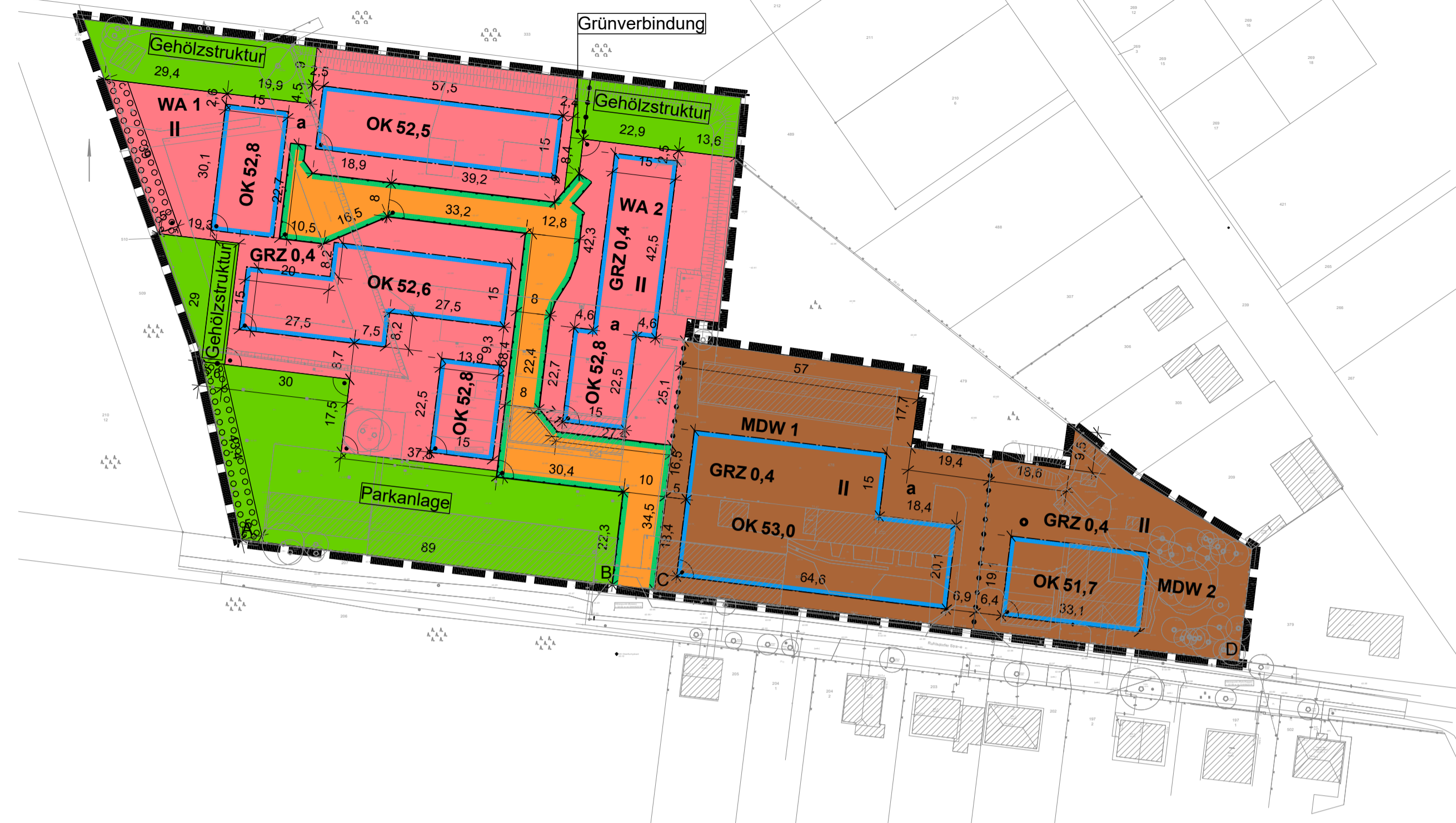


Teil A: Planzeichnung



Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNG

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 1.1 Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 13a BauNVO- Ferienwohnungen-, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 2) nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO).
 - 1.2 Die Ausnahmen nach § 5a Abs. 3 BauNVO (Wirtschaftstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind in den dörflichen Wohngebieten (MDW 1 und MDW 2) nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO).
 - 1.3 Ein Überschreiten der maximal zulässigen Höhen der Oberkanten baulicher Anlagen ist durch gebäudetechnische Anlagen (z.B. Photovoltaikanlagen, Luftwärmepumpen, etc.) um bis zu 1,5 m zulässig.
- 2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - 2.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 & WA 2 sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude dürfen innerhalb der WA 1 & WA 2 wie folgt nicht überschritten werden:
 - Für Einzel- und Doppelhäuser = 15 m
 - Für Reihenhäuser = 30 m
 - 2.2 Innerhalb des dörflichen Wohngebietes MDW 1 sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Dabei dürfen innerhalb des MDW 1 die Längen der Gebäude 30 m nicht überschreiten.
- 3. Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - 3.1 Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
 - 3.2 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten AB und CD ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- 4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
 - 4.1 Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind insgesamt mindestens 12 standortheimische Bäume (Hochstamm, StU 16-18) zu pflanzen. Die Bäume sind in einem Abstand von mindestens 15 m untereinander zu pflanzen. Für das Bepflanzen werden die Arten der Gehölzliste Nr. 1 empfohlen.
 - 4.2 Auf den (im Plan gekennzeichneten) Flächen zum Anpflanzen ist jeweils eine standortheimische Heckpflanzung mit einer Pflanzdichte von 6 Pflanzen je Quadratmeter anzulegen. Für das Bepflanzen werden die Arten der Gehölzliste Nr. 2 empfohlen.

Hinweise

Artenschutz
Gebäudeabriss sind ganzjährig ökologisch zu begleiten. Die Aufgabe dieser ökologischen Baubegleitung (ÖBB) besteht darin, Hinweise zum vorsichtigen Abtragen von Gebäudeteilen zu geben, die bisher nicht einsehbar bzw. aktuell durch Fledermäuse und Brutvögel nutzbare Bereiche auf aktuellen Besitz zu überprüfen und eventuell vorkommende Fledermäuse zu bergen. Nachweislich genutzte Lebensstätten, die durch den Abriss der Gebäude verloren gehen, sind durch die Hängung von Fledermaus- und Vogelkästen in einem Verhältnis von 2:1 bei Brutvogelstätten und einem Verhältnis von 3:1 bei Fledermausquartieren auszugleichen. Das Ausmaß der Ersatzmaßnahmen ergibt sich aus der Anzahl der schlussendlich gefundenen Lebensstätten und ist mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Bestand der Waldameisen nochmal zu kartieren. Dabei ist das Plangebiet nochmal abzuprüfen. Bei weiterer Betroffenheit sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die Neststandorte entsprechend zu Kennzeichnen. Das muss vor Beginn der Bauarbeiten erfolgen. Vor allem auch an den Zufahrtswegen zu den Baustellen ist dies erforderlich (Absichern der Nester). Vor Beginn der Bauphase ist eine Kontrolle nach den aktuellen Methodenstandards auf Nester der hügelbauenden Waldameisen durchzuführen. Notwendige Ersatzmaßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Baumschutzsatzung der Gemeinde Nuthe-Urstromtal
Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Nuthe-Urstromtal, veröffentlicht im Amtsblatt für die Gemeinde Nuthe-Urstromtal, Ausgabe Nr. 5 vom 17.04.2014 zu beachten.

Arten für Gehölzliste Nr. 1 (Bäume)		Arten der Gehölzliste Nr. 2 (Sträucher)		Fortsetzung Arten der Gehölzliste Nr. 2 (Sträucher)	
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea s.l.	Wild-Birne	Pyrus pyraeaster agg.
Wild-Apfel	Malus sylvestris	Haselnuss	Corylus avellana	Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Wild-Birne	Pyrus pyraeaster	Besen-Ginster	Cytisus scoparius	Hunds-Rose	Rosa canina agg.
Elsbeere	Sorbus torminalis	Wild-Apfel	Malus sylvestris agg.	Hecken-Rose	Rosa corymbifera agg.
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia	Traubenkirsche	Prunus padus	Wein-Rose	Rosa rubiginosa agg.
Winterlinde	Tilia cordata	Schlehe	Prunus spinosa	Sorbus torminalis	Elsbeere

Waldumwandlung
Bei der Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart sind die zum Anlasszeitpunkt geltenden Vorgaben gem. LWaldG zu beachten. Hierzu ist ein Waldumwandlungsverfahren bei der unteren Forstbehörde erforderlich. In diesem wird auch der zu erbringende Ausgleich festgelegt.

Errichtung von Sole/Wasserwärmepumpen
Innerhalb des B-Plangebietes sind Bohrungen für Sole/Wasser-Wärmepumpenanlagen nur mit einer Tiefe bis max. 60 m und mit einem Mindestabstand von je 5 m ab Grundstücksgrenze möglich. Bohrungen darüber hinaus werden wasserbehördlich nicht zugelassen. Geringere Tiefen sind möglich.

Baufeldfreimachung
Die Baufeldfreimachung und Fällung von Gehölzen muss in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen, um eine Beeinträchtigung von Vögeln während der Brutzeit, die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Vögel sowie der Entwicklungsformen (Eier, Jungvögel) zu vermeiden. Vor Beginn der Bautätigkeit sollte eine nochmalige Kontrolle der zu entnehmenden Gehölze auf Nist- und Ruhestätten auch bezüglich des Eichhörnchens erfolgen.

Katastervermerk

Die verwendete Planungsunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom _____ 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)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.Nov.2017 (BGBl.I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.Dezember.2023 (BGBl. 2023 I S. 394).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

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 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juli 2024 (BGBl.I S.225).

Legende gem. PlanZV

(Festsetzung durch Planzeichen)

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

WA 1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), z.B. WA 1

MDW 1 dörfliches Wohngebiet (§ 5a BauNVO), z.B. MDW 1

GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)

OK Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in Metern über DHHN 2016 als Höchstmaß (zugleich Bezugspunkte)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

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

— Baugrenze (§ 23 BauNVO)

o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

a abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)

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

— öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

— öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung:

— Grünverbindung

— Gehölzstruktur

— Parkanlage

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

— Fläche zum Anpflanzen

sonstige Planzeichen

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

— Abgrenzung des Maßes der Nutzung

A, B / C, D zwischen den Punkten gleich Straßenbegrenzungslinie (vgl. textliche Festsetzung 3.2)

Legende Planunterlage (kein Festsetzungscharakter)

— Gebäude

— Flurstücksgrenze

— Hochstämme

z.B. 197 Flurstücksnummer

z.B. 42.85 Höhepunkt nach DHHN 2016

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nuthe-Urstromtal hat in ihrer Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Woltersdorf Nr. 07 "Wohnen Am Waldquartier" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ 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 textliche Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom _____ übereinstimmt.

Ausgefertigt, Nuthe-Urstromtal, den

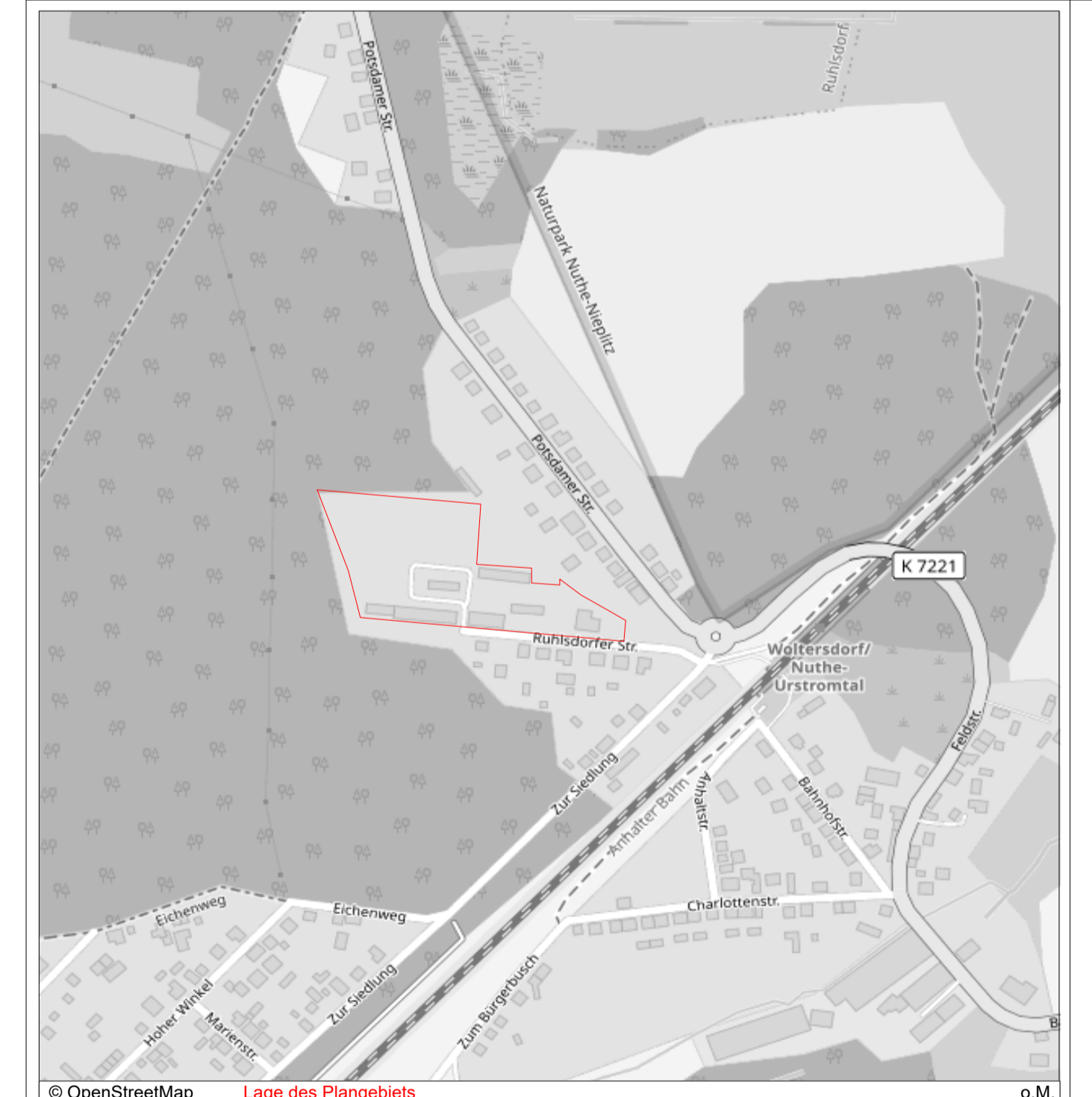
Siegel:
Bürgermeister

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 Erlöschens von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB damit am _____ in Kraft getreten.

Ausgefertigt, Nuthe-Urstromtal, den

Siegel:
Bürgermeister



Gemeinde Nuthe-Urstromtal

Bebauungsplan Woltersdorf Nr. 07 „Wohnen Am Waldquartier“



Maßstab: 1:1000 (im Original, DIN A1)

Satzung 15. April 2025



Gothestr. 18 14943 Luckenwalde
Tel: 03371-68957-0
Fax: 03371-68 957-29
e-mail: info@idasgmbh.de