

# Textliche Festsetzungen (Arbeitsstand)

- TF 1** In den allgemeinen Wohngebieten mit den Bezeichnungen WA 1 bis WA 8 sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen unzulässig.  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO]
- TF 2** In den Urbanen Gebieten mit den Bezeichnungen MU 1, MU 2 und MU 3 sind die in § 6a Abs. 3 Nr. 1 (Vergnügungsstätten) und Nr. 2 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen unzulässig.  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO]
- TF 3** Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Vorhabengebiets dienen und dessen Eigenart nicht widersprechen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 3 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO]
- TF 4** Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]
- TF 5** Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist das Biotop naturnaher Wald zu erhalten und entwickeln.  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]
- TF 6** In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist pro 250 m² angefangener Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB]
- TF 7** In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung (Festwiese)“ ist außerhalb der Flächen mit Bindung zum Erhalt von Bäumen pro 500 m² angefangener Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen und bei Abgang nachzupflanzen. Die auf den Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu erhaltenden und nachzupflanzenden Bäume sind hierbei nicht anzurechnen.  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB]
- TF 8** Die Zulässigkeit baulicher Anlagen sowie deren max. überbaubare Grundfläche in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung (Festwiese)“ wird im weiteren Verfahren ergänzt.  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]
- TF 9** In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ entlang der Dorfauie ist eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 5,0 m und einer Gesamtfläche von 155 m² zulässig.  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]
- TF 10** Innerhalb des öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Dorfauie ist eine beidseitige Straßenbaumpflanzung (Allee) mit Laubbäumen in einem Pflanzabstand von mindestens 12,0 m Metern vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB]
- TF 11** Auf den Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (a), (b), (c) und (d) sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB]

Im weiteren Verfahren werden voraussichtlich Festsetzungen zur Dachneigung und Form, gestalterische Festsetzungen sowie zu Art und Umfang von Werbung ergänzt. Weiterhin wird geprüft, ob textliche Festsetzungen zu konkreten baulichen Anlagen in den Grünflächen / auf dem Marktplatz, Stellplatz- / Tiefgaragenregelungen sowie weitere Grünfestsetzungen erforderlich sind.

## HINWEISE

### 1. Pflanzliste – Bäume

#### Groß- und mittelkronige Baumarten

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer rubrum	Rot-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Celtis australis	Zürgelbaum
Corylus colurna	Baum-Hasel
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Gleditsia triacanthos 'Skyline'	Gleditschie
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus frainetto	Ungarische Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia tomentosa 'Brabant'	Silber-Linde
Ulmus Hybride	Stadt-Ulme

#### Kleinkronige Baumarten

(bevorzugte Verwendung alter, regionaltypischer Sorten bzw. Wildformen):

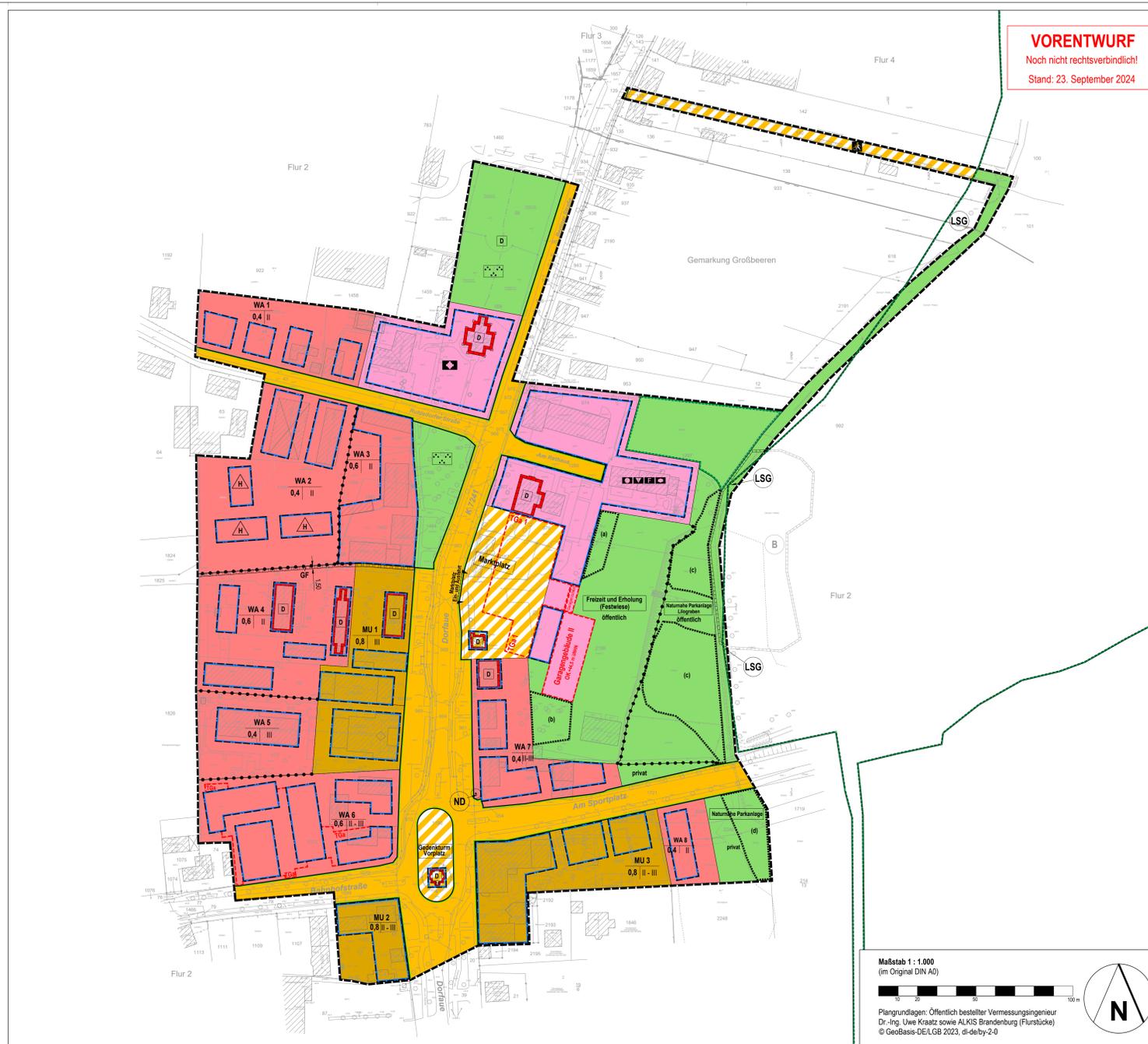
Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus crus-galli	Hahnensporn-Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffiger Weißdorn
Crataegus laevigata 'Carrieri'	Apfel-Dorn
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Crataegus prunifolia	Pflaumbaumblättriger Weißdorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Malus Hybrid	Zierapfel
Malus silvestris agg.	Wild-Apfel
Malus tschonoskii	Scharlach-Apfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyrastrer agg.	Wild-Birne
Sorbus aria 'Magnificas'	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

#### Sträucher

Euonymus	Spindelsträucher
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

### 2. Bodendenkmale

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bereich des Bodendenkmals 130141 „Dorfkern Neuzeit, Dorfkerne deutsches Mittelalter“ (ohne Darstellung in der Planzeichnung). Ein kleiner Teil des Bodendenkmals 130452 „Siedlung römische Kaiserzeit“ befindet sich im Osten des Plangebiets im Bereich des Lilograbens (siehe Planzeichnung)



## Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

- MU** Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)
- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, § 16, 19 BauNVO)

- 0,4** Grundflächenzahl
- III** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- II - III** Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß

Baugrenze, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)

- Baugrenze
- nur Hausgruppen zulässig

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Öffentliche Verwaltungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Feuerwehr
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung

Marktplatz, Gedenkum Vorplatz

- besondere Zweckbestimmung "Marktplatz"
- besondere Zweckbestimmung "Gedenkum Vorplatz"

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Parkanlage
- Freizeit und Erholung (Festwiese)
- Naturnahe Parkanlage Lilograben

privat

Private Grünflächen

Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung (SPE) von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

Nachrichtliche Übernahmen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Erhaltung Bäume
- Naturdenkmal
- Umgrenzung von Landschaftsschutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechtes

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Bodendenkmal

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Garagegebäude

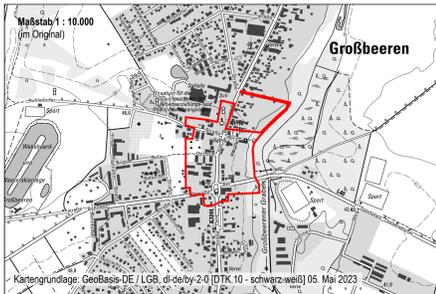
- Garagegebäude
- Tiefgarage

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

- Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit

Genoze des räumlichen Geltungsbereiches

- Abgrenzung des Maßstabes der Nutzung von Baugebieten bzw. und des Art der Nutzung von sonstigen Flächen



## Gemeinde Großbeeren

### Bebauungsplan

### "Ortskern - Nördliche Dorfauie"

Auftragnehmer:

GRUPPE PLANWERK

GP Planwerk GmbH  
Uhlandstraße 97  
10715 Berlin

FUGMANN JANOTTA PARTNER

FUGMANN JANOTTA und PARTNER mbB  
Belziger Straße 25  
10823 Berlin

Arbeitsstand vom 23.09.2024

## Verfahrensvermerke

Ausfertigung  
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Großbeeren hat auf ihrer Sitzung am ..... die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausfertigt.

Gemeinde Großbeeren, den ..... Bürgermeister Siegel

Bekanntmachung  
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... ortsüblich 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. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Gemeinde Großbeeren, den ..... Bürgermeister Siegel

## Katastervermerk

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit 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 neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Ort, Datum ÖVl Siegel

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesdenkschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. I Nr. 153)
- Brandenburgische Bauordnung (BBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2010 (GVBl. II 16, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. II/23, [Nr. 18])