

BEBAUUNGSPLAN "Erweiterung Schulsiedlung Altes Lager" DER GEMEINDE NIEDERGÖRSDORF



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. 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 (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 (BNatSchG) 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
- Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. 1/13 Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 05.03.2024 (GVBl. I/24, Nr. 9, S. 11)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]) das zuletzt geändert ist durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23 Nr. 18)
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, Nr. 06) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl. I/24, Nr. 24, berichtigt Nr. 40)
- 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. I/24, Nr. 29)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
Als Art der Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 18 und 19 BauNVO)
2.1 Höhe baulicher Anlagen
WA 1: Im WA 1 wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal IV in Verbindung mit der Gestaltungsfestsetzung 8.2 festgesetzt.
WA 2: Im WA 2 wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal III in Verbindung mit der Gestaltungsfestsetzung 8.2 festgesetzt.
WA 3: Im WA 3 wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal II in Verbindung mit der Gestaltungsfestsetzung 8.3 festgesetzt.
2.2 Grundflächenzahl
In der Planzeichnung werden die folgenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen:
Grundflächenzahl: GRZ 0,3.
Eine Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist ausgeschlossen.
- Bauweise** § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 BauNVO
Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 wird die offene Bauweise festgesetzt. Im WA 3 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Lärmschutzfestsetzungen** § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
4.1 Zum Schutz vor Lärm muss im WA 1 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Treuenbrietzer Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.
4.2 Bei Wohnungen im WA 1 mit Fenstern zur Treuenbrietzer Straße, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die schutzwürdigen Räume durch den Einsatz von schalldämmten 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.
4.3 Zum Schutz vor Lärm sind Außenwohnbereiche im WA 1 in baulich geschlossener Ausführung (zum Beispiel als verglaste Loggia oder verglaster Balkon) zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen muss mindestens ein Außenwohnbereich diese Anforderung erfüllen oder zur straßenabgewandten Gebäudeseite orientiert sein.
4.4 Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im WA 1 ein bewertetes Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß ($R'_{w, ges}$) aufweisen, das nachfolgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:
 $R'_{w, ges} = L_A - K_{Raumt}$
mit L_A = maßgeblicher Außenlärmpegel
mit K_{Raumt} = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen.
Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels 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 schalldämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln >50 dB(A) zu berücksichtigen.
- Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Stellplätze i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO
5.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte Verkehrsfläche ist öffentlich.
5.2 Die private Verkehrsfläche dient dem Fuß- und Radverkehr.
5.3 Stellplätze i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO:
Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohneinheit bis 100 m² Wohnfläche ein Stellplatz oder Garage und ab 100 m² Wohnfläche 2 Stellplätze oder Garagen auf den Grundstücksflächen zu errichten.
- Versickerungspflicht** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)
Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.
- Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
7.1 Der Privatweg und 30 % der Verkehrsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
7.2 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.
7.3 Die mit A 1 gekennzeichnete Fläche zum Anpflanzen ist zu 50 % mit Bäumen und Sträuchern der Gehölzliste 1 (Bäume) und 2 (Sträucher) zu bepflanzen, wobei je angefangene 100 m² Pflanzfläche mindestens ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm in die Pflanzung zu integrieren ist.
7.4 Die mit A 2 gekennzeichnete Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist wie folgt zu bepflanzen: Je 100 m² Pflanzfläche sind ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 10 bis 12 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, gemäß Gehölzliste 3 (Bäume) und 5 Sträucher mit einer Mindesthöhe von 60 cm, gemäß Gehölzliste 4 (Sträucher) anzupflanzen.
7.5 Die mit CEF 1 bezeichnete Fläche ist gemäß Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, Maßnahmeblatt CEF 1 zu entwickeln.
7.6 Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Gehölzliste Nr. 3 empfohlen.

- Gestaltungsfestsetzungen** § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO
8.1 Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen sind transparent zulässig. Sie dürfen an der öffentlichen Straße 1,20 m über dem fertig gestellten Gelände nicht überschreiten. Maschendrahtzäune sind unzulässig. Mauern, geschlossene Zaunfelder und Gabionen sind als Einfriedung nicht zulässig. Gründungen für Grundstückseinfriedungen müssen 0,5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.
8.2 Ausbildung des obersten Vollgeschosses als Dachgeschoss
Im Allgemeinen Wohngebiet ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dach- oder Staffelgeschoss auszubilden. Bei Ausbildung als geneigtes Dach darf die Dachneigung des obersten zulässigen Vollgeschosses 30 Grad nicht unterschreiten, 45 Grad nicht überschreiten und der Drempl nicht mehr als 0,80 m betragen. Bei Ausbildung als Staffelgeschoss müssen die Umfangwände des obersten zulässigen Vollgeschosses mindestens mit drei Außenwänden um mindestens 1,5 m hinter die Umfangwände des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.
8.3 Dächer
Das Hauptgebäude im WA 3 ist mit einem Satteldach auszuführen.
8.3 Begrünung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Schottergärten unzulässig.

Hinweis
Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 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.

VERFAHRENSVERMERKE

Auslegungsvermerk
Der Bebauungsplan "Erweiterung Schulsiedlung Altes Lager" der Gemeinde Niedergörsdorf, 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 März 2021 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 einwandfrei möglich.

Luckenwalde, den
Siegel Vermessungsbüro
Oberster hessischer Vermessungsingenieur

Satzungsbeschluss
Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Niedergörsdorf hat am den Bebauungsplan "Erweiterung Schulsiedlung Altes Lager" der Gemeinde Niedergörsdorf als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

Niedergörsdorf, den
Siegel Doreen Boßdorf
Bürgermeisterin der Gemeinde Niedergörsdorf

Ausfertigung
Der Bebauungsplan "Erweiterung Schulsiedlung Altes Lager" der Gemeinde Niedergörsdorf, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgeteilt.

Niedergörsdorf, den
Siegel Doreen Boßdorf
Bürgermeisterin der Gemeinde Niedergörsdorf

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans "Erweiterung Schulsiedlung Altes Lager" der Gemeinde Niedergörsdorf 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
Bebauungsplan "Erweiterung Schulsiedlung Altes Lager"



Verfahrensträger Gemeinde Niedergörsdorf Dorfstraße 14f 14913 Niedergörsdorf Tel.: 033741 697 0 Fax: 033741 722 15	iGendBau-DEIA_GB 2021 Maßstab 1:1000 Originalvergrößer: A2
Planverfasser Druckbauer & Hennen GmbH Schillerstraße 45 14913 Jüterbog Tel: 03372 4332 33 / 44 Fax: 03372 4332 45	Verfahrensstand: Entwurf Bearbeitungsstand: 22.01.2025

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	WA1	o	Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	0,3	IV(G)	Höhe nautlicher Anlagen

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 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. § 18 und 19 BauNVO)

GRZ 0,3 Grundflächenzahl gemäß § 16 BauNVO gemäß textl. Festsetzung 2.2

II / III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO) im WA gemäß textl Festsetzung 2.1

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 BauNVO

o offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO i.V.m. Textlicher Festsetzung 3

Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Privatweg

Naturschutz und Landschaftspflege

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB)

- A1 Anpflanzfläche gemäß textl. Festsetzung 7.2
- A2 Anpflanzfläche gemäß textl. Festsetzung 7.3
- private Grünfläche gemäß textl. Festsetzung 7.4
- CEf1
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.V.m. 7.4

Sonstige Planzeichen

- Geltungsbereich
- Löschwasserentnahmestelle

Planunterlage

- Flurstücke
- Flurstücksnummern
- Straßennamen
- Hausnummern
- Nachbarbebauung

Gehölzliste 1	Gehölzliste 2
Bäume Hainbuche Traubeneiche Spitzahorn Winterlinde Carpinus betulus Quercus petraea Acer platanoides Tilia cordata	Sträucher Bunster Hartriegel Eigiffliger Weißdorn Europ. Pfaffenhölchen Faulbaum Ohr-Weide Grau-Weide Purpur-Weide Kriech-Weide Mandel-Weide Korb-Weide Schwarzer Holunder Gemeiner Schneeball Cornus sanguinea Crataegus monogyna Eunymus europaea Frangula alnus Salix aurita Salix cinerea Salix purpurea Salix repens Salix triandra Salix viminalis Sambucus nigra Viburnum opulus
Gehölzliste 3	Gehölzliste 4
Bäume Apfel Albrecht von Preußen, Danziger Karlsapfel, Gravensteiner, Gelber Bellefleur, Goldparmia Kaiser Wilhelm Birken Clapps Liebliche, Gellerts Butterbirne Gute Luise, Köstliche von Chateau, Pastorenbirne Südkirsche Butlers Rote Kropfel, Kassins Frühe Königsbirne, Schweders Späte Kropfel Pflaume Hauszwetsche, Cackls Schöne, Nancy maribels, Rote Auerbacher	Sträucher Schwarze Johannisbeere Rote Johannisbeere Hunds-Rose Hecken-Rose Himbeere Schwarzer Holunder Gemeiner Schneeball Ribes nigrum Ribes rubrum Rosa canina Rosa corymbifera Rosa dielsii Sambucus nigra Viburnum opulus
Gehölzliste 5	
Haselnuss Weißdorn zweigr. Weißdorn eingr. Schlehe Kreuzdorn Hunds-Hecken-Rose Wein-Rose Fitz-Rose Brombeere Schwarzer Holunder Besenroggen Corylus avellana Crataegus laevigata Crataegus monogyna Prunus spinosa Rhamnus catharticus Rose Rosa canina Rosa corymbifera Rosa rubiginosa Rosa tomentosa Rubus fruticosus Sambucus nigra Sarcothamnus scoparius	