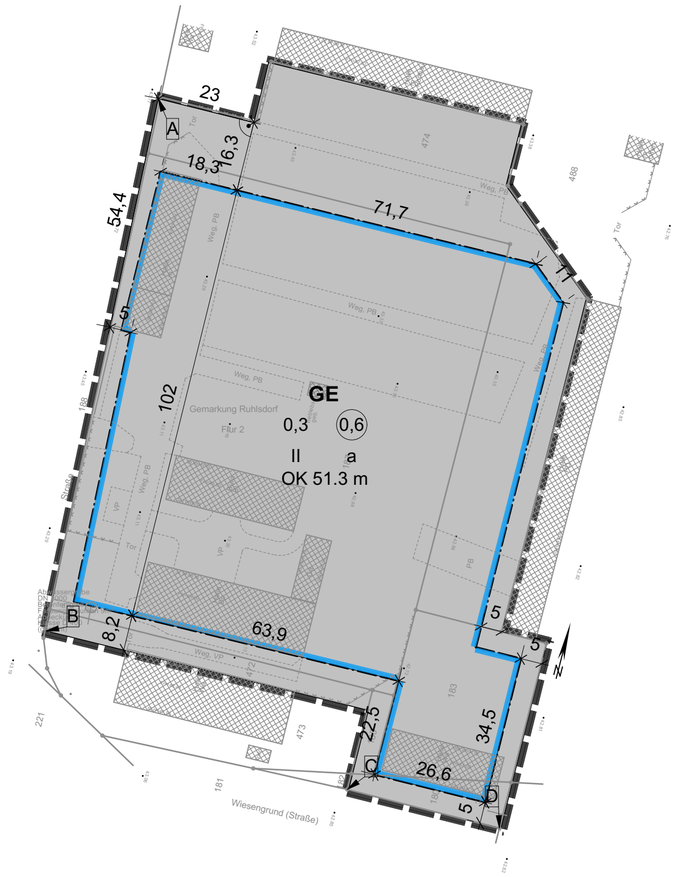
Teil A: Planzeichnung



Planunterlage

Grundstücksgrenze		Gemarkungsgebiet	Ruhlsdorf
Flurstücksnummer	z.B. 183	Böschung	
Flurnummer	Flur 2	Baum	
Höhenpunkte in Meter über NHN im DHHN2016	z.B. 43.35	Anlagen Datenbestand	

Planzeichenerklärung Festsetzungen durch Planzeichen

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

GE	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

OK 51.3 m	Oberkante baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhe Null im DHHN2016 als Höchstmaß und Bezug (§ 18 BauNVO)
0,3	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
0,6	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

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

a	abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)
	Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Sonstige Planzeichen

	Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
z.B. 102	Bemaßung in Meter (informativ)

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom __.__.20__ 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)

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Der Aufstellungsbeschluss ist am 07.12.2021 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Nuthe-Urstromtal gefasst worden.

Nuthe-Urstromtal, den ..... Siegel: Bürgermeister

Satzungsbeschluss

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

Nuthe-Urstromtal, den ..... Siegel: Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... übereinstimmt.
Ausgefertigt, Nuthe-Urstromtal den .....

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.

Nuthe-Urstromtal, den ..... Siegel: Bürgermeister

Teil B: Textliche Festsetzungen

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

1.1 In dem Gewerbegebiet sind zulässig:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

1.2 Einzelhandel ist nicht zulässig. Zulässig bleibt jedoch die Einzelhandelsnutzung im Gewerbegebiet als Annexhandel, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein muss.

1.3 Ausnahmsweise können in dem Gewerbegebiet Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.

1.4 Die Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind in dem Gewerbegebiet nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §19 Abs.4 S. 2 & 3 BauNVO)

2.1 In dem Gewerbegebiet darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen und Flächen für Lagerplätze bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §22 Abs. 4 BauNVO und §23 BauNVO)

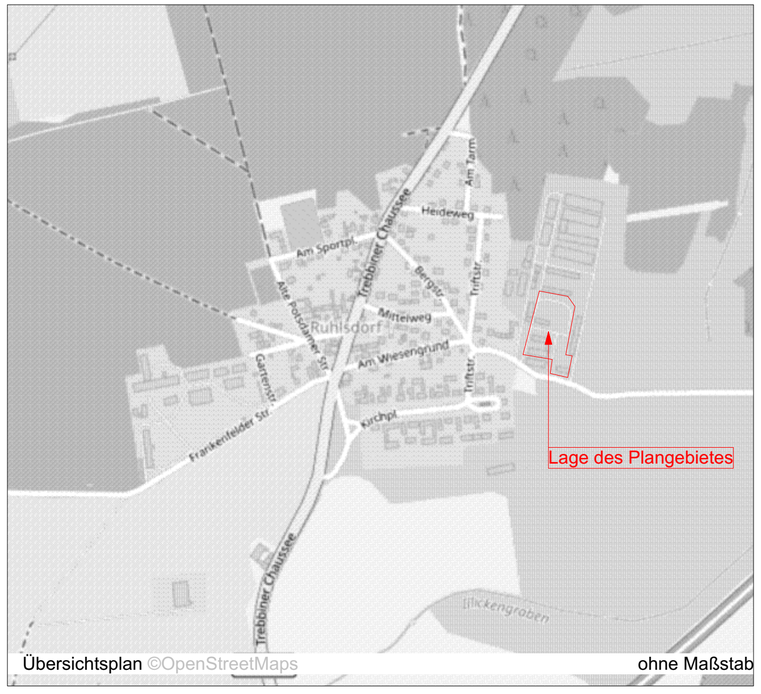
3.1 Bauweise
Die abweichende Bauweise "a" ist wie folgt festgesetzt:
Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 65 m nicht überschreiten.

4. Straßenverkehrsfläche (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist zwischen den Punkten AB und CD zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. IS. 1802) m.W.v. 23.06.2021.
- **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 09. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr.5]).
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).



Gemeinde Nuthe-Urstromtal

OT Ruhlsdorf

Entwurf

Bebauungsplan Ruhlsdorf Nr. 02

"Gewerbegebiet Am Wiesengrund"

Maßstab 1:1.000 (im Original DIN A2)

0 10 20 40

Stand: 24. Mai 2022

IDAS Planungsgesellschaft mbH

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