

## Teil A: Planzeichnung



## Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNG

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - 1.1 Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 13a BauNVO- Ferienwohnungen-, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 2) nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO).
  - 1.2 Die Ausnahmen nach § 5a Abs. 3 BauNVO (Wirtschaftstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind in den dörflichen Wohngebieten (MDW 1 und MDW 2) nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO).
  - 1.3 Ein Überschreiten der maximal zulässigen Höhen der Oberkanten baulicher Anlagen ist durch gebäudetechnische Anlagen (z.B. Photovoltaikanlagen, Luftwärmepumpen, etc.) um bis zu 1,5 m zulässig.
- 2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
  - 2.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 & WA 2 sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude dürfen innerhalb der WA 1 & WA 2 wie folgt nicht überschritten werden:
    - Für Einzel- und Doppelhäuser = 15 m
    - Für Reihenhäuser = 30 m
  - 2.2 Innerhalb des dörflichen Wohngebietes MDW 1 sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Dabei dürfen innerhalb des MDW 1 die Längen der Gebäude 30 m nicht überschreiten.
- 3. Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
  - 3.1 Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
  - 3.2 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten AB und CD ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- 4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
  - 4.1 Ausnahmsweise ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" auf einer Fläche von 5 x 7 Meter eine Nebenanlage für die Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität (Trafostation) zulässig.
- 5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
  - 5.1 Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind insgesamt mindestens 12 standortheimische Bäume (Hochstamm, StU 16-18) zu pflanzen. Die Bäume sind in einem Abstand von mindestens 15 m untereinander zu pflanzen. Für das Bepflanzen werden die Arten der Gehölzliste Nr. 1 empfohlen.
  - 5.2 Auf den (im Plan gekennzeichneten) Flächen zum Anpflanzen ist jeweils eine standortheimische Heckpflanzung mit einer Pflanzdichte von 6 Pflanzen je Quadratmeter anzulegen. Für das Bepflanzen werden die Arten der Gehölzliste Nr. 2 empfohlen.

## Hinweise

**Artenschutz**  
Gebäudeabriss sind ganzjährig ökologisch zu begleiten. Die Aufgabe dieser ökologi-schen Baubegleitung (ÖBB) besteht darin, Hinweise zum vorsichtigen Abtragen von Ge-bäudeteilen zu geben, die bisher nicht einsehbar bzw. aktuell durch Fledermäuse und Brutvögel nutzbaren Bereiche auf aktuellen Besatz zu überprüfen und eventuell vor-kommende Fledermäuse zu bergen. Nachweislich genutzte Lebensstätten, die durch den Abriss der Gebäude verloren gehen, sind durch die Hängung von Fledermaus- und Vogelkästen in einem Verhältnis von 1:1 bei Brutvogelstätten und einem Verhältnis von 2:1 bei Fledermausquartieren auszugleichen. Das Ausmaß der Ersatzmaßnahmen ergibt sich aus der Anzahl der schlussendlich gefundenen Lebensstätten und ist mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Vor Beginn der Bauphase ist eine Kontrolle nach den aktuellen Methodenstandards auf Nester der hügelbauenden Waldameisen durchzuführen. Notwendige Ersatzmaßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

### Baumschutzsatzung der Gemeinde Nuthe-Urstromtal

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Nuthe-Urstromtal, veröffentlicht im Amtsblatt für die Gemeinde Nuthe-Urstromtal, Ausgabe Nr. 5 vom 17.04.2014 zu beachten.

#### Arten für Gehölzliste Nr. 1 (Bäume)

Spitz-Ahorn  
Wild-Apfel  
Wild-Birne  
Elsbeere  
Schwedische Mehlbeere  
Winterlinde

Acer platanoides  
Malus sylvestris  
Pyrus pyrastrer  
Sorbus torminalis  
Sorbus intermedia  
Tilia cordata

#### Arten der Gehölzliste Nr. 2 (Sträucher)

Blutroter Hartriegel  
Haselnuss  
Besen-Ginster  
Wild-Apfel  
Traubenkirsche  
Schlehe

Cornus sanguinea s.l.  
Corylus avellana  
Cytisus scoparius  
Malus sylvestris agg.  
Prunus padus  
Prunus spinosa

#### Fortsetzung Arten der Gehölzliste Nr. 2 (Sträucher)

Wild-Birne  
Kreuzdorn  
Hunds-Rose  
Hecken-Rose  
Wein-Rose  
Sorbus torminalis  
Pyrus pyrastrer agg.  
Rhamnus cathartica  
Rosa canina agg.  
Rosa corymbifera agg.  
Rosa rubiginosa agg.  
Elsbeere

#### Trafostation

Die ausnahmsweise zugelassene Nebenanlage, hier Trafostation, innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ sollte vorzugsweise an die festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche angeordnet werden.

#### Waldumwandlung

Bei der Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart sind die zum Anlasszeitpunkt geltenden Vorgaben gem. LWaldG zu beachten. Hierzu ist ein Waldumwandlungsverfahren bei der unteren Forstbehörde erforderlich. In diesem wird auch der zu erbringende Ausgleich festgelegt.

#### Errichtung von Sole/Wasserwärmepumpen

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

## Katastervermerk

Die verwendete Planungsunterlage 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 planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Siegel:

(öffentlich bestelltes Vermessungsbüro)

## Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.Nov.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.Dezember.2023 (BGBl. 2023 I S. 394).

**Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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 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 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juli 2024 (BGBl. I S.225).

## Legende gem. PlanZV

(Festsetzung durch Planzeichen)

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

**WA 1** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), z.B. WA 1

**MDW 1** dörfliches Wohngebiet (§ 5a BauNVO), z.B. MDW 1

**GRZ 0,4** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)

z.B. **OK 52,7** Oberkante baulicher Anlagen, z. B. OK 52,7 m über DHHN 2016 als Höchstmaß (zugleich Bezugspunkt)

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

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

**Baugrenze** (§ 23 BauNVO)

**o** offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

**a** abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)

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

**öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie**

### Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

**öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung:**

Grünverbinding

Gehölzstruktur

Parkanlage

### Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Fläche zum Anpflanzen

### sonstige Planzeichen

**--- ---** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**-•-•-•-** Abgrenzung des Maßes der Nutzung

**A, B / C, D** zwischen den Punkten gleich Straßenbegrenzungslinie (vgl. textliche Festsetzung 3.2)

### Legende Planunterlage (kein Festsetzungscharakter)

Gebäude

Flurstücksgrenze

Hochstämme

z.B. 197 Flurstücksnummer

z.B. 42.85 Höhepunkt nach DHHN 2016

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nuthe-Urstromtal hat in ihrer Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplanes Woltersdorf Nr. 07 "Wohnen Am Waldquartier" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt Nr. 1 für die Gemeinde Nuthe-Urstromtal ortsüblich bekannt gemacht.

Siegel:

Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Siegel:

Bürgermeister

### Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes und die textliche Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom \_\_\_\_\_ übereinstimmt.

Siegel:

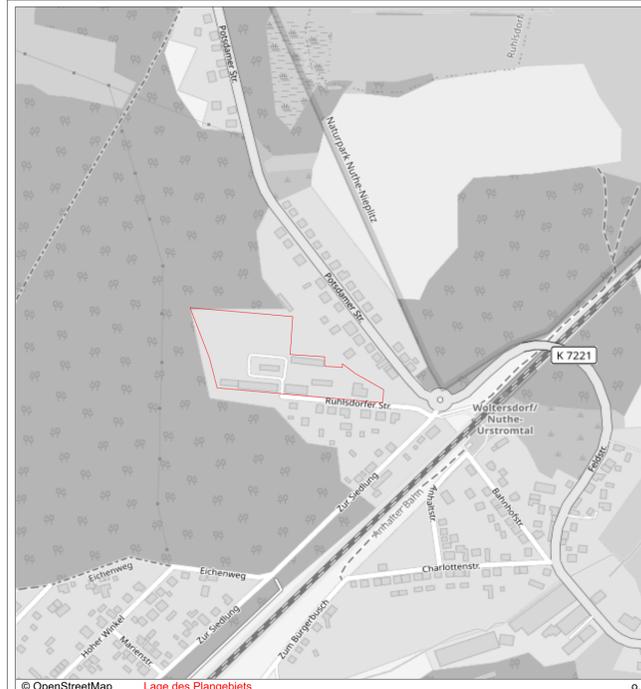
Bürgermeister

### 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.

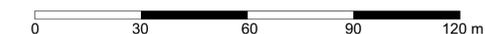
Siegel:

Bürgermeister



## Gemeinde Nuthe-Urstromtal

### Bebauungsplan Woltersdorf Nr. 07 „Wohnen Am Waldquartier“



Maßstab: 1:1000 (im Original, DIN A1)

Entwurf 01. Oktober 2024



Goethestr. 18 14943 Luckenwalde  
Tel.: 03371-68957-0  
Fax: 03371-68 957 -29  
e-mail: info@idasgmbh.de