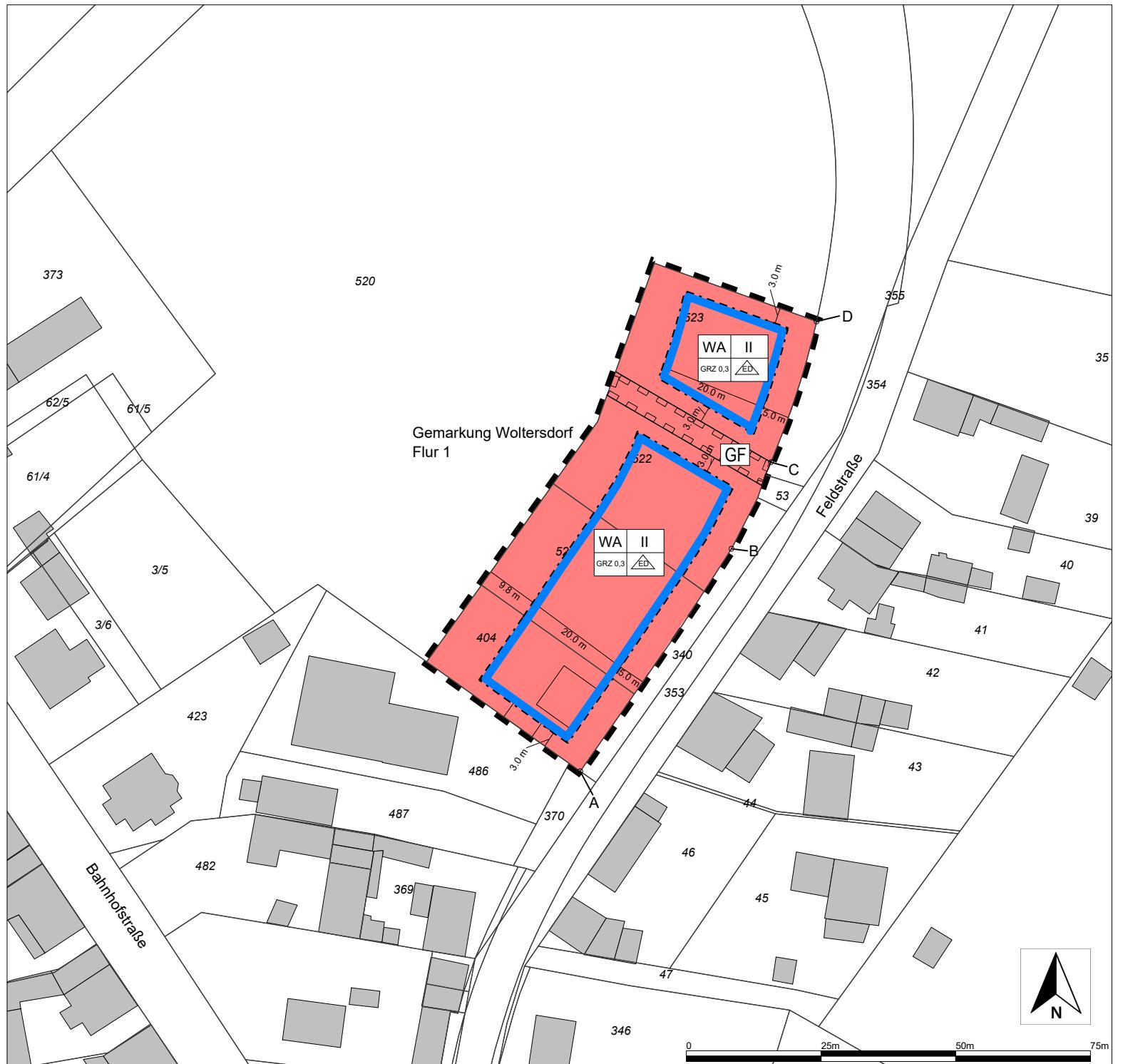


Bebauungsplan Woltersdorf Nr. 08 "Feldstraße" der Gemeinde Nuthe-Urstromtal



Planzeichenerklärung Nutzungsschablone

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

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)

Anzahl der Vollgeschosse
Bauweise

Verkehrsflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
A,B,C,D Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich
 Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze

Plangrundlage

Flurstücke
 Nachbarbebauung
 Text

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Bauzulassungsverordnung (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 (BbgNatSchG) vom 21. Januar 2013, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchG) vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) 1) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17]).
- Brandenburgische 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]).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 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 werden Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

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

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 Fahrechten 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 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der vor 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 schallgedämmten 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 schutzbürdiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$R'_{w,ges} = L_A - K_{Raum} \\ \text{mit } L_A = \text{maßgeblicher Außenlärmpiegel} \\ \text{mit } K_{Raum} = 30 \text{ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches.}$$

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpiegels 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 schallgedämmten 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

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, Schotterrasen 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 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je angefangene 100 m² Grundstücksfläche 1 Obstbaum (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang von mindestens 10-12 cm, gemessen in 1 Meter Höhe) nach der Gehölzliste zu pflanzen.

Hinweis: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht das Verbot von Bohrungen und Grundwasserentnahmen.

Gehölzliste

Apfel	Birnen	Süßkirsche	Pflaume
Albrecht von Preußen	Clapps Liebliche	Büters Rote	Hauszwetsche
Danziger Kantapfel	Gellerts Butterbirne	Knorpel	Cacaks Schöne
Gravensteiner	Gute Luise	Kassins Frühe	Nancy mirabelle
Goldener Beliebte	Köstliche von Charneux	Königskirsche	Rote Auerbacher
Kaiser Wilhelm	Pastorenbirne	Schneiders Späte	Knorpel

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

Siegel Stefan Scheddin, Bürgermeister der Gemeinde Nuthe-Urstromtal

2. Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage 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.

Siegel

Name / Vermessungsbüro -
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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

Siegel Stefan Scheddin, Bürgermeister der Gemeinde Nuthe-Urstromtal

4. Ausfertigung

Der Bebauungsplan Woltersdorf Nr. 08 „Feldstraße“ der Gemeinde Nuthe-Urstromtal (ggf.) besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertreterversammlung vom übereinstimmt. Ausfertigung:

Siegel

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 jedem 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.

Siegel

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: Entwurf

Bearbeitungsstand: 09. Oktober 2025

Planverfasser: Bruckbauer & Hennen GmbH
14913 Jüterbog, Schillerstraße 45