

BEBAUUNGSPLAN FELGENTREU Nr. 03 "KEMNITZER STRAÙE"

der Gemeinde Nuthe-Urstromtal



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- FESTSETZUNGEN**
- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- Art der baulichen Nutzung
- Grundflächenzahl
- Bauweise
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- Baugrenze
- Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrt
- Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasser-beseitigung sowie für Ablagerungen
- Zweckbestimmung: Abwasser

- Grünflächen
- Öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Erhaltung Bäume
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- SONSTIGE PLANZEICHEN
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes

- PLANUNTERLAGE
- Flurstücke
- Flurstücksnummern
- Nachbargebäude
- Hausnummer

RECHTSGRUNDLAGEN

-Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. 08.2020 (BGBl. I S. 1728),

-Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 BGBl. I S. 3786";

-Planzeichenverordnung - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

-Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440) m.W.v. 13.03.2020;

-Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutz-gesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21.01.2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.09.2020 (GVBl. I Nr. 28);

- Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).

-Brandenburgische Bauordnung (BbgBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018; zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.12.2020 (GVBl.I/20, [Nr. 44], S.9).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 2. Größe der Baugrundstücke**
- Im Allgemeinen Wohngebiet müssen Baugrundstücke eine Mindestgröße von 700 m² aufweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
- 3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1)**
- Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO). Das zweite Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden.
- 4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- Im Allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen um bis zu 50 von Hundert überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO).
- 5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
- 6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Die Arten der Pflanzliste werden empfohlen.
- 7. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2, Nr. 2 WHG)**
- Wärmepumpenanlagen mit einer Tiefe bis max. 60 m und mit einem Mindestabstand von je 5 m ab Grundstücksgrenze sind zugelassen.

PFLANZLISTE

- Bäume:
- | | |
|---------------------|-----------------|
| Acer platanoides | (Spitz-Ahorn) |
| Acer pseudoplatanus | (Berg-Ahorn) |
| Quercus robur | (Stiel-Eiche) |
| Quercus petraea | (Trauben-Eiche) |
| Tilia cordata | (Winter-Linde) |
| Ulmus-Hybride | (Ulmen-Hybride) |
- Obstbaum - Hochstamm

VERFAHRENSVERMERKE

Auslegungsvermerk

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 03 „Kemnitzer Straße“ der Gemeinde Nuthe-Urstromtal, Stand ..., wurde gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom bis zum aufgrund der Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Nuthe-Urstromtal Nr. ...am im Bauamt der Gemeinde Nuthe-Urstromtal öffentlich ausgelegt.

Ruhlsdorf, den ...

Siegel

Stefan Scheddin,
Bürgermeister der Gemeinde Nuthe-Urstromtal

1. Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand von Mai 2012 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig.

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

-Ort, den

.....

Siegel

Name / Vermessungsbüro -
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2. Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 03 „Kemnitzer Straße“ der Gemeinde Nuthe-Urstromtal" als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

Ruhlsdorf, den ...

Siegel

Stefan Scheddin,
Bürgermeister der Gemeinde Nuthe-Urstromtal

3. Ausfertigung

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 03 „Kemnitzer Straße“ der Gemeinde Nuthe-Urstromtal, (ggf.) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausfertigt.

Ruhlsdorf, den ...

Siegel

Stefan Scheddin,
Bürgermeister der Gemeinde Nuthe-Urstromtal

4. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Nuthe Urstromtal Nr..... vomin Kraft gesetzt.

Ruhlsdorf, den ...

Siegel

Stefan Scheddin,
Bürgermeister der Gemeinde Nuthe-Urstromtal

GEMEINDE NUTHE-URSTROMTAL

-Der Bürgermeister-

Vorhaben: BEBAUUNGSPLAN Felgentreu Nr. 03 "Kemnitzer Straße"	Maßstab: 1 : 1.000 Datum: Originalformat: A2 Quellenvermerk: (c) Geobasis-DE/LGB 2020
Verfahrensstatus:	Entwurf
Bearbeitungsstand:	Februar 2021
Planverfasser:	Bruckbauer & Hennen GmbH 14913 Jüterbog, Schillerstraße 45