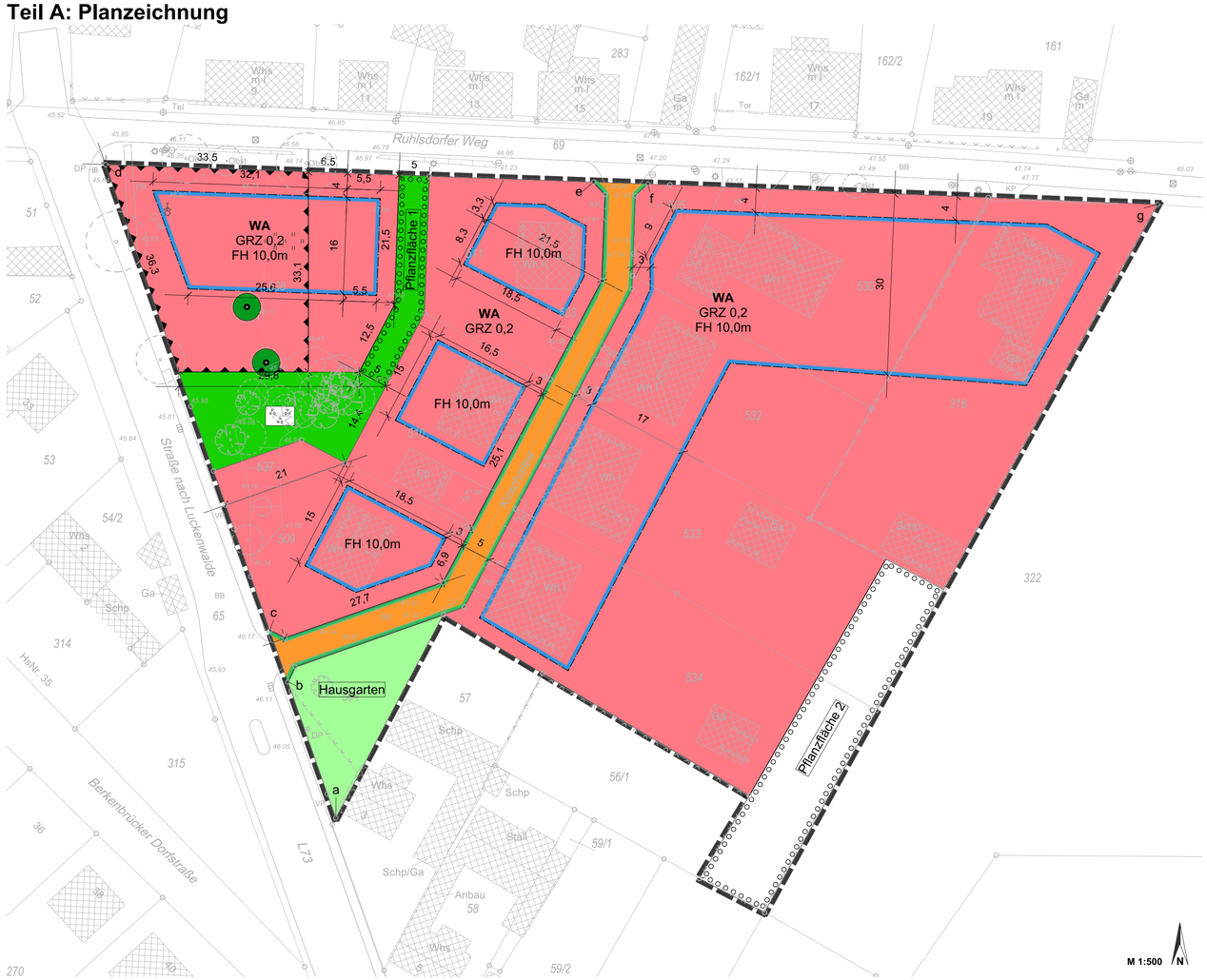
Teil A: Planzeichnung



Legende gem. PlanZV (Festsetzungen durch Planzeichen)

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

GRZ 0,2 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)

FH 10,0m — Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

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

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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

öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung:

Parkanlage

private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Hausgarten

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Anpflanzungen & Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a & b BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Pflanzfläche 1, Pflanzfläche 2

Erhalt von Bäumen

sonstige Planzeichen

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

Legende Planunterlage (kein Festsetzungscharakter)

Gebäude — Hochstämme

Flurstücksgrenze — z.B. 534 Flurstücksnummer

Einfriedung (Zaun) — z.B. •47,32 Höhenpunkt nach DHHN 2016

Hinweis

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Tonscherben, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Metallgegenstände, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen.
Dle entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind nach § 11 Abs. 3 BbgDSchG für mindestens eine Woche im unveränderten Zustand zu erhalten.
Bodenfunde sind gemäß § 11 Abs. 3 und 4 und § 12 Abs. 1 BbgDSchG ablieferungspflichtig.

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 S.1) geändert worden ist.
- **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 (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. IS. 2542), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. IS. 1362).

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
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nuthe-Urstromtal hat in ihrer Sitzung am 15.12.2020 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Berkenbrück Nr. 01 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.01.2021 im Amtsblatt Nr. 1 für die Gemeinde Nuthe-Urstromtal ortsüblich bekannt gemacht.

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.

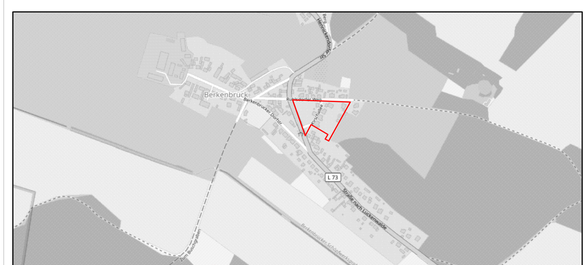
Nuthe-Urstromtal, den ..... Siegel: Bürgermeister

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



© OpenStreetMap Lage der 2. Änderung des B-Plans Berkenbrück Nr. 01 o.M.

Gemeinde Nuthe-Urstromtal

2. Änderung des Bebauungsplanes im Ortsteil Berkenbrück Nr. 01 "Ruhlsdorfer Weg"

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

Maßstab: 1: 500 (im Original, DIN A1)
0 15 30 60 m

Entwurf
31. Januar 2023

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

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
2.2 Als Bezugshöhe für die festgesetzte Firsthöhe gilt 48,00 m über DHHN 2016.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplan sind nur Einzelhäuser zulässig.
3.2 Die Länge der Gebäude darf 15 m nicht überschreiten.
3.3 Ausnahmsweise darf die festgesetzte Länge der Gebäude überschritten werden, wenn Garagen mit dem Dach der Hauptanlage überdacht sind. Dabei darf die Länge der Gebäude insgesamt 22 m nicht überschreiten.

4. Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
4.1 Für die Errichtung von Garagen ist ein Mindestabstand von 6,50 m zu den angrenzenden Straßenbegrenzungslinien einzuhalten.

5. Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
5.1 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten ab, cd, de und fg ist gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie.

6. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB ;nachrichtliche Übernahme)
6.1 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.
6.2 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.
6.3 Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete sind pro 300 m^2 Grundstücksfläche ein Baum und zwei Sträucher der Artenliste C zu pflanzen.
6.4 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind 4 Hochstämme der Artenliste D zu pflanzen. Für die Pflanzfläche 1 gilt die Festsetzung 6.1. Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ sind 7 Hochstämme der Artenliste D zu pflanzen.
6.5 Auf den Baugrundstücken sind zur Befestigung von Zu- und Fußwegen bzw. Stellplätzen wasserdurchlässige Materialien bzw. Verlegeformen zu verwenden.

7. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
7.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm der Landesstraße L75 muss in Gebäuden auf den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vorschädlichen Umwelteinwirkungen mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräumen zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein.

8. Örtliche Bauvorschriften (§ 87 BbgBO)
8.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Ausnahmsweise können auch Krüppelwalmdächer zugelassen werden.
8.2 Der Neigungswinkel der Dächer muss zwischen 20 und 50 Grad betragen. Der Neigungswinkel kann für Garagen und Gebäude, die Nebenanlagen sind, ausnahmsweise unterschritten werden.

9. Außerkrafttreten planungsrechtlicher Vorschriften
9.1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes (2. Änderung) treten die Festsetzungen des am 29.04.2006 in Kraft getretenen Bebauungsplans Berkenbrück Nr. 01 "Ruhlsdorfer Weg" (Amtsblatt der Gemeinde Nuthe-Urstromtal Nr. 04 vom 29.04.2006) und des am 25.11.2016 in Kraft getretenen Bebauungsplans Berkenbrück Nr. 01 "Ruhlsdorfer Weg" - 1. Änderung - (Amtsblatt der Gemeinde Nuthe-Urstromtal Nr. 11 vom 25.11.2016) außer Kraft.

Fortsetzung Teil B:

Pflanzlisten

Artenliste A

Bäume (Mindestqualität StU 14/16):		Sträucher:	
Acer campestre	Feld-Ahorn	Crataegus laevigata "Paul´s Scarlet"	Echter Rotdorn
Sorbus aucuparia	Eberesche	Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Prunus padus	Trauben-Kirsche	Salix caprea "Mas"	Echte Sal-Weide
		Spiraea vanhouttei	Pracht-Spiere

Artenliste B

Bäume (Mindestqualität StU 14/16)		Sträucher	
Prunus avium	Süß-Kirsche	Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Prunus domestica	"Nancy-Mirabelle"	Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Prunus padus	Trauben-Kirsche	Cytisus scoparius	Besen-Ginster
Prunus spinosa	Schlehe	Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Quercus petraea	Trauben-Eiche	Rosa canina	Hunds-Rose
Quercus robur	Stiel-Eiche	Salixcaprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche		

Artenliste C

Bäume (Mindestqualität StU 14/16)		Sträucher	
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Acer campestre	Feld-Ahorn
Corylus columa	Baum-Hasel	Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Fraxinus excelsior "Westhofs Glorie"	Esche	Corylus avellana	Gemeiner Hasel
Quercus robur	Stiel-Eiche	Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Sorbus aria	Mehlbeere	Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Corylus columa	Baum-Hasel	Padus avium	Gewöhnliche Traubenkirsche
Crataegus "Carrirei"	Apfel-Dorn	Rosa canina	Hunds-Rose
Crataegus laevigata "Pauls Scarlet"	Rot-Dorn	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Forsythia intermedia	Forsythie
Sorbus aucuparia	Eberesche	Syringa vulgaris	Flieder
Tilia cordata	Winter-Linde	Philadelphus inodorus var.	Großbl. Pfeifenstrauch
Malus domestica	Kultur-Apfel	Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Malus sylvestris	Wild-Apfel	Weigelia florida	Liebliche Weigelie
Prunus domestica	Kultur-Pflaume		
Prunus avium	Süß-Kirsche		
Pyrus pyraster	Kultur-Birne		

Artenliste D

Bäume (Mindestqualität StU 16/18)	
Prunus serrulata "kanzan"	Nelken-Kirsche