



### Planzeichenerklärung

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

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

GRZ 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
II Zahl der Vollgeschosse, zwingend

Bauweise, Bautypen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

ED nur Einzelhäuser zulässig  
E nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Baugrenze

Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

↔ Firstausrichtung

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

o öffentliche Straßenverkehrsflächen  
— Straßenbegrenzungslinie  
/ öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
V Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

— Versorgungsfläche  
— Zweckbestimmung: Elektrizität

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

— Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

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

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes

5,00 Maßangabe zur Herstellung der geometrischen Eindeutigkeit der zeichnerischen Festsetzungen in m

80 Winkelmaßangabe zur Herstellung der geometrischen Eindeutigkeit der zeichnerischen Festsetzungen in Grad

Planunterlage

— vorhandener Gebäudebestand  
— Einfriedungen (Bestand)  
— Geländehöhe Bestand (DHN 2016)  
— Einzelbaum (Bestand)  
— Flurstücksgrenze  
— Flurstücksnummer  
— Nordpfeil

### Verfahrensvermerke

1 KATASTERVERMERK

Die verwendete Planunterlage 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 planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortslichkeit ist eindeutig möglich.

Luckenwalde, den .....  
Hersteller der Planunterlage

2 AUSFERTIGUNG

Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am ..... die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Nuthe-Urstromtal, den .....  
Bürgermeister

3 BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt für die Gemeinde Nuthe-Urstromtal Nr. .... ersichtlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Nuthe-Urstromtal, den .....  
Bürgermeister

### Teil B Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.1 In den Baugeländen WA 1 und WA 2 sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4. und 5. BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.  
1.2 In den Baugeländen WA 3 bis WA 8 sind alle Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2 Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

2.1 In den Baugeländen WA 1 und WA 2 müssen die Wohnbaugrundstücke für Einzelhäuser über eine Größe von mindestens 500 m<sup>2</sup> und für Doppelhäuser über eine Größe von mindestens 350 m<sup>2</sup> pro Doppelhaushälfte verfügen.  
2.2 In den Baugeländen WA 3 bis WA 8 müssen die Wohnbaugrundstücke mindestens über folgende Größen verfügen:  
a) 500 m<sup>2</sup> in den Baugeländen WA 3 und WA 4.  
b) 600 m<sup>2</sup> in den Baugeländen WA 5, WA 6 und WA 7.  
c) 700 m<sup>2</sup> im Baugelände WA 8.

3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Baugeländen WA 3 bis WA 8 ist pro Wohngebäude eine Wohnung zulässig.  
Eine weitere Wohnung ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Wohnfläche im Verhältnis zur ersten Wohnung 30 Prozent nicht übersteigt.

4 Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

In den Baugeländen WA 1 bis WA 8 muss der Abstand von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carpors) zur Straßenbegrenzungslinie mindestens 5 m betragen.

5 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

5.1 In den Baugeländen WA 1 bis WA 8 sind im Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie nur Zufahrten, Zugänge sowie Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung des Baugeländes dienen, zulässig.  
5.2 Die der Versorgung der Baugelände mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Niederschlags- und Schmutzwasser dienenden Nebenanlagen sind in den Baugeländen als Ausnahme auch ohne für sie festgesetzte besondere Flächen zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14, Abs. 1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.

6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 In den Baugeländen WA 1 bis WA 8 ist für die Herstellung von Zufahrten, Stellplätzen und Wegflächen die Verwendung von Materialien für Oberfläche und Unterbau, die zu einer Vollversiegelung der Flächen führen (zum Beispiel Asphalt, Beton, Plattenbeläge oder Pflasterungen mit Fugenverfugung), unzulässig.  
6.2 Im Baugelände WA 8 ist auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft eine Gehölzpflanzung anzulegen. Die Gehölzpflanzung ist in einer Pflanzfläche von 1 Stück pro m<sup>2</sup> verfügbarer Fläche auszuführen und mit Sträuchern und Heistern der Qualität 60/100 zu bepflanzen. Es sind mindestens 10 verschiedene gebiets-eigene Gehölzarten auszuwählen.  
Es sind ausschließlich Gehölzarten der Pflanzenliste 1 zu verwenden.

6.3 Das auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist über die belichtete Bodenschicht innerhalb der Straßenverkehrsflächen zu versickern. Zur Ansaat ist eine Regiosaatmischung, bestehend aus mindestens 10 Gräser- und mindestens 15 Krautarten, zu verwenden.

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

7.1 Im Bereich der mit einer Breite von 12,25 m festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind mindestens 14 Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.  
7.2 Es sind ausschließlich Bäume der Pflanzenliste 2 zu verwenden.

In den Baugeländen sind pro vollendete 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbäum mit einem Stammumfang von mindestens 12 bis 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen sowie mindestens 20 m<sup>2</sup> Strauchpflanzungen aus verschiedenen gebiets-eigenen Gehölzarten in einer Pflanzfläche von einem Strauch je 1 Quadratmeter anzulegen.  
Es sind ausschließlich Gehölzarten der Pflanzenliste 1 zu verwenden.

8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

8.1 Im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsflächen ist die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans zugleich Straßenbegrenzungslinie.  
8.2 Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

9 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

9.1 Auf den überbaubaren Grundstücksflächen der Baugelände WA 1, WA 2, WA 5 und WA 6 ist das oberste Vollgeschoss als Dachgeschoss mit einer Dachneigung von mindestens zwei einander gegenüberliegenden Seiten von mindestens 35 Grad und höchstens 50 Grad und mit einem Drennpel von nicht mehr als 80 cm auszubilden.  
9.2 In den Baugeländen WA 1 bis WA 8 ist die Anlage von Schottergärten unzulässig.

### Pflanzenlisten

Für die festgesetzten Pflanzungen sind folgende in den Pflanzenlisten enthaltene Arten zu verwenden:

#### Pflanzenliste 1

Auswahl gebiets-eigener Gehölzarten (gemäß „Liste der in Brandenburg gebiets-eigenen Gehölzarten“, Anlage 1 des Erlasses des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz vom 2. Dezember 2019)

#### Sträucher:

Gemeine Berberitze	Berberis vulgaris
Roter Hartnagel	Cornus sanguinea
Haseulmus	Corylus avellana
Besen-Ginster	Cytisus scorpiurus
Pflaflnhücheln	Euonymus europaeus
Holz-Äpfel	Malus sylvestris
Gemeiner Wacholder	Juniperus communis
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Hecken-Rose	Rosa corymbifera
Kaibältrige Rose	Rosa elliptica
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Fitz-Rose	Rosa tomentosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

#### Bäume:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Sand-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Haseulmus	Corylus avellana
Holz-Äpfel	Malus sylvestris
Wald-Kiefer	Pinus sylvestris
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Wild-Birne	Prunus pyrasider
Stiel-Eiche	Quercus robur
Ebersche	Sorbus aucuparia
Winter-Linde	Tilia cordata

#### Pflanzenliste 2

Auswahl geeigneter Bäume für die Pflanzungen im Bereich von Versicherungsmulden angrenzender Straßenverkehrsflächen

Feld-Ahorn 'Eisirk'	Acer campestre 'Eisirk'
Pyramiden-Hainbuche	Carpinus betulus 'Fastigiata'
Brabanter Silberlinde	Tilia tomentosa 'Brabant'

### Nachrichtliche Übernahmen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Satzungen gültig:

- Baumschutzsatzung der Gemeinde Nuthe-Urstromtal vom 25. März 2014.
- Satzung der Stadt Luckenwalde über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage auf dem Gebiet der Stadt Luckenwalde sowie auf dem Gebiet der Gemeinde Nuthe-Urstromtal (6/08).
- Satzung der Stadt Luckenwalde über den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und deren Benutzung (Wasserversorgungssatzung) für das Gebiet der Stadt Luckenwalde und das Gebiet der Gemeinde Nuthe-Urstromtal (6/10).

### Hinweise (ohne Normcharakter)

#### Artenschutzhinweis

Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vogel, Fledermaus) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c (BNatSchG) eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmeerklärungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung von Bauteilen).

Dies gilt in gleicher Weise für gemäß den Festsetzungen und nachrichtlichen Übernahmen des Bebauungsplans zulässige Beseitigungen von Gehölzen.

#### Wärmepumpen

Auf den Baugrundstücken sind Bohrungen für Wärmepumpenanlagen mit einer Tiefe bis maximal 60 m und mit einem Mindestabstand von je 5 m ab Grundstücksgrenze möglich. Bohrungen darüber hinaus werden nicht zugelassen. Geringere Tiefen sind möglich.

### Kartengrundlage

Katasterbestand: 26.03.2021

Stand der Topografie: 22.03.2021

Höhensystem: DHHN 2016

Layensystem: ETCS 89

angefertigt von:  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Dipl.-Ing. David Bornemann  
Poststraße 17a  
14943 Luckenwalde

### Räumlicher Geltungsbereich

Gemarkung Wolterdorf, Flur 4, Flurstücke 334 teilweise und 336

### Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanZV 60) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2016 (GVBl. Nr. 30), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I Nr. 5).

### Gemeinde Nuthe-Urstromtal Ortsteil Wolterdorf



### Bebauungsplan Nr. 06 "An den Obstgärten"



Übersichtskarte (ohne Maßstab) - Quelle: Brandenburg Viewer, Download vom 17.11.2021

### Satzung

Träger des Planverfahrens

Gemeinde Nuthe-Urstromtal  
Frankenfelder Straße 10  
14947 Nuthe-Urstromtal OT Ruhdorf

Planverfasser

Dipl.-Ing. Georg Lahn-Eigen  
Architekten + Stadtplaner  
Motzstraße 59  
10777 Berlin

Tel.: 030-36412790

Planungsstand: 31. Januar 2023