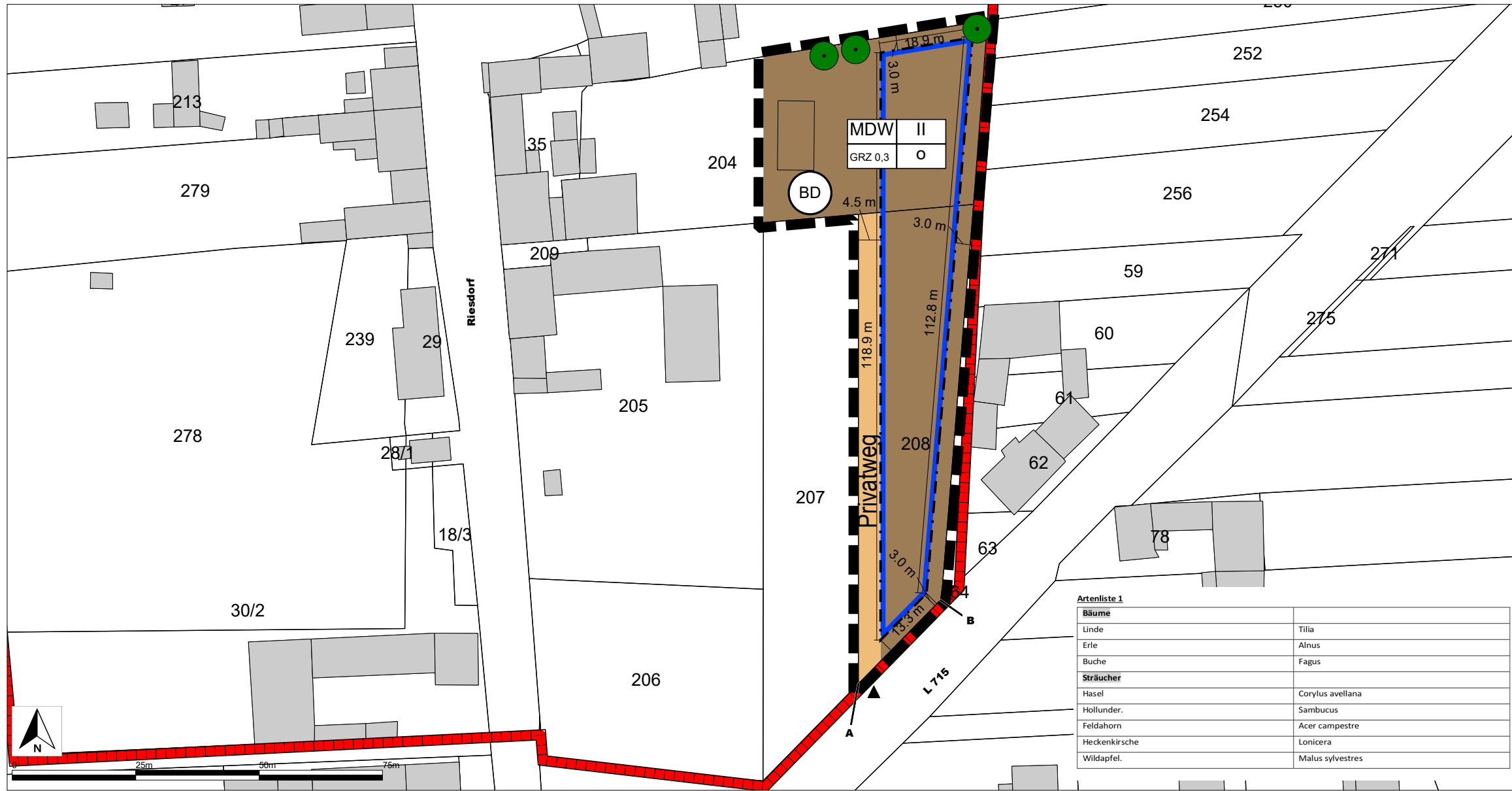


Bebauungsplan "Wohnbebauung Riesdorf an der L715" der Gemeinde Niederer Fläming im Ortsteil Riesdorf



Artenliste 1

Bäume	
Linde	Tilia
Erl	Alnus
Buche	Fagus
Sträucher	
Hasel	Corylus avellana
Hollunder	Sambucus
Feldahorn	Acer campestre
Heckenkirsche	Lonicera
Wildapfel	Malus sylvestris

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Nutzungsschablone**
- | | | | |
|---------------------------|---------|----|----------|
| Art der baulichen Nutzung | MDW | II | Höhe |
| Grundflächenzahl (GRZ) | GRZ 0,3 | 0 | 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)
- offene Bauweise i.V.m. textlicher Festsetzung 3
— Baugrenze
- Verkehrsflächen**(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- ▼ Einfahrt
■ private Verkehrsfläche
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Erhalt Einzelbaum
- Nachrichtliche Übernahme**
- Bereich Bodendenkmal
- Sonstige Planzeichen**
- räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Darstellung der Planunterlage**
- | | | |
|-----------------|------|------------|
| Flurstücke | Text | Flurstücke |
| Nachbarbebauung | | Bestand |

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) 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
- 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 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S. ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) 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])

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 5a BauNVO)**
Dörfliches Wohngebiet (MDW)
Als Art der baulichen Nutzung wird ein Dörfliches Wohngebiet festgesetzt.
Als unzulässig werden festgesetzt:
- Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen.
- 2. 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.
- 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 BauNVO)**
Im dörflichen Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 4. 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.
- 5. 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, Schotterterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig.
5.2 Auf den Grundstücksflächen sind vier Gehölzinseln mit jeweils zwei Bäumen Qualität 14/16 und 5 Sträuchern der Qualität 60/80 gemäß Gehölzliste 1 zu pflanzen.

6. Versicherungspflicht (§ 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 „Dorfkerne 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 der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom bis zum aufgrund der Bekanntmachung im Amtsblatt für das Amt Dahme/Mark Nr. am im Bauamt 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 03.2025 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.

-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 ausgefertigt.

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

4. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Wohnbebauung an der L 715“ der Gemeinde Niederer Fläming wurde am im Amtsblatt des Amtes Dahme/Mark ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

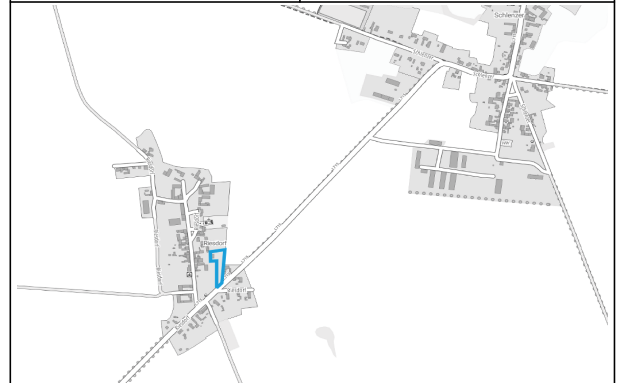
Dahme/Mark, den
Siegel David Kaluza
Amtsdirektor des Amtes Dahme/Mark

Gemeinde Niederer Fläming

Vorhaben: **BEBAUUNGSPLAN**
"Wohnbebauung Riesdorf an der L715"

Maßstab: **M 1:1000**
Originalgröße A3

Quelle: "©GeoBasis-DE/LGB2025"



Verfahrensstatus: **Entwurf**

Bearbeitungsstand: **November 2025**

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