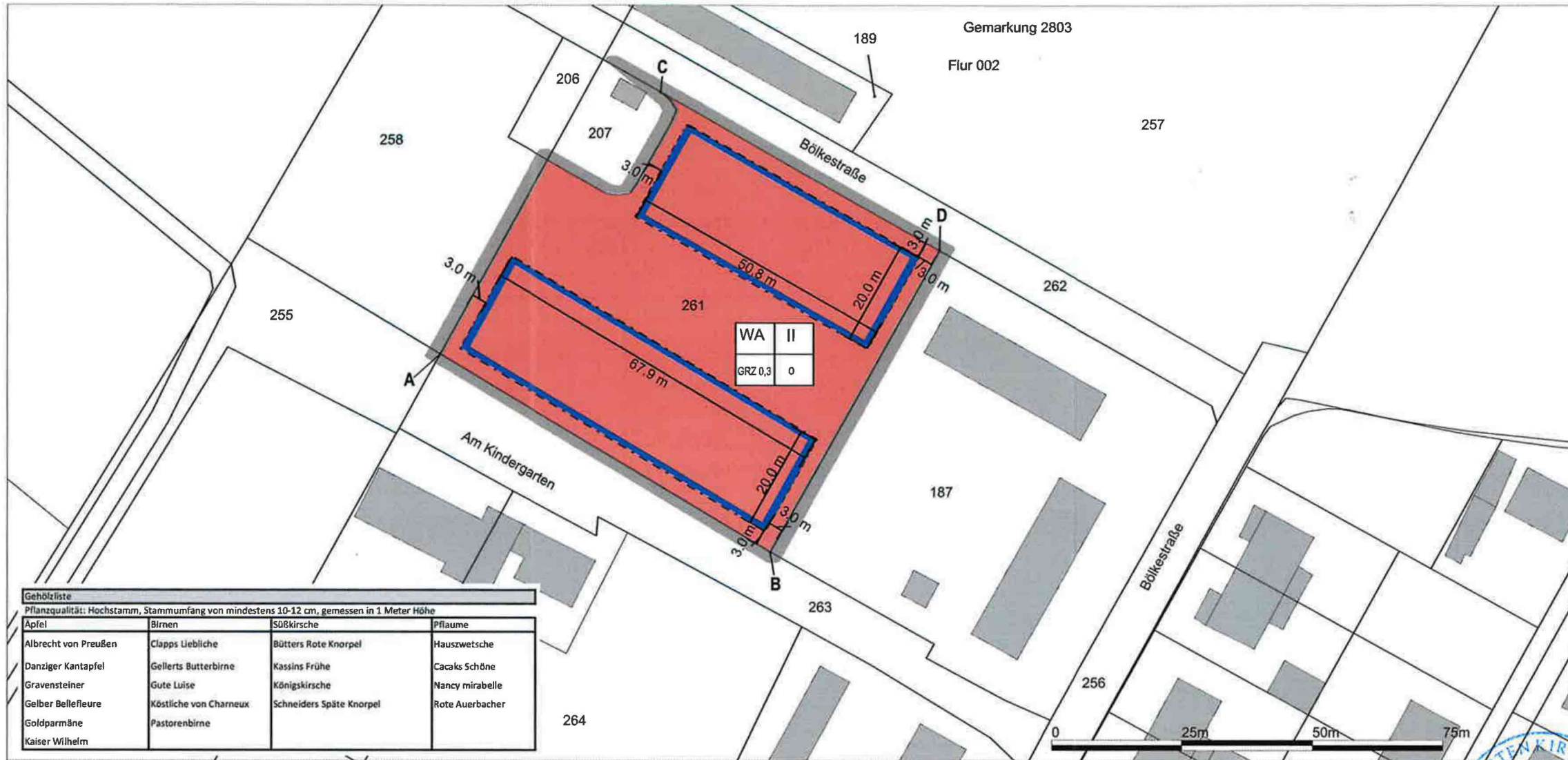


Bebauungsplan "Wohngebiet Am Kindergarten" im Ortsteil Blönsdorf der Gemeinde Niedergörsdorf



Gehölzliste			
Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang von mindestens 10-12 cm, gemessen in 1 Meter Höhe			
Apfel	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			

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./118, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl./123, [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./124, [Nr. 9], S. 14)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 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.
- 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.
- Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 BauNVO**
Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B sowie C und D zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- 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.
- 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, 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 angelegene 100 m² Grundstücksfläche 1 Obstbaum (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang von mindestens 10-12 cm, gemessen in 1 Meter Höhe) nach der Gehölzliste 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.
Bei der Errichtung der Zufahrten bedarf es der Inanspruchnahme von kommunalen Flächen, die der benachbarten Verkehrsfläche zugeordnet sind. Die Verkehrsfläche beinhaltet auch Nebenanlagen wie Entwässerungsgräben und Grünflächen. Die Funktionsfähigkeit der Verkehrsfläche muss zwingend erhalten bleiben. In Abstimmung mit der Gemeinde sind die Lage und der Aufbau der Zufahrten zu regeln.

VERFAHRENSVERMERKE

Auslegungsvermerk
Der Bebauungsplan "Wohngebiet Am Kindergarten" der Gemeinde Niedergörsdorf, OT Blönsdorf, Stand 26.01.2024, wurde gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 09.04.2024 bis zum 15.05.2024 aufgrund der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Niedergörsdorf Nr. 16/2024 vom 03.04.2024 im Bauamt der Gemeindeverwaltung Niedergörsdorf öffentlich ausgelegt.

Niedergörsdorf, den 26.06.2024
Siegel Doreen Boßdorf
Bürgermeisterin der Gemeinde Niedergörsdorf

Katastervermerk
Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 19.08.2024 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.

Niedergörsdorf, den 20.09.2024
Siegel Vermessungsbüro
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Satzungsbeschluss
Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Niedergörsdorf hat am 16.10.24 den Bebauungsplan "Wohngebiet Am Kindergarten" der Gemeinde Niedergörsdorf, OT Blönsdorf als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

Niedergörsdorf, den 28.10.24
Siegel Doreen Boßdorf
Bürgermeisterin der Gemeinde Niedergörsdorf

Ausfertigung
Der Bebauungsplan "Wohngebiet Am Kindergarten" der Gemeinde Niedergörsdorf, OT Blönsdorf, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Niedergörsdorf, den 20.11.24
Siegel Doreen Boßdorf
Bürgermeisterin der Gemeinde Niedergörsdorf

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans "Wohngebiet Am Kindergarten" der Gemeinde Niedergörsdorf, OT Blönsdorf wurde am 04.12.24 im Amtsblatt für die Gemeinde Niedergörsdorf Nr. 22/24 vom 04.12.24, ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Niedergörsdorf, den 05.12.24
Siegel Doreen Boßdorf
Bürgermeisterin der Gemeinde Niedergörsdorf

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Nutzungsschablone		WA	II	Anzahl der Geschosse
Art der baulichen Nutzung	GRZ 0,3	o		Bauweise

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 6 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.V.m. textlicher Festsetzung 1

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

GRZ 0,3 Grundflächenzahl gemäß textlicher Festsetzung 2
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß i.V.m. textl. Festsetzung 2

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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

o offene Bauweise i.V.m. textlicher Festsetzung 3

Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A..B..C..D Straßenbegrenzungslinie gemäß textlicher Festsetzung 4

Sonstige Planzeichen

Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan

Darstellung der Planunterlage

Flurstücke

Text Flurstücksnummern

Nachbarbebauung



Gemeinde Niedergörsdorf

-Die Bürgermeisterin-

Vorhaben:

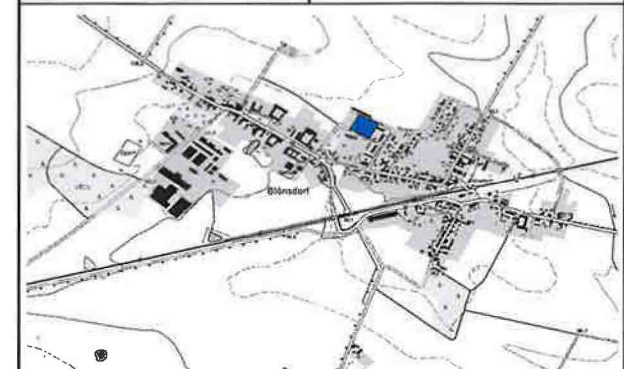
BEBAUUNGSPLAN

"Wohngebiet Am Kindergarten"

Blönsdorf

Maßstab: M 1:1000

Quelle: ©GeoBasis-DE/LGB2023



Verfahrensstatus: Satzung

Bearbeitungsstand: 07.08.2024

Planverfasser: Bruckbauer & Hennen GmbH
14913 Jüterbog, Schillerstraße 45