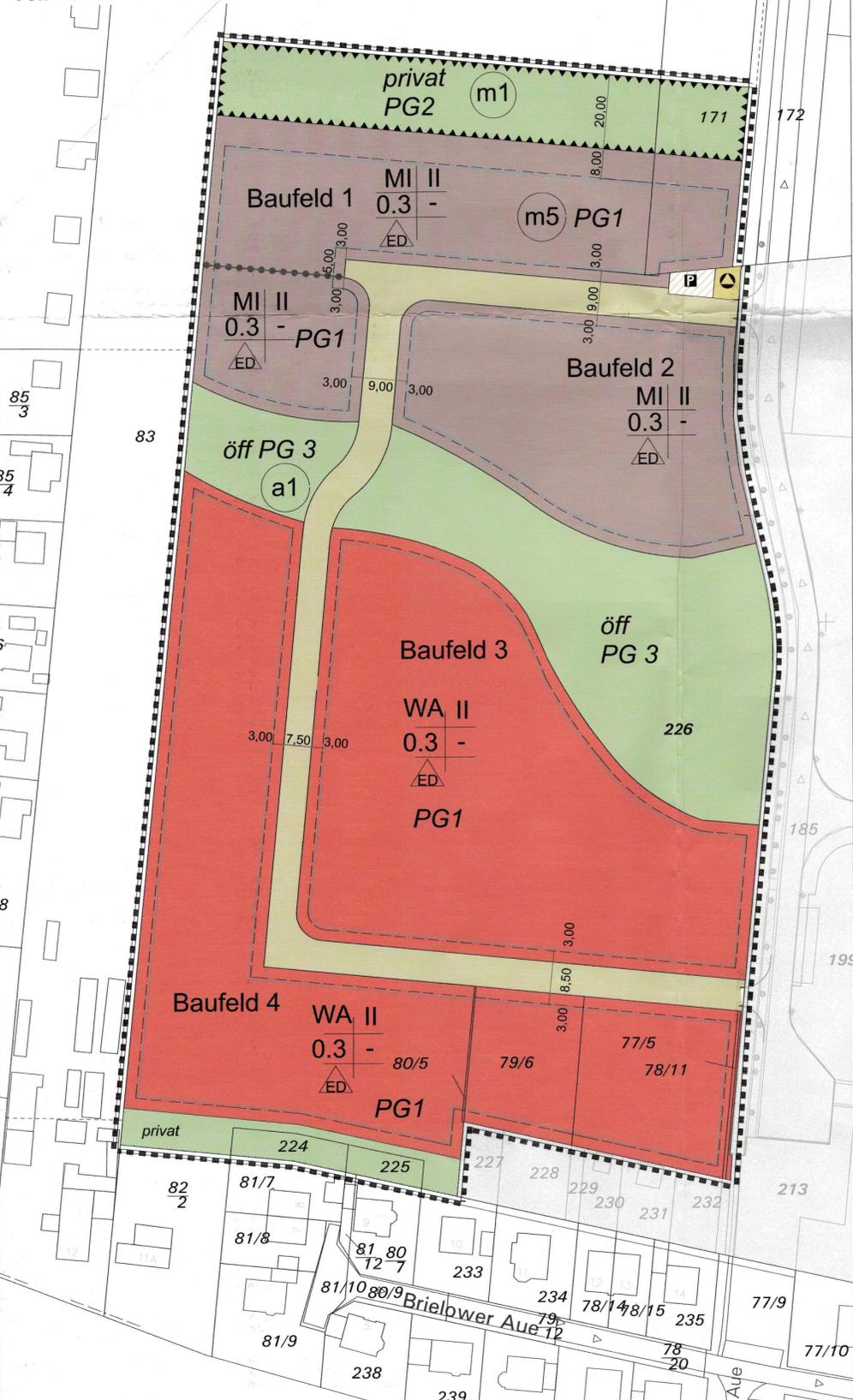


Teil A: PLANZEICHNUNG



Teil B: Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB)
 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) geändert worden ist
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)
 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), BGBl. III 213-1-6 geändert durch Art. 2 G v 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB und BauNVO

- 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB)
- (1) Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO
In dem mit WA gekennzeichneten Baugebieten sind nur Ausnahmen gemäß § 4 (3) Nr. 2 BauNVO zulässig.
 - (2) Mischgebietsfläche (MI) gemäß § 6 BauNVO.
In den mit MI gekennzeichneten Baugebieten sind gemäß § 1 Abs. (5) und (6) BauNVO der Betrieb und die Anlage von Einzelhandelsbetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.
 - (3) Das Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB beträgt 600 m².
 - (4) Je Baugrundstück sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

1.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

- Eine Überschreitung der Baugrenze um höchstens 1,50 m durch untergeordnete Gebäudeteile wie Vordächer, Erker, Balkone, Glashäuser, Wintergärten und Außentreppe ist ausnahmsweise zulässig.
- 1.3 Garagen, offene und überdachte Stellplätze / Zufahrten** (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 (6) BauNVO)
- (1) Garagen und überdachte Stellplätze (Carpors) sind nur innerhalb überbaubarer Flächen zulässig.
 - (2) Die Anlage von offenen Stellplätzen, Garagen und Carports ist nur in Abstand von mindestens 5 m von der Straßenverkehrsfläche zulässig.
 - (3) Die Breite der Zufahrt einschließlich eines separaten Zuweges darf insgesamt maximal 4,0 m betragen.
 - (4) Zulässig sind Sattel-, Pult- und Flachdächer
 - (5) Garagen- und Carportdächer an gemeinsamen Grundstücksgrenzen sind als Flachdächer auszubilden.

1.4 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB und §§ 16 (2)-(4), 18 BauNVO)

- (1) In den mit WA und MI gekennzeichneten Baugebieten darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens nicht höher als 31,50 m über NNH liegen.
- (2) Im Einzelfall sind Ausnahmen von der vorgenannten Regelung bis 0,75 m zulässig, wenn der Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche unzumutbar erschwert oder die bauliche Gestaltung unzumutbar beeinträchtigt wird.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- (1) Alle Verkehrsflächen, PKW-Stellplätze und andere Flächenbefestigungen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Ausgenommen hiervon sind Terrassen.
- (2) Das anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt zu versickern.
- (3) a1: In der mit „a1“ gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ist ein Habitat für Zauneidechsen als CEF-Maßnahme gemäß § 44 (5) BNatSchG vor Beginn der Baumaßnahmen zu errichten und dauerhaft zu unterhalten. Stauden- und Gehölzaufwuchs ist im Bereich des Habitats 1 x jährlich in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar mechanisch zu entfernen.

1.6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- (1) m1: auf den mit „m1“ gekennzeichneten Flächen ist ein Lärmschutzwall zu errichten. Die Mindesthöhe der Walkrone muß bei 36,26m über NNH liegen, die Kronenbreite mindestens 0,3 m betragen.
- (2) m5: Im Baufeld 1 sind die Grundrisse von Wohngebäuden so zu organisieren, dass in allen Aufenthaltsräumen der Obergeschosse alle zu öffnenden Fenster in Richtung S, W oder O weisen.

1.7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

- (1) PG 1: Pflanzgebot Bäume in privaten Baugrundstücken
Auf den Grundstücken sind je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens 1 gebietsheimischer, kleinkroniger Laubbaum oder 1 hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (2) PG 2: Pflanzgebot auf Lärmschutzwall
Die mit PG 2 gekennzeichneten Wallanlagen sind Bestandteil der Immissionsschutzmaßnahme. Sie sind gärtnerisch als dauerhaft extensive artenreiche Frischwiese anzulegen.
Auf der Nordseite ist je 30 m² Bepflanzungsfläche mindestens 1 gebietsheimischer Laubbaum und 3 gebietsheimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf der Gesamtbepflanzungsfläche sind mindestens 3 Arten Bäume und Sträucher zu pflanzen.
Die südliche Seite des Walls ist mit einer Heckenrose pro Grundstück zu bepflanzen, darüber hinaus ist diese Seite frei von Bepflanzung zu halten. Die Fläche muss einmal jährlich in dem Zeitraum vom 1.10.-28.02. gemäht werden, weitere Mahdtermine sind nicht zulässig.

(5) PG 3: Pflanzgebot Streuobstwiese

- Auf den mit PG 3 gekennzeichneten Flächen ist eine Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Auf der gesamten Bepflanzungsfläche sind mindestens 45 Obstbäume und 20 Strauchgruppen mit je 3 gebietsheimischen Sträuchern zu pflanzen - Für die Obstbäume gilt: regionaltypische Kultursorten als Hochstämme mit mindestens 1,6 m Stammlänge;

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN Örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 BbgBO

- 2.1 Gebäudegestaltung**
- (1) **Dachform / Dachneigung:**
Die Dachneigung der Hauptgebäude darf höchstens 50 Grad betragen, für Pultdächer höchstens 30 Grad. Bei Doppelhäusern sind folgende Dachformen zulässig: Satteldach bei gleicher Dachneigung, Pultdächer bei gleicher Dachneigung
 - (2) **Dachaufbauten und Dacheinschnitte:** Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind in ihrer Summe bis zur Hälfte der Traufhöhe zulässig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen zum giebelseitigen Dachrand einen seitlichen Mindestabstand von 1,00 m einhalten.
 - (3) **Dacheindeckung:**
Als Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind Dachziegel oder Betondachsteine, zulässig.
 - (4) **Fassadengestaltung:** Als Hauptmaterial für Fassadenverkleidungen sind Putz, Holz und Klinker zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind auch sonstige Materialien zulässig.
 - (5) **Werbeanlagen:** In den mit MI bezeichneten Baugebieten sind freistehende Werbeanlagen und Anlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht sowie Anlagen mit mehr als 2,00 qm Flächengröße nicht zulässig. Liegenschaftsgesetz dürfen diese Punkte nicht entfernt, verändert oder beschädigt werden.

- 2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen**
- (1) Einfriedlungen zu öffentlichen Flächen sind als Hecken, Maschendraht- oder Lattenzaun bis zu einer Höhe von 100 cm über natürlicher Geländeoberfläche zulässig.
 - (2) Standorte für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind vom öffentlichen Raum verdeckt anzuordnen oder mit einer Hecke einzugrünen. Die beweglichen Abfall- und Wertstoffbehälter sind vom öffentlichen Raum verdeckt anzuordnen oder mit einer Hecke einzugrünen.

- 2.3 Ausnahmen**
- Ausnahmen und Abweichungen von den textlichen Festsetzungen unter 2.1(1)-(4) können zugelassen werden, wenn der städtebauliche und gestalterische Zusammenhang gewahrt bleibt, die beabsichtigte Gestaltung des Ortsbildes auf andere Weise gesichert werden kann oder diese Abweichungen zur aktiven oder passiven Energiegewinnung, wie z.B. Solarenergienutzung, „Passivhaus“, nachweislich erforderlich sind.

3. Nachrichtliche Hinweise

- (1) Bodendenkmalpflege
Sollten bei Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodendenkmale entdeckt werden (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle u. -bohlen, Tonscherben, Knochen etc.), sind diese gemäß § 11 Abs.1 BbgDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- (2) Im Planungsbereich befinden sich Aufnahmepunkte. Unter Bezug auf § 8 Abs. 3 Vermessungs- und Liegenschaftsgesetz dürfen diese Punkte nicht entfernt, verändert oder beschädigt werden.
- (3) Im Planungsbereich werden Vorkommen von Zauneidechsen (Kategorie IV der FFH-Richtlinie) vermutet. Funde sind der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen und außerhalb der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten unter fachlicher Begleitung in die dafür vorgesehenen und vorbereiteten Lebensräume auf der mit „a1“ gekennzeichneten, öffentlichen Grünfläche umzusetzen.

Pflanzliste

Bäume	Obstbäume
Acer campestre _Feld-Ahorn Acer pseudoplatanus _Berg-Ahorn Betula pendula _Sand- o. -Hänge-Birke Carpinus betulus _Hainbuche Pinus sylvestris _Waldkiefer Populus tremula _Zitterpappel Prunus avium _Vogelkirsche Quercus robur _Stiel-Eiche Sorbus aucuparia _Eberesche Tilia cordata _Winter-Linde Tilia platyphyllos _Sommer-Linde	Malus domestica _Kultur-Apfel Sorten: Ontario, Remo, Wilhelmapfel, Zuccamiglio Malus sylvestris Holzapfel Prunus avium-Kultivare _Süßkirsche Sorten: Fanal, Schmalfelds Schwarze Werdersche Braune Kellers Prunus cerasifera _Kirschpflaume Prunus cerasus _Weichsel- Sauer-Kirsche Prunus domestica _Gewöhnliche Kulturpflaume Pyrus communis _Kultur-Birne Sorten: Esperens Bergamotte, Claps Liebling, Konferenzbirne, Trevoux Pyrus pyraster _Holzbirne
Sträucher	
Cornus sanguinea _Hartriegel Corylus avellana _Hasel Crataegus monogyna _Weißdorn Euonymus europaeus _Pfaffenhütchen Hippophae rhamnoides _Sanddorn Juniperus communis _Gewöhnl. Wacholder Lonicera xylosteum _Hecken-Kirsche Prunus mahaleb _Weichsel-Kirsche Prunus spinosa _Schlehe Ribes grossularia _Stachelbeere Rosa canina _Hundsrose Rosa corymbifera _Heckenrose Sambucus nigra _Holunder Sambucus racemosa _Traubenholunder	
Kletterpflanzen	
Clematis montana _Waldbrebe Lonicera caprifolium _Geißblatt Parthenocissus quinquefolia _Wilder Wein Polygonum aubertii _Knöterich Hedera helix _Efeu	



Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO
- WA** Allgemeines Wohngebiet
 - MI** Mischgebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO
- WA II** Art der baulichen Nutzung
0,3 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
ED Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO
- Baugrenze
- Verkehrsflächen**
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - P** Parkfläche

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB
- △ Flächen für Abfallentsorgung
- Grünflächen**
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
- private Grünfläche
 - öffentliche Grünfläche
- Planungen u. Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
§ 9 (1) Nr. 20, 25a BauGB
- a1 vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme gemäß § 44 (5) BNatSchG
 - PG 2 Pflanzgebot
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB
 - Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Verfahrensvermerke

1. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
 Brandenburg, den 04.03.2015
 ÖBVI Christoph Pöttinger (Siegel)
2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 12.12.2014 einschließlich der Begründung hat in der Zeit vom 15.12.2014 bis 14.01.2015 gemäß §3(2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen und Bedenken während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich gemäß §3 (2) BauGB am 07.12.2014 bekanntgemacht worden.
 Beetzsee, den 19.03.2015
 Amtsdirektor (Siegel)
3. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Beetzsee hat am 19.03.2015 die Bebauungsplanänderung gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.
 Beetzsee, den 19.03.2015
 Amtsdirektorin (Siegel)
4. Die 4. Änderung des Bebauungsplans "Wohngebiet Brielow Süd" wird hiermit ausgefertigt.
 Beetzsee, den 19.03.2015
 Amtsdirektorin (Siegel)
5. Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der Auskunft über den Inhalt erteilt wird, sind am 02.04.2015 ortsüblich bekanntgemacht worden.
 In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§215 (2) BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 (3) BauGB) hingewiesen worden.
 Beetzsee, den 07.04.2015
 Amtsdirektorin (Siegel)

Gemeinde Beetzsee
 Landkreis Potsdam Mittelmark; Land Brandenburg

4. Änderung Bebauungsplan "Wohngebiet Brielow Süd"

Planung: **braunschweig, architekten**

Uta Zerjeski, Dipl.-Ing. Architektin
 Lindenstr. 3, 14776 Brandenburg an der Havel
 fon 03381. 663 447
 www.braunschweig-architekten.de

Karten-grundlage: ÖBVI Christoph Pöttinger März 2010
 ALK 2013

gezeichnet Zerjeski	Blattgröße 841 x 420 cm
Maßstab 1: 1.000	Datum 26.02.2015
Plan-Nr.	Index