

# BEBAUUNGSPLAN FELGENTREU Nr. 03 "KEMNITZER STRAÙE"

der Gemeinde Nuthe-Urstromtal



## RECHTSGRUNDLAGEN

-Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728),  
 -Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);  
 -Planzeichenverordnung - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);  
 -Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 8 G v. 13.05.2019 I 706;  
 -Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21.01.2013, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25.01.2016;  
 -Brandenburgische Bauordnung (BbgBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 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).

**Größe der Baugrundstücke**  
 Im Allgemeinen Wohngebiet müssen Baugrundstücke eine Mindestgröße von 700 m² aufweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1)**  
 Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO). Das zweite Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden.

**Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
 Im Allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen um bis zu 50 von Hundert überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO).

**Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
 Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch und begrünt zu gestalten. Schotter- und Kiesflächen (o.ä.) dürfen einen Flächenanteil von 10 % im Garten nicht überschreiten. Die Vorgärten - ohne Hauszugänge, Stellplätze und Zufahrten - sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Eine Vollversiegelung der Vorgärten ist nicht zulässig. Innerhalb der Flächen dürfen Kies- und Schottermaterialien nur oberflächlich als Mulchmaterial verwendet werden. Eine vollständige Bodenbedeckung mit Pflanzen muss abzusehen sein. Das Setzen einzelner Pflanzen in ein Schotter- oder Kiesbeet ist nicht ausreichend.

**Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Oberirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO (mit einer Höhe von mehr als 0,8 m) sind auf den zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitigen Baugrenzen gelegenen Teilflächen der Baugrundstücke unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO).

**Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
 Als Ausgleich für die Neuversiegelung von geringwertigen Böden sind auf den unbebauten Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebietes pro 400 m² Grundstücksfläche ein heimischer Baum zu pflanzen. Die Arten der Pflanzliste werden empfohlen.

## PFLANZLISTE

Bäume:  
 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)      Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)  
 Quercus robur (Stiel-Eiche)      Quercus petraea (Trauben-Eiche)  
 Tilia cordata (Winter-Linde)      Ulmus-Hybride (Ulmen-Hybride)

## PLANZEICHENERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung  
 Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung  
 Art der baulichen Nutzung 

WA	II
0,4	
o	

 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise  
 Baugrenze
- Verkehrsflächen  
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen  
 Öffentliche Grünfläche

## SONSTIGE PLANZEICHEN

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- PLANUNTERLAGE  
 Flurstücke       Nachbargebäude  
 Text      Flurstücksnummern       Text      Hausnummer

Obstbaum - Hochstamm

## VERFAHRENSVERMERKE

**Auslegungsvermerk**  
 Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 03 „Kemnitzer Straße“ der Gemeinde Nuthe-Urstromtal, Stand ..., wurde gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom ..... bis zum ..... aufgrund der Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Nuthe-Urstromtal Nr. ... am ... im Baumt der Gemeinde Nuthe-Urstromtal öffentlich ausgelegt.

Ruhlsdorf, den ...  
 Siegel Stefan Scheddin,  
 Bürgermeister der Gemeinde Nuthe-Urstromtal

### 1. Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand von Mai 2012 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.  
 Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.  
 Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

-Ort, den .....

Siegel Name / Vermessungsbüro -  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

### 2. Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 03 „Kemnitzer Straße“ der Gemeinde Nuthe-Urstromtal“ als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

Ruhlsdorf, den ...

Siegel Stefan Scheddin,  
 Bürgermeister der Gemeinde Nuthe-Urstromtal

### 3. Ausfertigung

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 03 „Kemnitzer Straße“ der Gemeinde Nuthe-Urstromtal, (ggf.) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausfertigt.

Ruhlsdorf, den ...

Siegel Stefan Scheddin,  
 Bürgermeister der Gemeinde Nuthe-Urstromtal

### 4. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Nuthe-Urstromtal Nr. .... vom ..... in Kraft gesetzt.  
 In der Bekanntmachung ist die Stelle, bei der dieser Bebauungsplan und seine dazugehörigen Bestandteile während der Dienstzeiten auf Dauer von jedermann eingesehen werden können und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB benannt worden. Auf der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften ( 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB), von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß § 215 Abs. 2 BauGB und auf die Fälligkeit und des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB ist hingewiesen worden.

Ruhlsdorf, den ...

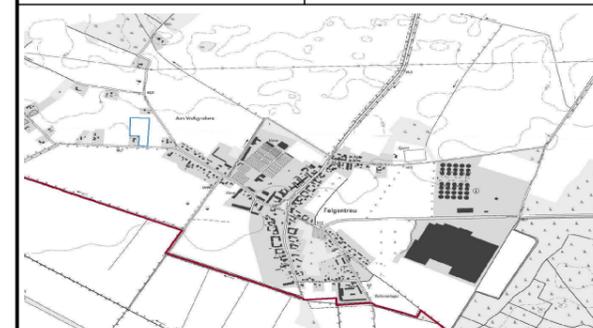
Siegel Stefan Scheddin,  
 Bürgermeister der Gemeinde Nuthe-Urstromtal

## GEMEINDE NUTHE-URSTROMTAL

-Der Bürgermeister-

Vorhaben:  
 BEBAUUNGSPLAN  
 "Kemnitzer Straße"  
 im Ortsteil Felgentreu

Maßstab: 1 : 1.000  
 Datum:  
 Originalblattformat: A3  
 Quellenvermerk: (c) Geobasis-DE/LGB 2020



Verfahrensstatus: Vorentwurf  
 Bearbeitungsstand: 12.11.2020  
 Planverfasser: Bruckbauer & Hennen GmbH  
 14913 Jüterbog, Schillerstraße 45

