



Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 GRZ 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 II Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- Bauweise, Bautypen, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 nur Einzelhäuser zulässig
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze
- Stellung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 Firstausrichtung
- Verkehrsräume** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 öffentliche Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
 öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Zweckbestimmung: Verkehrsbenutzter Bereich
- Flächen für Versorgungsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
 Versorgungsfläche
 Zweckbestimmung: Elektrizität
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes
 Maßangabe zur Herstellung der geometrischen Eindeutigkeit der zeichnerischen Festsetzungen in m
 Winkelmaßangabe zur Herstellung der geometrischen Eindeutigkeit der zeichnerischen Festsetzungen in Grad
- Planunterlage**
 vorhandener Gebäudebestand
 Einfriedungen (Bestand)
 Geländehöhe Bestand (DHHN 2016)
 Einzelbaum (Bestand)
 Flurstücksgrenze
 Flurstücksnummer
 Nordpfeil

Verfahrensvermerke

- 1 KATASTERVERMERK**
 Die verwendete Planunterlage 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 Ortslichkeit ist eindeutig möglich.
- 2 AUSFERTIGUNG**
 Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.
- 3 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 im Amtsblatt für die Gemeinde Nuthe-Urstromtal Nr. ersichtlich bekanntgemacht 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 Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.
-
 Lückenwalde, den
 Hersteller der Planunterlage
-
 Nuthe-Urstromtal, den
 Bürgermeister
-
 Nuthe-Urstromtal, den
 Bürgermeister

Teil B Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
 1.1 In den Baugeländen WA 1 und WA 2 sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4. und 5. BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 1.2 In den Baugeländen WA 3 bis WA 8 sind alle Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 2.1 In den Baugeländen WA 1 und WA 2 müssen die Wohnbaugrundstücke für Einzelhäuser über eine Größe von mindestens 500 m² und für Doppelhäuser über eine Größe von mindestens 350 m² pro Doppelhaushälfte verfügen.
 2.2 In den Baugeländen WA 3 bis WA 8 müssen die Wohnbaugrundstücke mindestens über folgende Größen verfügen:
 a) 500 m² in den Baugeländen WA 3 und WA 4,
 b) 600 m² in den Baugeländen WA 5, WA 6 und WA 7,
 c) 700 m² im Baugelände WA 8.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 In den Baugeländen WA 3 bis WA 8 ist pro Wohngebäude eine Wohnung zulässig.
 Eine weitere Wohnung ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Wohnfläche im Verhältnis zur ersten Wohnung 30 Prozent nicht übersteigt.
- Stellplätze und Garagen** (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
 In den Baugeländen WA 1 bis WA 8 muss der Abstand von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carpors) zur Straßenbegrenzungslinie mindestens 5 m betragen.
- Nebenanlagen** (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
 5.1 In den Baugeländen WA 1 bis WA 8 sind im Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie nur Zufahrten, Zugänge sowie Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung des Baugeländes dienen, zulässig.
 5.2 Die der Versorgung der Baugelände mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Niederschlags- und Schmutzwasser dienenden Nebenanlagen sind in den Baugeländen als Ausnahme auch ohne für sie festgesetzte besondere Flächen zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14, Abs. 1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 6.1 In den Baugeländen WA 1 bis WA 8 ist für die Herstellung von Zufahrten, Stellplätzen und Wegflächen die Verwendung von Materialien für Oberfläche und Unterbau, die zu einer Vollversiegelung der Flächen führen (zum Beispiel Asphalt, Beton, Plattenbeläge oder Pflasterungen mit Fugenverfugung), unzulässig.
 6.2 Im Baugelände WA 8 ist auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft eine Gehölzpflanzung anzulegen. Die Gehölzpflanzung ist in einer Pflanzfläche von 1 Stück pro m² verfügbarer Fläche auszuführen und mit Sträuchern und Heistern der Qualität 60/100 zu bepflanzen. Es sind mindestens 10 verschiedene gebiets-eigene Gehölzarten auszuwählen.
 Es sind ausschließlich Gehölzarten der Pflanzenliste 1 zu verwenden.

- Das auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist über die belichtete Bodenschicht innerhalb der Straßenverkehrsflächen zu versickern. Zur Ansaugung ist eine Regiosaugrichtung, bestehend aus mindestens 10 Gräser- und mindestens 15 Krautarten, zu verwenden.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 7.1 Im Bereich der mit einer Breite von 12,25 m festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind mindestens 14 Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.
 Es sind ausschließlich Bäume der Pflanzenliste 2 zu verwenden.
 7.2 In den Baugeländen sind pro vollendete 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbau mit einem Stammumfang von mindestens 12 bis 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen sowie mindestens 20 m² Sträucherpflanzungen aus verschiedenen gebiets-eigenen Gehölzarten in einer Pflanzfläche von einem Strauch je 1 Quadratmeter anzulegen.
 Es sind ausschließlich Gehölzarten der Pflanzenliste 1 zu verwenden.
- Verkehrsräume** (§ 9 Abs. 1 BauGB)
 8.1 Im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche ist die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans zugleich Straßenbegrenzungslinie.
 8.2 Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)
 9.1 Auf den überbaubaren Grundstücksflächen der Baugelände WA 1, WA 2, WA 5 und WA 6 ist das oberste Vollgeschoss als Dachgeschoss mit einer Dachneigung von mindestens zwei einander gegenüberliegenden Seiten von mindestens 35 Grad und höchstens 50 Grad und mit einem Drennpfeil von nicht mehr als 80 cm auszubilden.
 9.2 In den Baugeländen WA 1 bis WA 8 ist die Anlage von Schottergärten unzulässig.

Nachrichtliche Übernahmen

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Satzungen gültig:**
- Baumschutzsatzung der Gemeinde Nuthe-Urstromtal vom 25. März 2014,
 - Satzung der Stadt Luckenwalde über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage auf dem Gebiet der Stadt Luckenwalde sowie auf dem Gebiet der Gemeinde Nuthe-Urstromtal (6/08),
 - Satzung der Stadt Luckenwalde über den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und deren Benutzung (Wasserversorgungssatzung) für das Gebiet der Stadt Luckenwalde und das Gebiet der Gemeinde Nuthe-Urstromtal (6/10).

Hinweise (ohne Normcharakter)

- Artenschutzhinweis**
 Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vogel, Fledermaus) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c (BNatSchG) eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmeerklärungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung von Bauteilen).
- Dies gilt in gleicher Weise für gemäß den Festsetzungen und nachrichtlichen Übernahmen des Bebauungsplans zulässige Beseitigungen von Gehölzen.
- Wärmepumpen**
 Auf den Baugrundstücken sind Bohrungen für Wärmepumpenanlagen mit einer Tiefe bis maximal 60 m und mit einem Mindestabstand von je 5 m ab Grundstücksgrenze möglich. Bohrungen darüber hinaus werden nicht zugelassen. Geringere Tiefen sind möglich.

Kartengrundlage

Katasterbestand: 26.03.2021
 Stand der Topografie: 22.03.2021
 Höhensystem: DHHN 2016
 Lagesystem: ETRS 89

angefertigt von:
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Dipl.-Ing. David Bornemann
 Poststraße 17a
 14943 Luckenwalde

Räumlicher Geltungsbereich

Gemarkung Woltersdorf, Flur 4, Flurstücke 334 teilweise und 336

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanZV 60) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2016 (GVBl. Nr. 30), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I Nr. 5).

Gemeinde Nuthe-Urstromtal Ortsteil Wolterdorf



Bebauungsplan Nr. 06 "An den Obstgärten"



Übersichtskarte (ohne Maßstab) - Quelle: Brandenburg Viewer, Download vom 17.11.2021 -

Satzung

Träger des Planverfahrens
 Gemeinde Nuthe-Urstromtal
 Frankenfelder Straße 10
 14947 Nuthe-Urstromtal OT Ruhdorf

Planverfasser
 Dipl.-Ing. Georg Lahn-Eigen
 Architektin + Stadtplanerin
 Motzstraße 59
 10777 Berlin
 Tel.: 030-36412790

Planungsstand: 31. Januar 2023