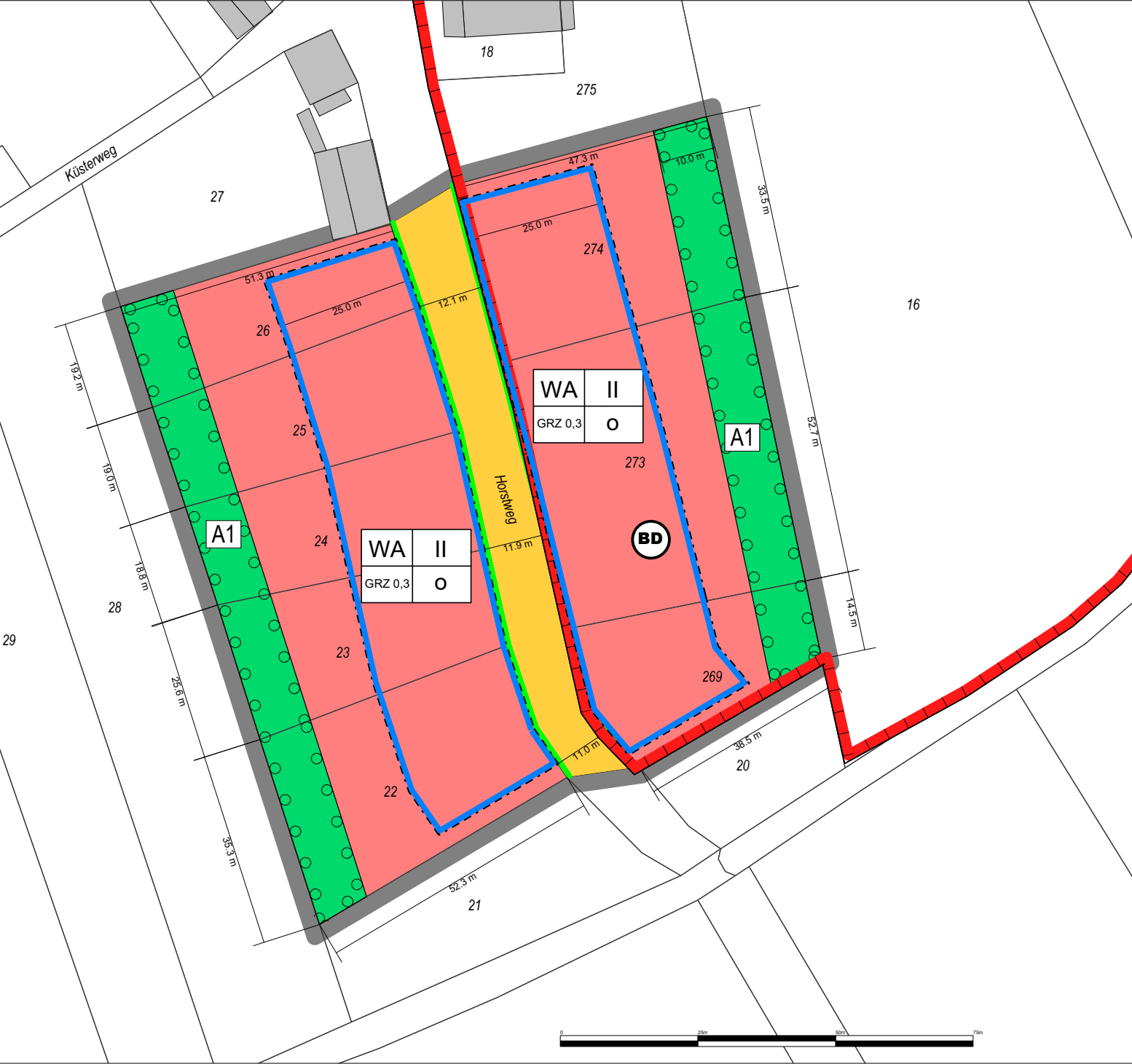


Bebauungsplan Nr. 02 "Horstweg" der Gemeinde Nuthe-Urstromtal



Planzeichenerklärung

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	WA	II
Grundflächenzahl (GRZ)	GRZ 0,3	O

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

Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

GRZ 0,3 Grundflächenzahl gemäß textlicher Festsetzung 2.1
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gemäß textlicher Festsetzung 2.2

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

O offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und Abs.6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs.6 BauGB)

private Grünfläche

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs.6 BauGB)

A1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen i.V. mit textlicher Festsetzung 8.3

Nachrichtliche Übernahme

BD Bodendenkmal 130213 gemäß BbgDSchG

Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich

Plangrundlage

Nachbarbebauung Flurstücke

Text Flurstücksnummern

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013, zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I Nr. 9)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) 1) 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]).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.07.2024 (BGBl. I S. 225)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9]; S. 14)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 6 BauNVO
Als Art der Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Im Allgemeinen Wohngebiet sind nicht zulässig: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.
2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO
In der Planzeichnung werden in der Planschablone die folgenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen: Grundflächenzahl (GRZ) 0,3; Zahl der Vollgeschosse II gilt als Höchstmaß.
3. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 BauNVO
Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)
Die Verkehrsfläche ist öffentlich.
5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem privaten Baugrundstück zu errichten.
6. Gestaltungsfestsetzungen (§ 87 Abs. 9 BbgBO)
6.1 Dächer: Die Dächer von Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 25 m² sind als Sattel- oder Walmdächer mit Dachneigungen von mindestens 30 Grad und höchstens 45 Grad (gemessen zur Waagerechten) auszuführen.
6.2 Einfriedungen und Transparenz: Grundstückseinfriedungen sind transparent zulässig. Sie dürfen an der öffentlichen Straße 1,20 m über dem Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten. Maschendrahtzäune, Mauern, geschlossene Zaunfelder und Gabionen sind als Einfriedung nicht zulässig.
7. Versickerungspflicht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG
Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.
8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
8.1 Stellplätze und Zufahrten, Verkehrsflächen
Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig.
Zugänge und Zufahrten sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser nicht auf öffentliche Flächen abfließen kann.
8.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Schottergärten unzulässig.
8.3 Die im Geltungsbereich festgesetzte private Grünfläche (A1) ist als Streuobstwiese zu entwickeln. Der Pflanzabstand zwischen den Obstbäumen beträgt 10 bis 12 Meter (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm gemessen in 1 Meter Höhe). Es werden die Arten der Gehölzliste empfohlen. Insgesamt sind etwa 25 Bäume zu pflanzen.

Hinweise

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

Gehölzliste:

Äpfel	Birnen	Süßkirsche	Pflaume
Albrecht von Preußen	Clapps Liebliche	Bütters Rote Knorpel	Hauszwetsche
Danziger Kantapfel	Gellerts Butterbirne	Kassins Frühe	Cacaks Schöne
Gravensteiner	Gute Luise	Königskirsche	Nancy mirabelle
Gelber Bellefleure	Köstliche von Charneux	Schneiders Späte Knorpel	Rote Auerbacher
Goldparmäne	Pastorenbirne		
Kaiser Wilhelm			

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertreterversammlung hat am den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02 „Horstweg“ gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt für die Gemeinde Nuthe-Urstromtal am bekannt gemacht.

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

2. Katastervermerk
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom Januar 2025 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig.
Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

- Ort - den
Siegel Name / Vermessungsbüro -
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

3. Satzungsbeschluss
Die Gemeindevertreterversammlung hat am den Bebauungsplan Nr. 02 „Horstweg“ der Gemeinde Nuthe-Urstromtal als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

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

4. Ausfertigung
Der Bebauungsplan Nr. 02 „Horstweg“ der Gemeinde Nuthe-Urstromtal (ggf.) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausfertigt.
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertreterversammlung vom übereinstimmt. Ausfertigung:

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

5. Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan Nr. 02 „Horstweg“ der Gemeinde Nuthe-Urstromtal 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 vom bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 und 2 BauGB) hingewiesen worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan als Satzung in Kraft getreten.

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

GEMEINDE NUTHE-URSTROMTAL

-Der Bürgermeister-

Vorhaben:
Bebauungsplan Nr. 02

"Horstweg"

Maßstab: 1 : 1.000

Originalblattgröße: A3

Verfahrensstatus: Vorentwurf

Bearbeitungsstand: 24. Februar 2025

Planverfasser: Bruckbauer & Hennen GmbH
14913 Jüterbog, Schillerstraße 45