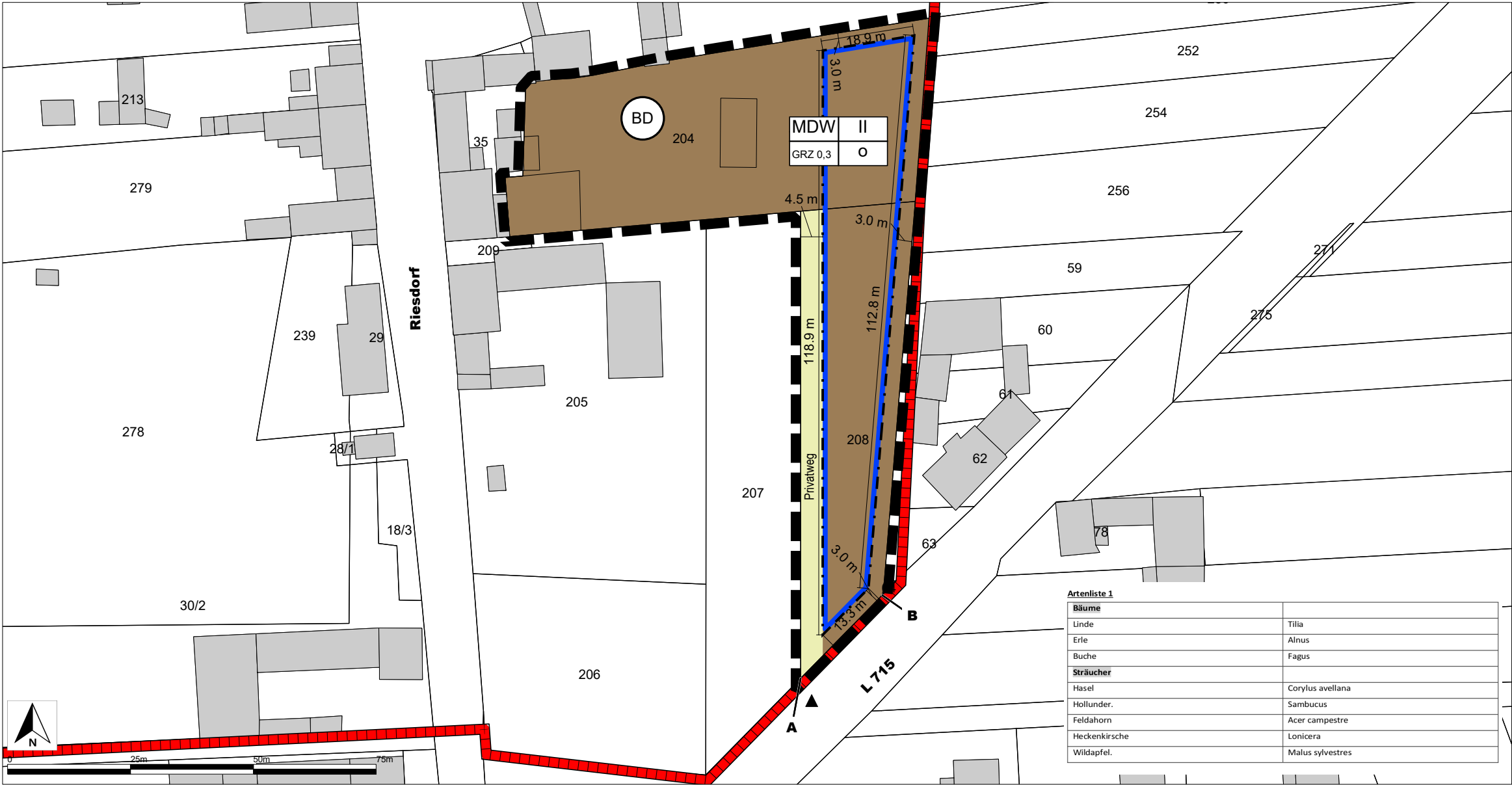


Bebauungsplan "Wohnbebauung Riesdorf an der L715" der Gemeinde Niederer Fläming im Ortsteil Riesdorf



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch 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 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 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S. ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11).
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.9)
- 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), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58) geändert worden ist
- Wasserverbandsgesetz vom 12. Februar 1991 (BGBl. I S. 405), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Mai 2002 (BGBl. I S. 1578) geändert worden ist

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 5a BauNVO)**
Dörfliches Wohngebiet
Als Art der baulichen Nutzung wird ein Dörfliches Wohngebiet festgesetzt.
Als unzulässig werden festgesetzt:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen.
- Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)**
In der Planzeichnung werden laut Nutzungsschablone folgende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen:
Grundflächenzahl (GRZ) 0,3; Die Zahl der Vollgeschosse II gilt als Höchstmaß.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 BauNVO)**
Im dörflichen Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)**
4.1 Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie.
4.2 Die im Plan festgesetzte Verkehrsfläche ist privat.

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
5.1 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, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig.
5.2 Auf den überbaubaren Grundstücksflächen sind vier Gehölzinseln mit jeweils zwei Bäumen Qualität 16/20 und 5 Sträuchern der Qualität 60/80 gemäß Artenliste 1 zu pflanzen.
- Versickerungspflicht (§ 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.
- Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
Denkmalschutz
Der Geltungsbereich liegt innerhalb des ortsfesten Bodendenkmals 130239 „Dorfkern Mittelalter, Dorfkerne Neuzeit“, dessen Schutz durch das "Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg" (BbgDSchG) geregelt ist.

VERFAHRENSVERMERKE

Auslegungsvermerk
Der Entwurf des Bebauungsplanes „Wohnbebauung Riesdorf an der L715“ der Gemeinde Niederer Fläming, Stand, wurde gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch mit der Begründung und den nach Einschätzung des Amtes wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom bis zum aufgrund der Bekanntmachung im Amtsblatt für das Amt Dahme/Mark Nr.....am im Baumt der Amtsverwaltung Dahme/Mark öffentlich ausgelegt.

Dahme/Mark, den
Siegel David Kaluza
Amtsdirektor des Amtes Dahme/Mark

1. Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 01.2024 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.

- Ort-, den
- Siegel
Name / Vermessungsbüro -
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- 2. Satzungsbeschluss**
Die Gemeindevertretung hat am den Bebauungsplan „Wohnbebauung Riesdorf an der L715“ der Gemeinde Niederer Fläming als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.
- Dahme/Mark, den
Siegel David Kaluza
Amtsdirektor des Amtes Dahme/Mark
- 3. Ausfertigung**
Der Bebauungsplan „Wohnbebauung Riesdorf an der L715“ der Gemeinde Niederer Fläming des Amtes Dahme/Mark, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
- Dahme/Mark, den
Siegel David Kaluza
Amtsdirektor des Amtes Dahme/Mark
- 4. Bekanntmachung**
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Wohnbebauung an der “ der Gemeinde Niederer Fläming wurde am im Amtsblatt des Amtes Dahme/Mark ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
- Dahme/Mark, den
Siegel David Kaluza
Amtsdirektor des Amtes Dahme/Mark

PLANZEICHENERKLÄRUNG
Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	MDW	II	Höhe
Grundflächenzahl (GRZ)	GRZ 0,3	O	Bauweise

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 5a BauNVO)

Dörfliches Wohngebiet

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

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

Einfahrt
private Verkehrsfläche

Nachrichtliche Übernahme
Bereich Bodendenkmal

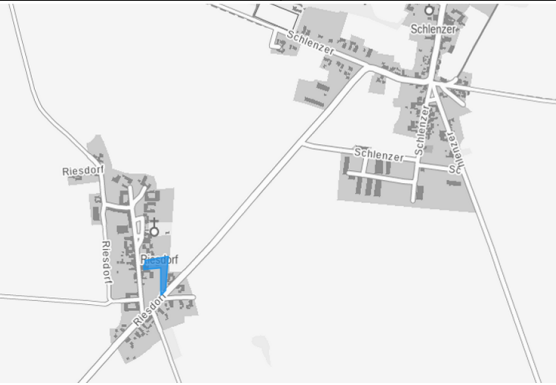
Sonstige Planzeichen
räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Darstellung der Planunterlage
Flurstücke Flurstücke
Nachbarbebauung Bestand

Gemeinde Niederer Fläming

Vorhaben: BEBAUUNGSPLAN
"Wohnbebauung Riesdorf an der L715"

Maßstab: M 1:1000
Originalgröße A3
Quelle: "©GeoBasis-DE/LGB2025"



Verfahrensstatus: Vorentwurf
Bearbeitungsstand: April 2025
Planverfasser: Bruckbauer & Hennen GmbH
14913 Jüterbog, Schillerstraße 45