

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- **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 04. Mai 2017.
- **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr.39]).
- **Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist.
- **Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG)**, vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3 vom 01. Februar 2013; ber. 16. Mai 2013 Nr. 21) zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5]).

Planzeichnung



Planunterlage

	Bestandsgebäude		Baumbestand
129/1	Flurstücksnummer	39.36	Höhenpunkte in Meter über DHHN
	Einfriedung (Zaun)		Flurstücksgrenzen

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 bis WA3) sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerkbestriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Höchstmaßen der Firsthöhe baulicher Anlagen (FH) ist durch gebäudetechnische Anlagen (z.B. Photovoltaikanlagen, Schornsteine, etc.) bis zu 0,5 m ausnahmsweise zulässig.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen
Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

4. Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind auf einer Fläche von insgesamt 580 m² 180 Sträucher gemäß Artenliste I in einer 3-reihigen Hecke zu pflanzen.

Artenliste I (Pflanzqualität: Sträucher 60 bis 100 cm):

Feldhorn (Acer campestre)	Purgier-Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
Blutroter Hartriegel (Cornus anguina)	Hundsrose (Rosa canina)
Gemeiner Hasel (Corylus avellana)	Schlehe (Prunus spinosa)
Zweigiffliger Weißdorn (Crataegus laevigata)	Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna)	Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)	

6. Straßenbegrenzungslinie
Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten AB und CD ist gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie.

7. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind für die Hauptgebäude ausschließlich als Dachformen Sattel- und Walmdächer zulässig. Ausnahmsweise können auch Zeltdächer zugelassen werden.

Die Dachformen dürfen bis zu einer Neigung von 20° bis 45° Grad ausgeführt werden.

Textliche Hinweise

Abstandsflächen
Die Abstandsflächen nach der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes gültigen Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) sind einzuhalten.

Niederschlagswasser
Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern.

Bauzeitenbeschränkung
Die Baufeldfreimachung ist nicht im Zeitraum zwischen 01. März bis 30. September durchzuführen. Dies gilt auch für die Anlage der Erschließungsstraße.

Baumschutzsatzung der Gemeinde Nuthe-Urstromtal
Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Nuthe-Urstromtal veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 5 vom 17.04.2014 ist innerhalb dieses Bebauungsplanes zu beachten.

Verfahrensvermerke

Aufstellung
Der Aufstellungsbeschluss ist am durch die Gemeindevertretung Nuthe-Urstromtal gefasst worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am im Amtsblatt Nr., Woche für die Gemeinde Nuthe-Urstromtal ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Nuthe-Urstromtal, den
Der Bürgermeister

Satzung
Die Gemeindevertretung Nuthe-Urstromtal hat in ihrer Sitzung am den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Gemeinde Nuthe-Urstromtal, den
Der Bürgermeister

Ausfertigung
Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Nuthe-Urstromtal, den
Der Bürgermeister

Inkrafttreten
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 für die 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.

Gemeinde Nuthe-Urstromtal, den
Der Bürgermeister

Katastervermerk


Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom20... 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)



 **Gemeinde Nuthe-Urstromtal**
OT Jänickendorf **Entwurf**

Bebauungsplan Jänickendorf Nr. 02
"Zum Bahnhof"

Maßstab 1:1.000 (im Original DIN A2) 
 Stand: 28. Januar 2020

 **IDAS Planungsgesellschaft mbH**
Goethestr. 18 • 14943 Luckenwalde
Tel: 03371-689570
Fax: 03371-6895629
e-mail: idasgmbh@gmx.de

Legende Festsetzungen durch Planzeichen

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

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 BauNVO)

- FH in m ü. DHHN2016 Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
 - z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

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

- o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- Einzel- und Doppelhäuser (§ 22 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Anpflanzung und Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung von Bäumen

sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Bemaßung in Meter