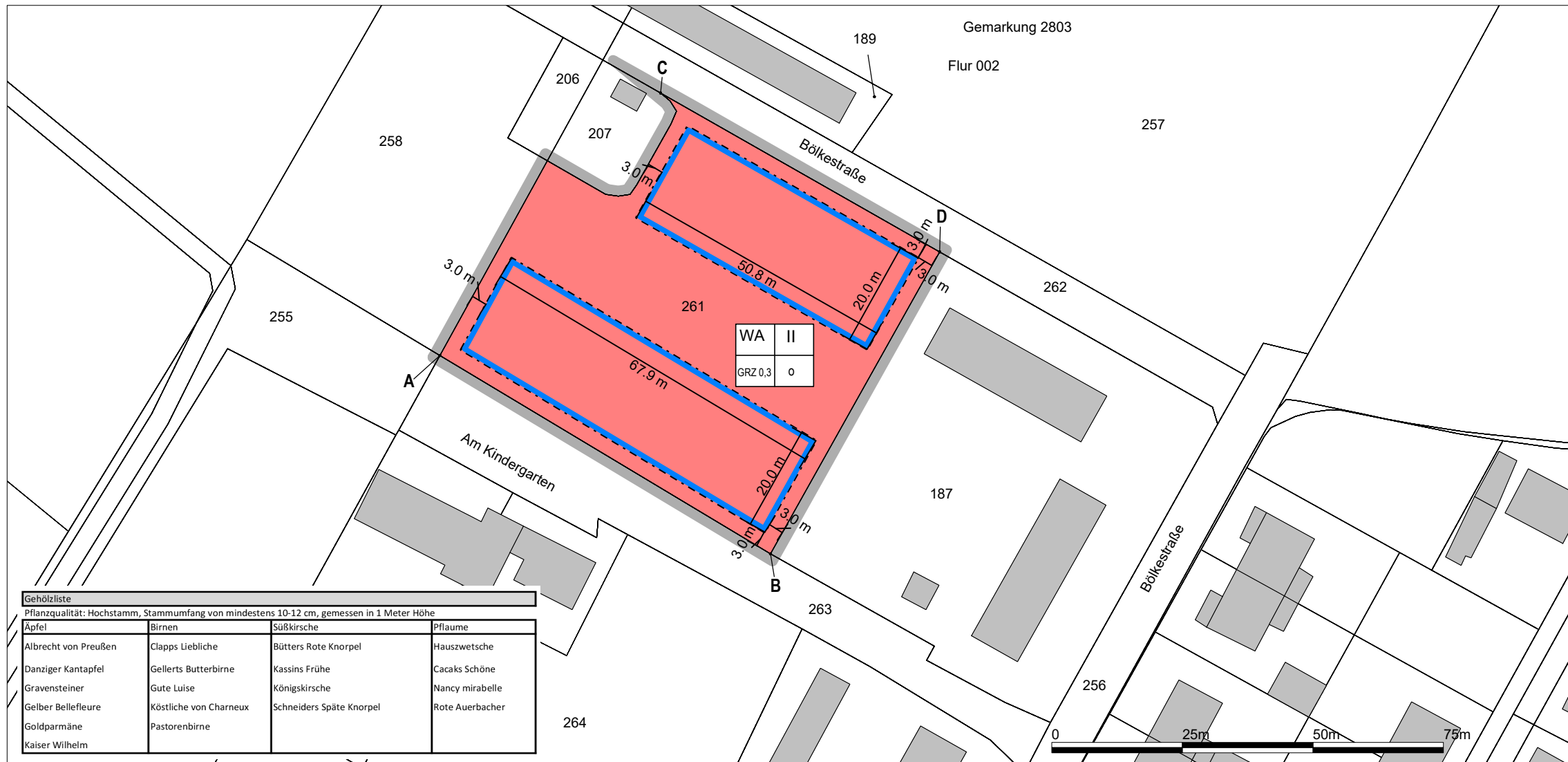


Bebauungsplan "Wohngebiet Am Kindergarten im Ortsteil Blönsdorf" der Gemeinde Niedergörsdorf



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	WA	II	Anzahl der Geschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	GRZ 0,3	o	Bauweise

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

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

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024,
- Baunutzungsverordnung 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 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 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013, Zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I Nr. 28);
- 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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792)
- 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 4. Dezember 2017 (GVBl. I/17, [Nr. 28])

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 Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B sowie C und D zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- 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 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je angefangene 100 m² Grundstücksfläche 1 Obstbaum (Pflanzenqualität: 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. Im Baugenehmigungsverfahren sind in Abstimmung mit der Gemeinde die Lage und der Aufbau der Zufahrten zu regeln.

VERFAHRENSVERMERKE

- Auslegungsvermerk**
Der Bebauungsplan "Wohngebiet Am Kindergarten" der Gemeinde Niedergörsdorf, OT Blönsdorf, Stand, wurde gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom bis zum aufgrund der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Niedergörsdorf Nr. vom im Bauamt der Gemeindeverwaltung Niedergörsdorf öffentlich ausgelegt.
- Niedergörsdorf, den
Siegel Doreen Boßdorf
Bürgermeisterin der Gemeinde Niedergörsdorf

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom Nov 2022 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 Vermessungsbüro
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Satzungsbeschluss

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

Niedergörsdorf, den
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
Siegel Doreen Boßdorf
Bürgermeisterin der Gemeinde Niedergörsdorf

Bekanntmachung

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

Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Niedergörsdorf, den
Siegel Doreen Boßdorf
Bürgermeisterin der Gemeinde Niedergörsdorf

Gemeinde Niedergörsdorf
-Die Bürgermeisterin-

Vorhaben: **BEBAUUNGSPLAN "Wohngebiet Am Kindergarten" Blönsdorf** Maßstab: **M 1:1000**

Quelle: "©GeoBasis-DE/LGB2023"

Verfahrensstatus: **2. Entwurf**

Bearbeitungsstand: **26.01.2024**

Planverfasser: **Bruckbauer & Hennen GmbH**
14913 Jüterbog, Schillerstraße 45