Textliche Festsetzungen

1.) 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 „Sortimentenliste Beelitz“ nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

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

3. a) Die festgesetzten Höhen für Bezugspunkte werden in Metern über NHN (Normalhöhennull) im DHHN 2016 (Deutsches Haupthöhennetz 2016) angegeben. Für die zulässige Höhe baulicher Anlagen in den Baugebieten GE-1 und GE-2 gilt als Bezugspunkt 40 m.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)
3. b) Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen kann durch technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie um maximal 3 m überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO)

4.) Im räumlichen Geltungsbereich ist die Befestigung von PKW-Stellplätzen und Fußwegen, auf denen der Eintrag von grundwassergefährdenden Stoffen ausgeschlossen werden kann, 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. 15 und Nr. 20 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

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

6. a) In den Gewerbegebieten ist pro angefangene 1.500 qm Grundstücksfläche mindestens ein Baum gemäß der Pflanzenliste zu pflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
6. b) Entlang der Linie zwischen den Punkten **AB** sind 3-reihige Hecken zu pflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

Ergänzungen durch Landschaftsplanung im weiteren Verfahren

Pflanzenliste

Ergänzungen durch Landschaftsplanung im weiteren Verfahren vorbehalten
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.

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	Pfaffenhütchen
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

"Sortimentenliste Beelitz"

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

nahversorgungsrelevante 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

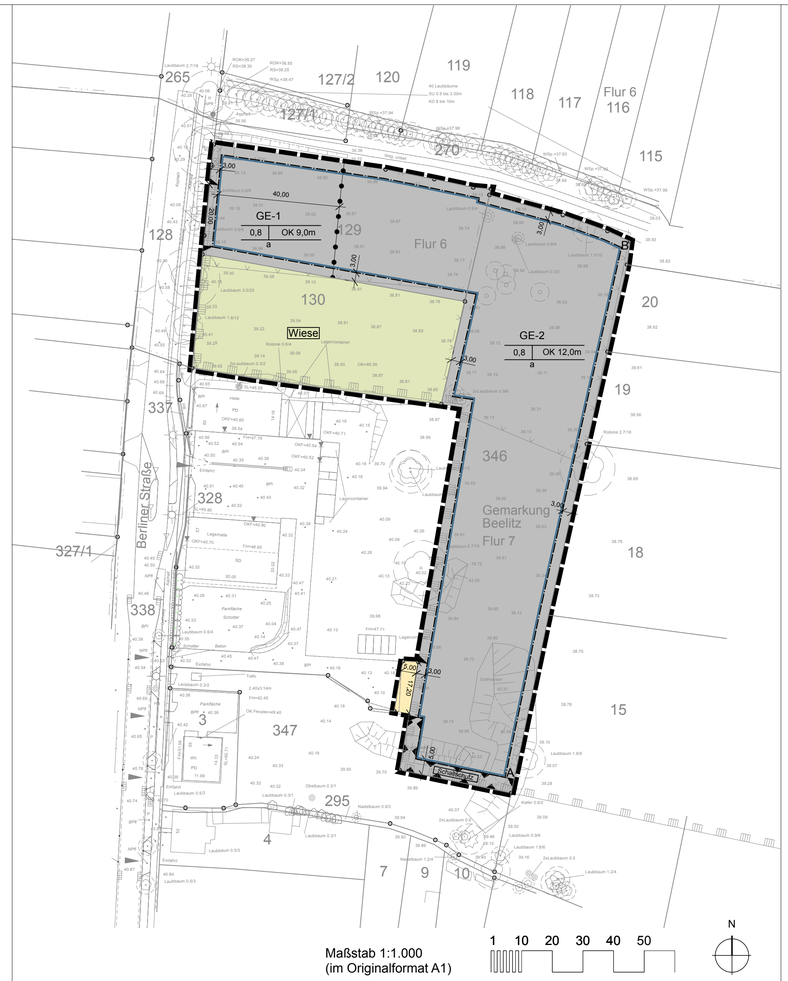
Musikalienhandel
Uhren, Schmuck
Spielwaren, Bastelbedarf, Sportartikel

Hinweise

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

Rechtsgrundlagen

BauGB - (Baugesetzbuch) in der zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gültigen Fassung.
BauNVO - (Baunutzungsverordnung) in der zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gültigen Fassung.
PlanZV - (Planzeichenverordnung) in der zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gültigen Fassung.



Zeichnerische Festsetzungen

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

Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

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

z.B. OK 9,0 m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (OK - Oberkante) in Metern (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

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

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

Verkehrsflächen

Private Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

Grünflächen

Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Wiese — Zweckbestimmung "Wiese"

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Schallschutz — Zweckbestimmung "Schallschutz"

Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung Landschaftsschutzgebiet "Nuthetal-Beelitzer Sander"

Darstellungen ohne Normcharakter

GE / 0,8 | OK 12,0m / a — Nutzungsschablone

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

Verfahrensvermerke

Die 1. Änderung des Bebauungsplans "Berliner Straße Nord-Ost" 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.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung übereinstimmen. Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplans "Berliner Straße Nord-Ost" wird hiermit ausgefertigt.

Beelitz, den _____

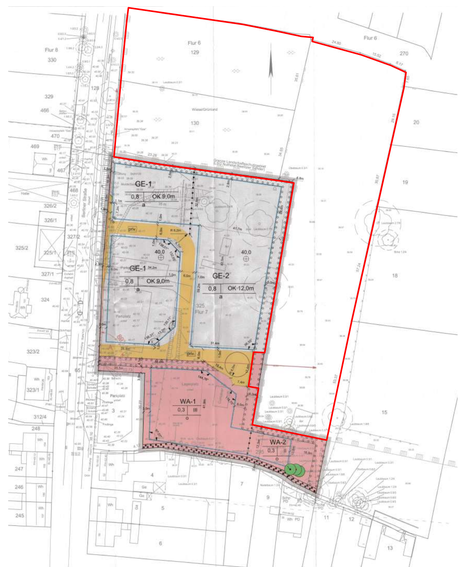
_____
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss und die Erteilung der Genehmigung sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jeder Person eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt der Stadt Beelitz vom _____ bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 und 2 BauGB) hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan tritt hiermit in Kraft.

Beelitz, den _____

_____
Bürgermeister

Rechtskräftiger Bebauungsplan "Berliner Straße Nord-Ost" vom 03.09.2019 mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung



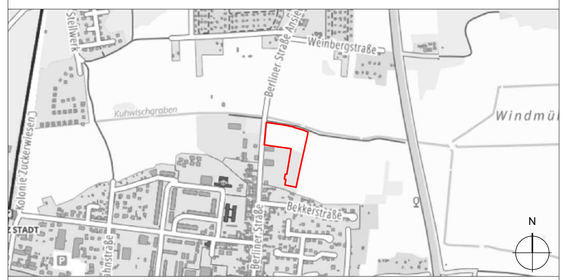
Grundlage: Ausschnitt Bebauungsplan "Berliner Straße Nord-Ost" (mit Rechtskraft vom 03.09.2019)

Überlagerung (im Maßstab 1:1.500)

— Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplan "Berliner Straße Nord-Ost"

N

Übersichtsplan Plangebiet (Maßstab 1:10.000)



Quelle: Digitale Topographische Karte (grau), Landesvermessung und Geobasis Brandenburg 2026

Stadt Beelitz

1. Änderung Bebauungsplan "Berliner Straße Nord-Ost"

Fassung vom 29. September 2026

VORENTWURF
noch nicht rechtsverbindlich

Planungsträgerin:
Stadt Beelitz
Berliner Straße 202
14547 Beelitz

Bebauungsplan:
SR Planung - Gesellschaft für Stadt und Regionalplanung mbH
Maaßenstraße 9
10777 Berlin