

Anlage 6

Textliche Festsetzungen [Bebauungsplan, Teil B]

Teil B - Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO]

- 1.1 In den Baugebieten 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 Baugebieten WA 3 bis WA 8 sind alle Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2 Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke [§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB]

- 2.1 In den Baugebieten 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 Baugebieten WA 3 bis WA 8 müssen die Wohnbaugrundstücke mindestens über folgende Größen verfügen:
 - a) 500 m² in den Baugebieten WA 3 und WA 4,
 - b) 600 m² in den Baugebieten WA 5, WA 6 und WA 7,
 - c) 700 m² im Baugebiet WA 8.

3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden [§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB]

In den Baugebieten 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.

4 Stellplätze und Garagen [§ 12 Abs. 6 BauNVO]

In den Baugebieten WA 1 bis WA 8 muss der Abstand von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) zur Straßenbegrenzungslinie mindestens 5 m betragen.

5 Nebenanlagen [§ 14 Abs. 1 BauNVO]

- 5.1 In den Baugebieten WA 1 bis WA 8 sind im Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie nur Zufahrten, Zugänge sowie Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienen, zulässig.
- 5.2 Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Niederschlags- und Schmutzwasser dienenden Nebenanlagen sind in den Baugebieten 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.

6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

- 6.1 In den Baugebieten WA 1 bis WA 8 ist für die Herstellung von Zufahrten, Stellplätzen und Wegeflächen die Verwendung von Materialien für Oberfläche und Unterbau, die zu einer Vollversiegelung der Flächen führen (zum Beispiel Asphalt, Beton, Plattenbeläge oder Pflasterungen mit Fugenverguss), unzulässig.
- 6.2 Im Baugebiet 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 Pflanzdichte von 1 Stück pro m² verfügbarer Fläche auszuführen und mit Sträuchern und Heistern der Qualität 60/100 zu bepflanzen. Es sind mindestens 10 verschiedene gebietseigene Gehölzarten auszuwählen.

Es sind ausschließlich Gehölzarten der Pflanzenliste 1 zu verwenden.

- 6.3 Das auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone innerhalb der Straßenverkehrsflächen zu versickern. Zur Ansaat ist eine Regiosaatgutmischung, bestehend aus mindestens 10 Gräser- und mindestens 15 Kräuterarten, zu verwenden.

7 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 Baugebieten sind pro vollendete 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen sowie mindestens 20 m² Strauchpflanzungen aus verschiedenen gebietseigenen Gehölzarten in einer Pflanzdichte von einem Strauch je 1 Quadratmeter anzulegen.

Es sind ausschließlich Gehölzarten der Pflanzenliste 1 zu verwenden.

8 Verkehrsflächen [§ 9 Abs 1 BauGB]

- 8.1 Im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsflächen ist die Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- 8.2 Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

9 Örtliche Bauvorschriften [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO]

- 9.1 Auf den überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete WA 1, WA 2, WA 5 und WA 6 ist das oberste Vollgeschoss als Dachgeschoss mit einer Dachneigung auf mindestens zwei einander gegenüberliegenden Seiten von mindestens 35 Grad und höchstens 50 Grad und mit einem Drempel von nicht mehr als 80 cm auszubilden.
- 9.2 In den Baugebieten WA 1 bis WA 8 ist die Anlage von Schottergärten unzulässig.

Pflanzenlisten

Für die festgesetzten Pflanzungen sind folgende in den Pflanzenlisten enthaltene Arten zu verwenden:

Pflanzenliste 1

Auswahl gebietseigener Gehölzarten

(gemäß „Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten“, Anlage 1 des Erlasses des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz vom 2. Dezember 2019)

Sträucher:

Gemeine Berberitze	Berberis vulgaris
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Besen-Ginster	Cytisus scorparius
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Holz-Apfel	Malus sylvestris
Gemeiner Wacholder	Juniperus communis
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Hecken-Rose	Rosa corymbifera
Keilblättrige Rose	Rosa elliptica
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Filz-Rose	Rosa tomentosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Bäume:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Sand-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Haselnuss	Corylus avellana
Holz-Apfel	Malus sylvestris
Wald-Kiefer	Pinus sylvestris
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Wild-Birne	Pyrus pyraster
Stiel-Eiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winter-Linde	Tilia cordata

Pflanzenliste 2

Auswahl geeigneter Bäume für die Pflanzungen im Bereich von Versickerungsmulden angrenzender Straßenverkehrsflächen

Feld-Ahorn 'Elsrijk'	Acer campestre 'Elsrijk'
Pyramiden-Hainbuche	Carpinus betulus 'Fastigiata'
Brabanter Silberlinde	Tilia tomentosa 'Brabant'

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. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung von Bauzeiten).

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.