agg.	Hecken-Rose
Rosa elliptica agg.	Keilblättrige Rose
Rosa rubiginosa agg.	Wein-Rose
Rosa tomentosa agg.	Filz-Rose
Salix alba	Silber-Weide
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix triandra agg.	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Salix x rubens (S. alba x fragilis)	Hohe Weide
Sambucus nigra[1]	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme
Ulmus	hollandica Bastard-Ulme
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

[1] nur Vermehrung aus virusfreien Erntebeständen

Die Bäume sind als Hochstamm mit mindestens 12 - 14 cm Stammumfang zu pflanzen, damit sie als Kompensation anerkannt werden können. Die Sträucher müssen eine Pflanzqualität als mindestens einmal verpflanzte Sträucher, mindestens vier Triebe und einer Höhe von 60 - 100 cm haben, damit sie als Kompensation anerkannt werden können.

"Sortimentsliste Beelitz"

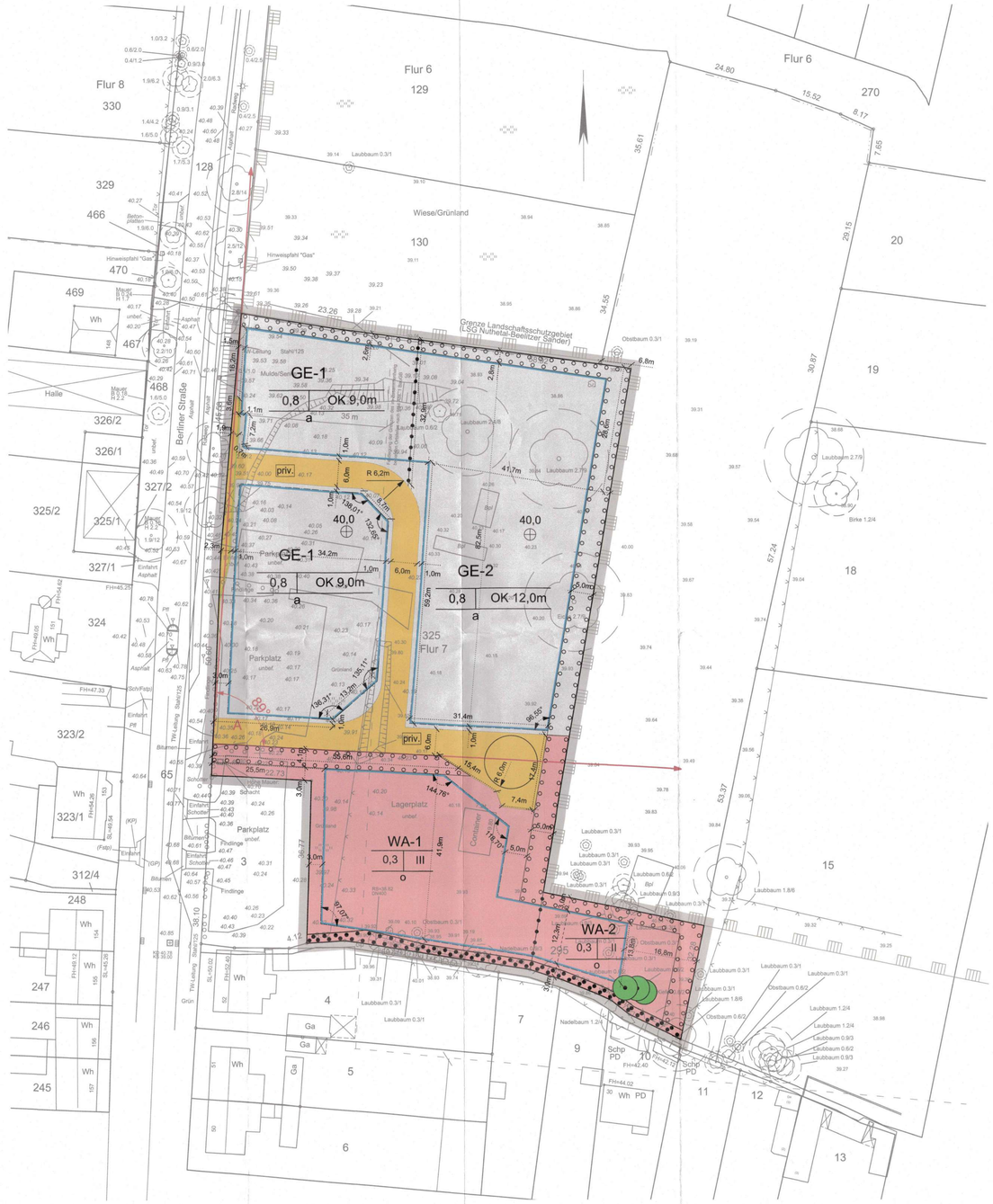
zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Warensortimente
(Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Beelitz, September 2012)

nachversorgungsrelevante Sortimente:
Lebensmittel, Getränke
Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik
Zeitungen / Zeitschriften
Apotheken
Blumen

zentrenrelevante Sortimente:
Zoologischer Bedarf, Lebende Tiere
Medizinische und orthopädische Artikel
Bücher, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation
Kunst, Kunstgewerbe
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
Foto, Optik
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände

Musikalienhandel
Uhren, Schmuck
Spielwaren, Bastelbedarf, Sportartikel

gehört z. Beschluss V. 10.11.2019, Az.: 11/19 i. A. Unterschrift



Plangrundlage: Vermessung vom Mai 2016

Maßstab 1 : 500
(Maßstab im Originalformat DIN A1)

0 10 20 30 40 50 m

Zeichnerische Festsetzungen

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

Art der baulichen Nutzung

z.B. WA-1 Allgemeines Wohngebiet mit Nummerierung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

z.B. GE-1 Gewerbegebiet mit Nummerierung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

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

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

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

o offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)

a abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

priv. Zweckbestimmung: Private Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

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

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

A Richtungssektor A für die Emissionskontingentierung gemäß textlicher Festsetzung (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

40,0 Bezugspunkt in Metern über Normalhöhen-Null (NHN) im Deutschen Höhenhauptnetz (DHHN-2016)

Baugebiet

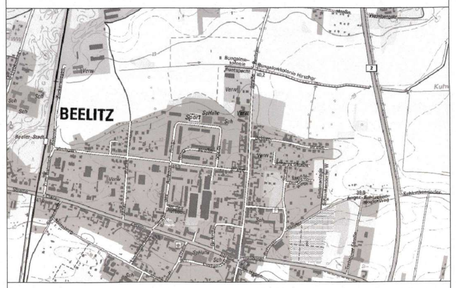
GRZ | Höhe baul. Anlagen
Bauweise

Nutzungsschablone

Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung von Schutzgebieten (Landschaftsschutzgebiet)

Übersichtskarte Plangebiet Maßstab 1:10.000



Quelle: Digitale Topographische Karte (farbig) 1:10.000, Landesvermessung und Geobasis Brandenburg 2013

Stadt Beelitz

Bebauungsplan "Berliner Straße Nord-Ost"

Erneuter Satzungsbeschluss, Stand 3. September 2019

Planungsträger:
Stadt Beelitz
Berliner Str. 202
14547 Beelitz

Bebauungsplan:
Arbeitsgemeinschaft
SR • Stadt- und Regionalplanung, Dipl.-Ing. Sebastian Rhode /
Dr.-Ing. Siegfried Bacher, Landschaftsarchitekt
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin