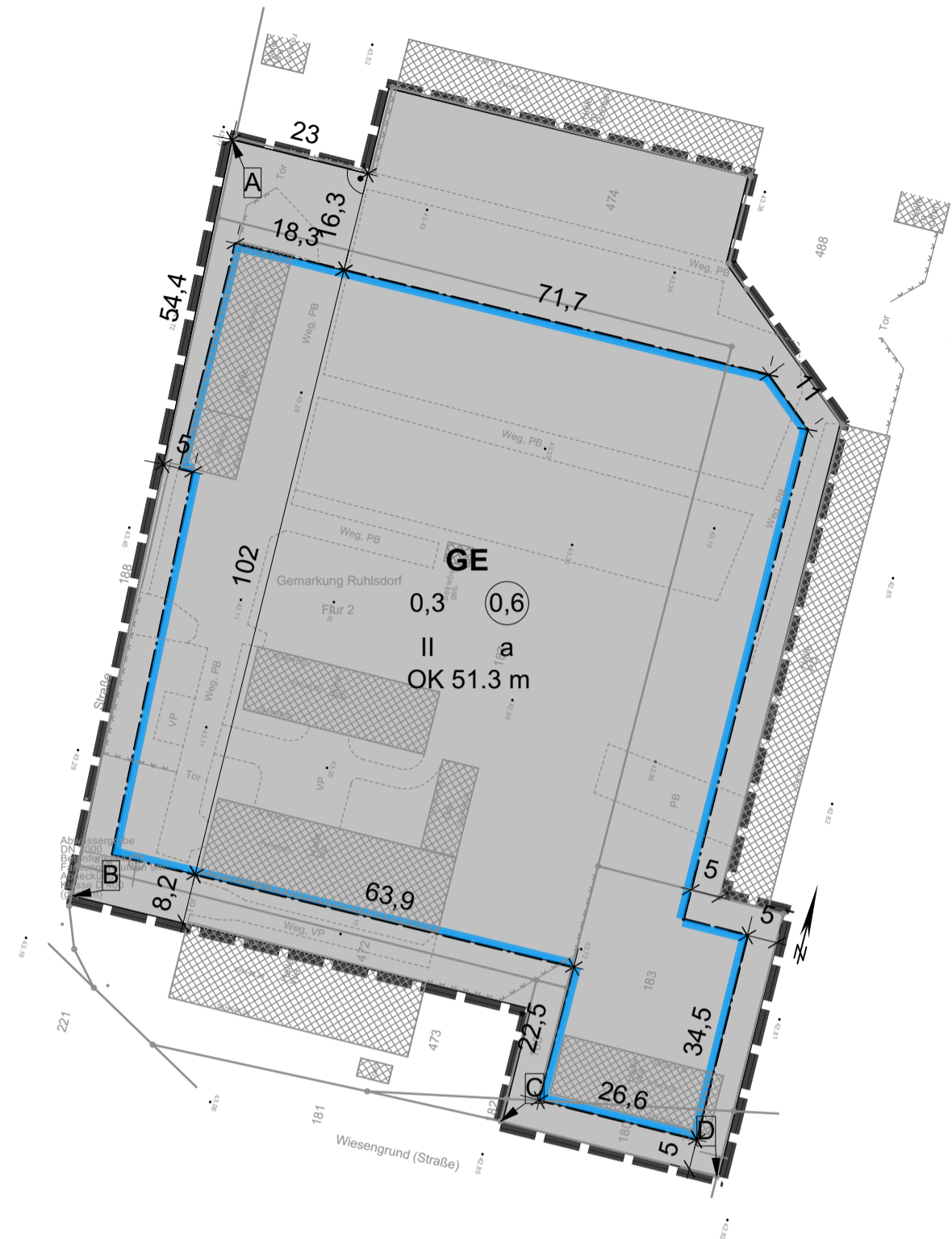


Teil A: Planzeichnung



Planunterlage

Grundstücksgrenze	—	Gemarkungsgebiet	Ruhlsdorf
Flurstücksnummer	z.B. 183	Böschung	□□□□
Flurnummer	Flur 2	Baum	○
Höhenpunkte in Meter über NHN im DHHN2016	z.B. 43.35	Anlagen	▨
		Datenbestand	▨

Planzeichenerklärung Festsetzungen durch Planzeichen

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

GE	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
-----------	----------------------------

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

OK 51.3 m	Oberkante baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhe Null im DHHN2016 als Höchstmaß und Bezug (§ 18 BauNVO)
0,3	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
0,6	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

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

a	abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)
—	Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Sonstige Planzeichen

—	Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
z.B. 102	Bemaßung in Meter (informativ)

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Der Aufstellungsbeschluss ist am 07.12.2021 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

Teil B: Textliche Festsetzungen

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

- 1.1 In dem Gewerbegebiet sind zulässig:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 3. Tankstellen,
 4. Anlagen für sportliche Zwecke.

1.2 Einzelhandel ist nicht zulässig. Zulässig bleibt jedoch die Einzelhandelsnutzung im Gewerbegebiet als Annexhandel, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein muss.

1.3 Ausnahmsweise können in dem Gewerbegebiet Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.

1.4 Die Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind in dem Gewerbegebiet nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §16 Abs. 5 & 6 BauNVO)

2.1 In dem Gewerbegebiet darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen und Flächen für Lagerplätze bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §22 Abs. 4 BauNVO und §23 BauNVO)

3.1 Bauweise

Die abweichende Bauweise "a" ist wie folgt festgesetzt:
Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 65 m nicht überschreiten.

4. Straßenverkehrsfläche (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist zwischen den Punkten AB und CD zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Hinweise

Lärmschutz

Im nachfolgenden immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren für die geplante genehmigungsbedürftige Aufbereitungsanlage ist ein Aufbereitungsplatz inkl. Lärmschutzwand zu installieren, der folgende Parameter aufweisen muss:

- Die Entfernung der Aufbereitungsfläche zu den Immissionsorten muss mindestens 110 m betragen.
- Es ist eine Lärmschutzwand (LSW) zu errichten (Höhe mindestens 3m), welche die Aufbereitungsanlagen in Richtung Westen abschirmt.
- Die LSW ist als geschlossenes Element auszuführen, muss eine flächenbezogene Masse von m² mindestens 20 kg/m² aufweisen und fugenlos an die bestehende Wand anschließen.

Das Schalltechnische Gutachten „Schallimmissionsprognose für die Gesamtanlage der BELM Tiefbau GmbH in 14947 Nuthe-Urstromtal/OT Ruhlsdorf“ vom 22.02.2016 ist dabei zu beachten. Das Gutachten ist Bestandteil der Satzungsunterlagen.

Baumschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Nuthe-Urstromtal vom 25. März 2014 zu beachten.

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.

(öffentlich bestelltes Vermessungsbüro) Siegel:

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 S.1) geändert worden ist.

- **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. IS. 1802) m.W.v. 23.06.2021.

- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV)**, in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

- **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr.39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr.5]).

- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436).



Übersichtsplan ©OpenStreetMaps

ohne Maßstab



Gemeinde Nuthe-Urstromtal

OT Ruhlsdorf

Satzung

Bebauungsplan Ruhlsdorf Nr. 02

"Gewerbegebiet Am Wiesengrund"

Maßstab 1:1.000 (im Original DIN A2)

0 10 20 40



Stand: 04. Januar 2023



IDAS Planungsgesellschaft mbH

Goethestr. 18 • 14943 Luckenwalde

Tel: 03371-689570

Fax: 03371-6895629

e-mail: idasgmbh@gmx.de