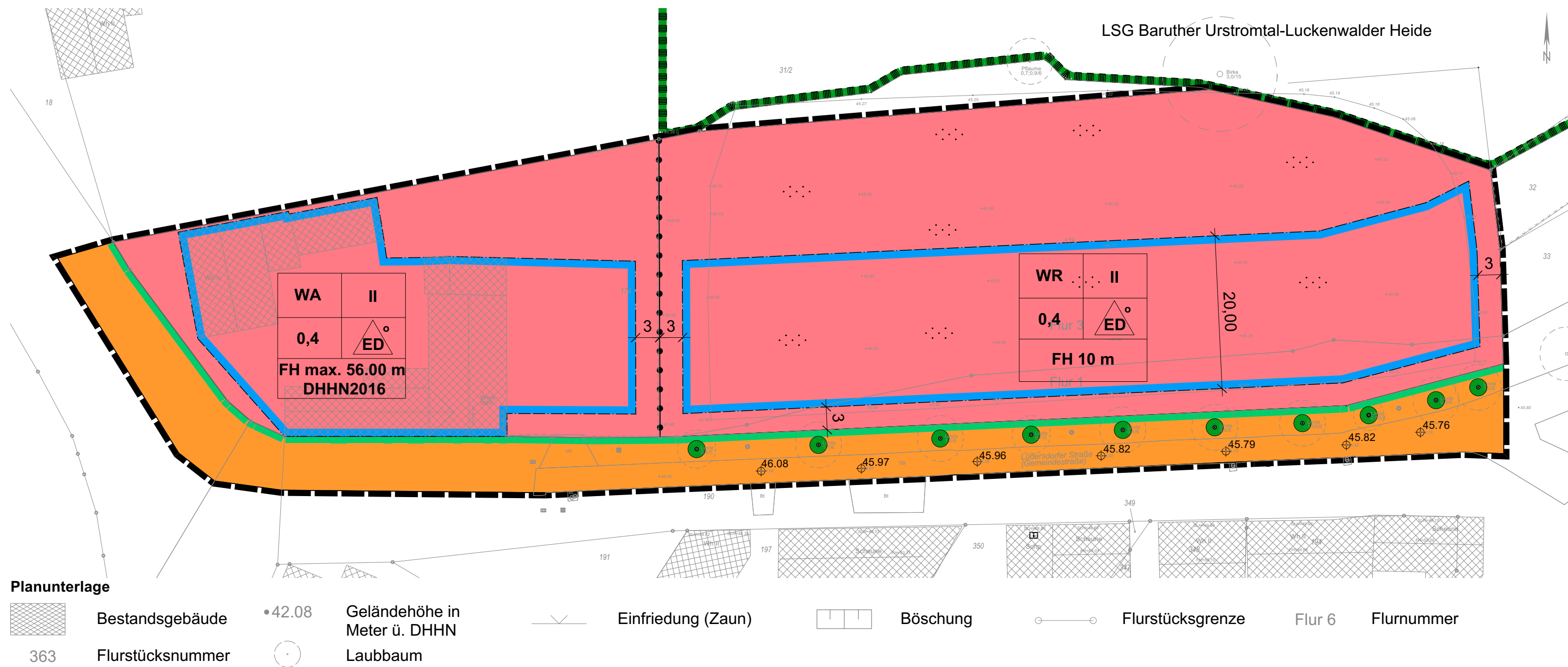


Planzeichnung



Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ...20... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Siegel:
.....(öffentlich bestelltes Vermessungsbüro)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Reines Wohngebiet

In dem Reinen Wohngebiet sind Wohngebäude zulässig.

Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen gem. § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Allgemeines Wohngebiet

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Ausnahmsweise können gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 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. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die in der Planzeichnung für das Reine Wohngebiet WR festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe (FH) hat als Bezugspunkt die Höhenlage der Gemeindestraße "Lüdersdorfer Straße" in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Verkehrsfläche dieser Straße. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln.

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Höchstmaßen der Firsthöhe baulicher Anlagen (FH) sind durch gebäudetechnische Anlagen (z.B. Photovoltaikanlagen und Schornsteine) bis zu 0,5 m ausnahmsweise zulässig.

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

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

4. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)

In dem Reinen Wohngebiet (WR) und dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für die Hauptgebäude ausschließlich als Dachformen Satteldächer zulässig.

Die Dachformen dürfen bis zu einer Neigung von 20° bis 45° Grad ausgeführt werden.

Textliche Hinweise

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes gültigen Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) sind einzuhalten.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern.

Errichtung von Bohrungen für Wärmepumpenanlagen

Innerhalb des B-Plangebietes sind Bohrungen für Wärmepumpenanlagen mit einer Tiefe bis max. 60 m und mit einem Mindestabstand von je 5 m ab Grundstücksgrenze möglich. Bohrungen darüber hinaus werden nicht zugelassen. Geringere Tiefen sind möglich.

Legende

Festsetzungen durch Planzeichen

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- FH in m Firsthöhe baulicher Anlagen in Meter als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)
- FH in m DHHN2016 Firsthöhe baulicher Anlagen in Meter Deutsches Haupthöhennetz 2016 als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)

z.B. 45.96 Höhenbezugspunkt in DHHN2016

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- Einzel- und Doppelhäuser (§ 22 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Anpflanzung und Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- Erhaltung von Bäumen

Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzes (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Baruther Urstromtal - Luckenwalder Heide" (Nachrichtliche Übernahme)

sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 BauNVO)

informative Planzeichen

- 3 Bemaßung in Meter

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. IS. 1802) geändert worden ist.
- **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. IS. 1802) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV)**, in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 IS. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. IS. 1802) geändert worden ist.
- **Brandenburgische Bauordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr.39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21[Nr. 5]).
- **Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. IS. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. IS. 306).

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Der Aufstellungsbeschluss ist am 17.12.2019 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Nuthe-Urstromtal gefasst worden.

Nuthe-Urstromtal, den Siegel:
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung amden Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Nuthe-Urstromtal, den Siegel:
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom übereinstimmt.
Ausgefertigt, Nuthe-Urstromtal den

Siegel:
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt der Gemeinde Nuthe-Urstromtal 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 der §§ 214, 215 BauGB und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB damit am in Kraft getreten.

Nuthe-Urstromtal, den Siegel:
Bürgermeister



Gemeinde Nuthe-Urstromtal
OT Schöne-weide

Satzung

Bebauungsplan Schöne-weide Nr. 03
"Lüdersdorfer Straße"

Maßstab 1:500 (im Original DIN A2)

Stand: 18. Juni 2021

IDAS Planungsgesellschaft mbH

Goethestr. 18 • 14943 Luckenwalde
Tel: 03371-689570
Fax: 03371-6895629
e-mail: idasgmbh@gmx.de