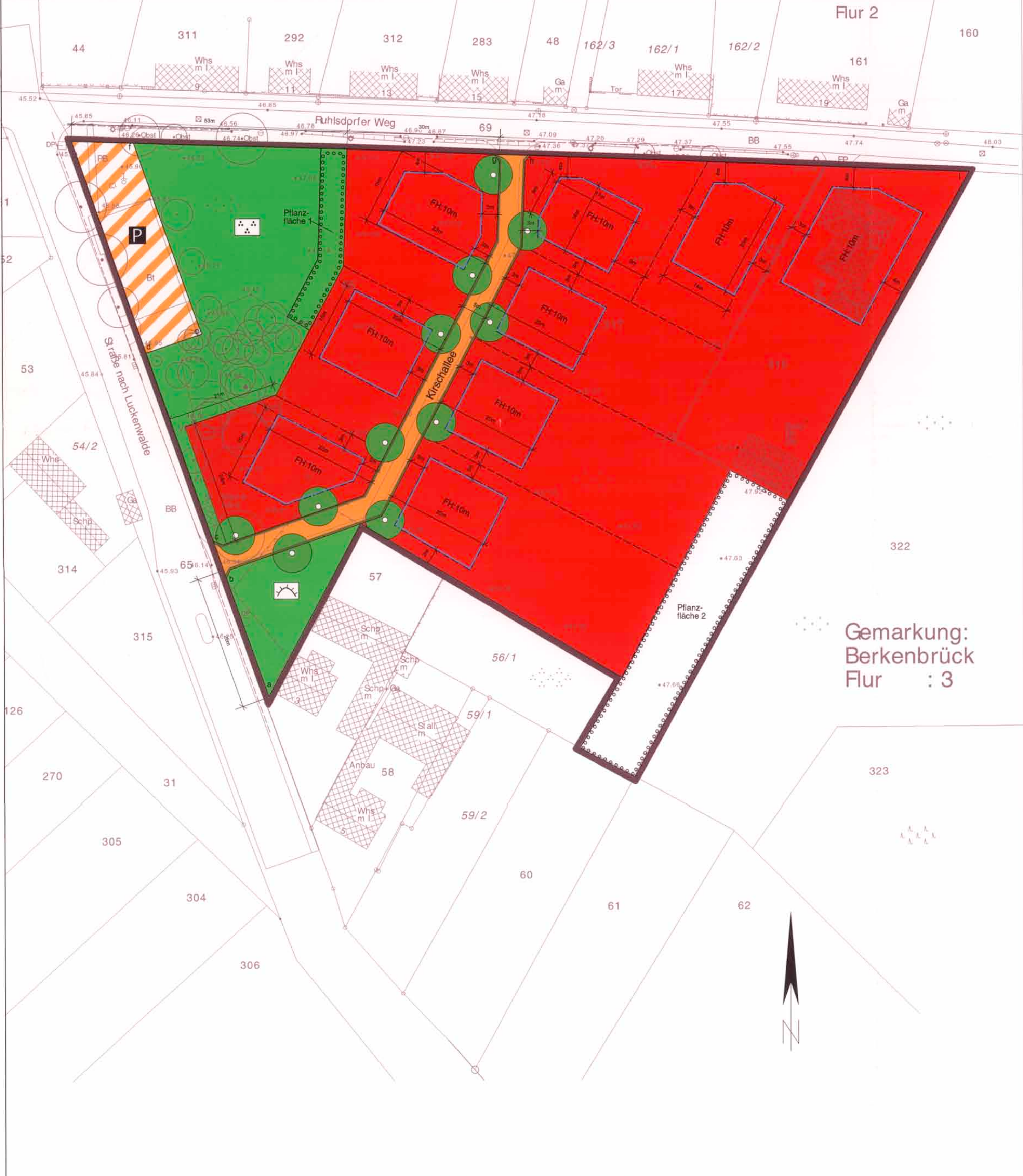




TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, Stand Oktober 2005

- Art der baulichen Nutzung
 - Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung
 - In den allgemeinen Wohngebieten wird eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt.
 - In den allgemeinen Wohngebieten sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
 - Als Bezugshöhe für die festgesetzte Firsthöhe gilt 48,00 m über DHN 92.
- Bauweise
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplan sind nur Einzelhäuser zulässig.
- Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen
 - Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist für die Errichtung von Garagen ein Mindestabstand von 6,50 m zu den angrenzenden Straßenbegrenzungslinien einzuhalten.
 - Innerhalb der als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Baugrundstücke beträgt der Mindestabstand für die Errichtung von Gebäuden zur Straßenbegrenzungslinie der Kirschallee 3 m und zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie des Ruhlsdorfer Weges 4 m.
- Grünordnung
 - Die Pflanzfläche 1 ist mit einem Gehölzanteil von 100 % zu begrünen. Für die Gehölzpflanzungen sind 10 Bäume und 40 Sträucher der Artenliste A zu verwenden.
 - Die Pflanzfläche 2 ist mit einem Gehölzanteil von mindestens 75 % zu begrünen. Für die Gehölzpflanzungen sind 18 Bäume und 120 Sträucher der Artenliste B zu verwenden.
 - Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete sind pro 300 m² Grundstücksfläche ein Baum und zwei Sträucher der Artenliste C zu pflanzen.
 - Für die entlang der Straßenverkehrsfläche anzupflanzenden Bäume sind Hochstämmen der Artenliste D zu verwenden.
 - Auf den Baugrundstücken sind zur Befestigung von Zu- und Fußwegen bzw. Stellplätzen wasserdurchlässige Materialien bzw. Verlegeformen zu verwenden.
- Straßenbegrenzungslinie
 - Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten ab, cd, fg und hi ist gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)
 - In den allgemeinen Wohngebieten sind nur Satteldächer zulässig. Ausnahmsweise können auch Krüppelwalmdächer zugelassen werden.
 - Der Neigungswinkel der Dächer muss zwischen 35 und 50 Grad betragen. Der Neigungswinkel kann für Garagen und Gebäude, die Nebenanlagen sind, ausnahmsweise unterschritten werden.

Pflanzlisten

Artenliste A
Bäume (Mindestqualität StU 14/16):
Acer campestre
Sorbus aucuparia
Prunus padus
Sträucher:
Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"
Ligustrum vulgare
Salix caprea "Mas"
Spiraea vanhouttei

Artenliste B
Bäume (Mindestqualität StU 14/16):
Prunus avium
Prunus domestica
Prunus padus
Prunus spinosa
Quercus petraea
Quercus robur
Sorbus aucuparia
Sträucher:
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Cytisus scoparius
Ligustrum vulgare
Rosa canina
Salix caprea

Artenliste C
Bäume (Mindestqualität StU 14/16):
Acer pseudoplatanus
Corylus colurna
Fraxinus excelsior "Westhofs Glorie"
Quercus robur
Sorbus aria
Sorbus intermedia
Corylus colurna
Crataegus "Carrerei"
Crataegus laevigata "Pauls Scarlet"
Fraxinus excelsior
Sorbus aucuparia
Tilia cordata
Malus domestica
Malus sylvestris
Prunus domestica
Prunus avium
Pyrus pyraister
Sträucher:
Acer campestre
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Lonicera xylosteum
Padus avium
Rosa canina
Viburnum opulus
Forsythia intermedia
Syringa vulgaris
Philadelphus inodorus var.
Ligustrum vulgare
Weigelia florida

Artenliste D
Bäume (Mindestqualität StU 16/18):
Prunus serrulata "kanzan"

Feld-Ahorn
Eberesche
Trauben-Kirsche

Echter Rotdorn
Gemeiner Liguster
Echte Sal-Weide
Pracht-Spiere

Süß-Kirsche
"Nancy-Mirabelle"
Trauben-Kirsche
Schlehe
Trauben-Eiche
Stiel-Eiche
Eberesche

Zweiggriffliger Weißdorn
Eingrifflicher Weißdorn
Besen-Ginster
Gemeiner Liguster
Hunds-Rose
Sal-Weide

Berg-Ahorn
Baum-Hasel
Esche
Stiel-Eiche
Mehlbeere
Schwedische Mehlbeere
Baum-Hasel
Apfel-Dorn
Rot-Dorn
Gemeine Esche
Eberesche
Winter-Linde
Kultur-Apfel
Wild-Apfel
Kultur-Pflaume
Süß-Kirsche
Kultur-Birne

Feld-Ahorn
Blutroter Hartriegel
Gemeiner Hasel
Zweiggriffliger Weißdorn
Eingrifflicher Weißdorn
Rote Heckenkirsche
Gewöhnliche Traubenkirsche
Hunds-Rose
Gemeiner Schneeball
Flieder
Großbl. Pfeifenstrauch
Gewöhnlicher Liguster
Liebliche Weigelia

Nelken-Kirsche

Amtliche Vermerke

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 25.05.2004 von der Gemeindevertretung beschlossen. Der Beschluss ist am 21.07.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nuthe-Urstromtal, den 22.06.06
Der Bürgermeister

2. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 10.06.2004 durch Bürgerversammlung durchgeführt worden. Die Bürgerversammlung ist am 25.05.2004 durch Informationsblatt für jeden Haushalt bekannt gemacht worden.

Nuthe-Urstromtal, den 22.06.06
Der Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat am 14.09.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes, Stand 8/2004 mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Nuthe-Urstromtal, den 22.06.06
Der Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, Stand 8/2004 sowie die Begründung haben von der Zeit vom 25.07.2005 bis 26.08.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 11.07.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden. Parallel dazu wurden die durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 06.07.2005 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Aufstellung beteiligt.

Nuthe-Urstromtal, den 22.06.06
Der Bürgermeister

5. Die verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist hinreichend möglich.

Luckenwalde, den 17.05.2006
Der Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat am 13.12.2005 die vorgebrachten öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Nuthe-Urstromtal, den 22.06.06
Der Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan, Stand 10/2005 wurde am 13.12.2005 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Nuthe-Urstromtal, den 17.05.06
Der Bürgermeister

8. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Nuthe-Urstromtal, den 22.06.06
Der Bürgermeister

9. Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der die Satzung mit Begründung und zusammenfassender Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird, sind am 22.06.06 ortsüblich bekanntgemacht worden: In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 22.06.06 in Kraft getreten.

Nuthe-Urstromtal, den 22.06.06
Der Bürgermeister

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Firsthöhe
- Baugrenzen und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Parkplatz
- Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage
Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzen von Bäumen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Empfohlene Grundstücksgrenze

Plangrundlage

- Gebäude
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer

Gemeinde Nuthe-Urstromtal
OT Berkenbrück

Projekt: B-Plan im Ortsteil Berkenbrück Nr. 01
"Ruhlsdorfer Weg "

Oktober 2005

	Datum	Name
Bearbeitet:	13.10.2005	E. Haase/ T. Vogenauer
Gezeichnet:	13.10.2005	B. Haase
Geprüft:		
Maßstab:	1 : 500	
Plan:	1	

IDAS
IDAS Planungsgesellschaft mbH
Goethestraße 18
14943 Luckenwalde
Tel. 03371/ 61 02 71
Fax 03371/ 62 29 44