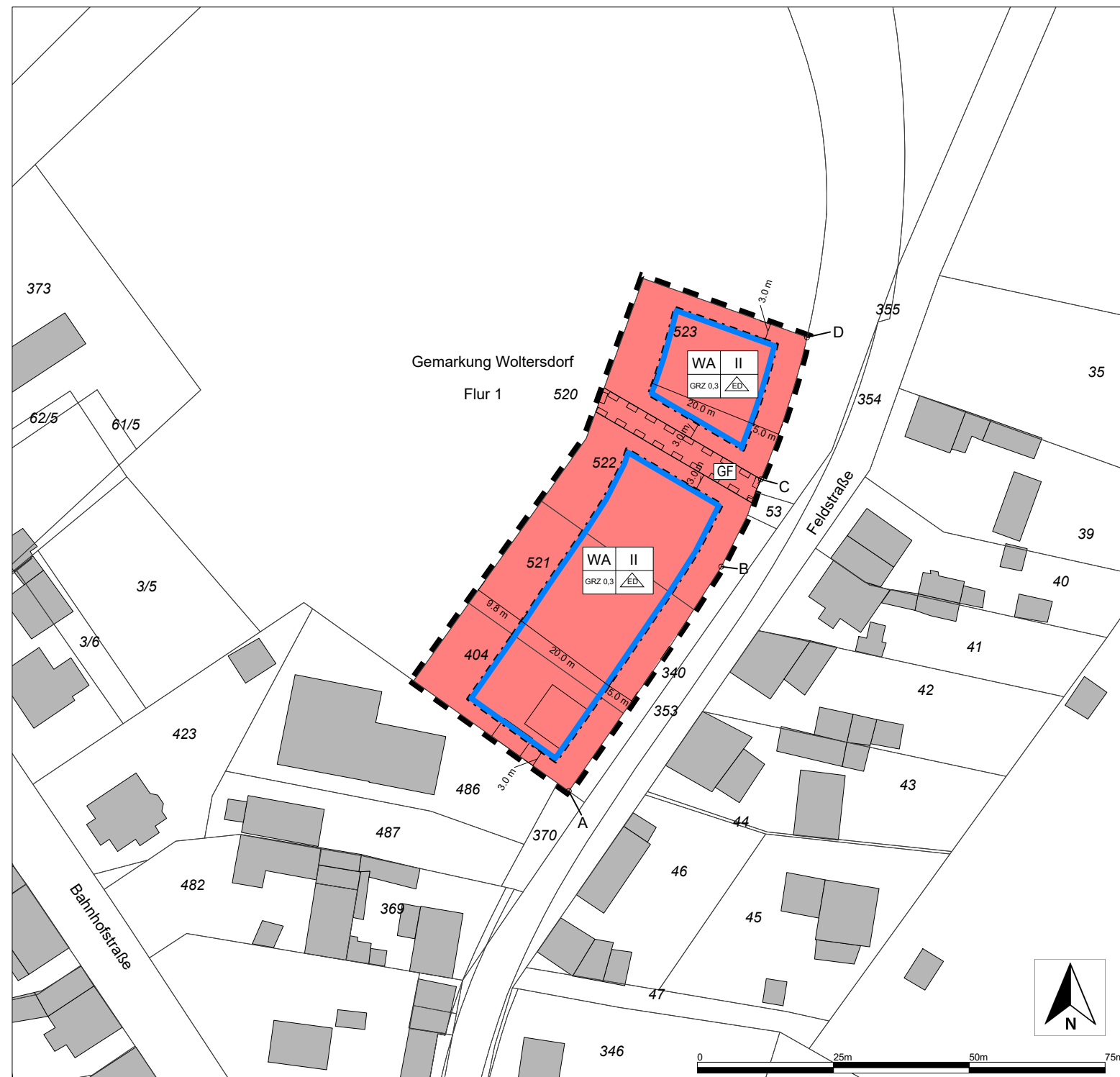


Bebauungsplan Woltersdorf Nr. 08 "Feldstraße" der Gemeinde Nuthe-Urstromtal



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, [Nr. 17])
- 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), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, [Nr. 17])

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 Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, 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 werden Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, § 14 BauNVO)

- 4.1 Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A, B, C und D zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- 4.2 Überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, sind in einem Abstand von weniger als 5,0 m von der straßenseitigen Grenze des Geltungsbereichs unzulässig.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Die Fläche GF wird mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Eigentümer der anliegenden Land- und Forstflächen belegt.

6. Lärmschutzfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Zum Schutz vor Schienenverkehrslärm muss entlang der Bahnanlage mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Gleisanlage abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Bei Wohnungen mit Fenstern zur Gleisanlage, die nicht über mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite verfügen, sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die schutzwürdigen Räume durch den Einsatz von schalldämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.

6.2 Alternativ zur textlichen Festsetzung 6.1 müssen zum Schutz vor Schienenverkehrslärm bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$R'_{w,ges} = L_A - K_{Raumart}$$

mit L_A = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_A erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01. Dabei sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schalldämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

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, § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

8.1 Stellplätze und Zufahrten, Verkehrsflächen
Befestigungen von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig sind. Zugänge und Zufahrten sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser nicht auf öffentliche Flächen abfließen kann.

8.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Schottergärten unzulässig.

Hinweis: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht das Verbot zur Errichtung von Bohrungen zur Nutzung von Geothermie und Bohrungen zur Grundwasserentnahme.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertreterversammlung hat am 25.02.2025 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Woltersdorf Nr. 08 „Feldstraße“ gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt für die Gemeinde Nuthe-Urstromtal am bekannt gemacht.

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

2. Katastervermerk

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom Februar 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.

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

3. Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertreterversammlung hat am den Bebauungsplan Woltersdorf Nr. 08 „Feldstraße“ der Gemeinde Nuthe-Urstromtal als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

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

4. Ausfertigung

Der Bebauungsplan Woltersdorf Nr. 08 „Feldstraße“ der Gemeinde Nuthe-Urstromtal (ggf.) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit aus- gefertigt.

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
Stefan Scheddin,
Bürgermeister der Gemeinde Nuthe-Urstromtal

5. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan Woltersdorf Nr. 08 „Feldstraße“ 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
Stefan Scheddin,
Bürgermeister der Gemeinde Nuthe-Urstromtal

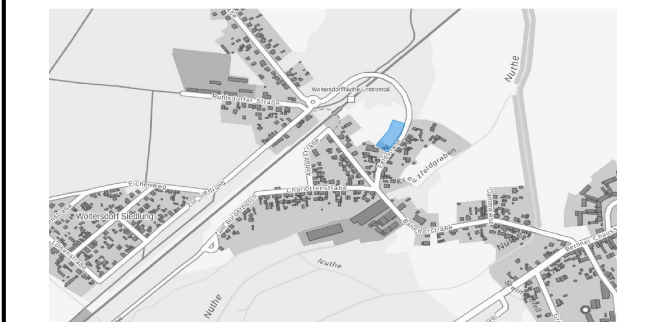
GEMEINDE NUTHE-URSTROMTAL

-Der Bürgermeister-



Vorhaben:
Bebauungsplan
Woltersdorf Nr. 08
"Feldstraße"

Maßstab: 1 : 1.000
Originalblattgröße: A3



Verfahrensstatus: Satzung
Bearbeitungsstand: 08. April 2026
Planverfasser: Bruckbauer & Hennen GmbH
14913 Jüterbog, Schillerstraße 45

Planzeichenerklärung

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	WA	II	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	GRZ 0,3	ED	Bauweise

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

■ Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

GRZ 0,3 Grundflächenzahl gemäß textlicher Festsetzung 2
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gemäß textlicher Festsetzung 2

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A,B,C,D Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

- Geltungsbereich
- Geh- und Fahrrecht

Plangrundlage

- Flurstücke
- Nachbarbebauung
- Flurstücksnummern