

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 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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. 55), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. 1/13 Nr. 3), 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) das zuletzt geändert ist durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23 Nr. 18)

8.3 Dächer
Das Hauptgebäude im WA 3 ist mit einem Sattel- oder Walmdach auszuführen.

8.4 Begrünung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Schottergärten unzulässig.

Hinweise
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 genehmigt. Bohrungen darüber hinaus werden nicht zugelassen. Geringere Tiefen sind möglich.

Bei der Nutzung von Brunnen muss mit möglichen Beeinträchtigungen der Wasserqualität durch Deponiestoffe der angrenzenden Deponie bzw. die Eignung des geförderten Grundwassers gerechnet werden. Die Wasserqualität ist eigenverantwortlich zu prüfen. Brunnen sind Erdaufschlüsse, die vor Bohrbeginn bei der Unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig sind.

Für die Umsiedlung der Zauneidechsen ist eine Ausnahme genehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Die Baufeldfreimachung und Fällung von Gehölzen muss in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen. (§ 39 Abs. 5 BNatSchG) Vor Beginn der Baulätigkeit sollte eine nochmalige Kontrolle der zu entnehmenden Gehölze auf Nist- und Ruhestätten – auch bezüglich des Eichhörnchens – erfolgen.

VERFAHRENSVERMERKE

Auslegungsvermerk

Der Bebauungsplan "Erweiterung Schulsiedlung Altes Lager" der Gemeinde Niedergörsdorf, Stand wurde gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in 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 Bauplan der Gemeindeverwaltung Niedergörsdorf öffentlich ausgelegt.

Niedergörsdorf, den
Siegel Doreen Boßdorf
Bürgermeisterin der Gemeinde Niedergörsdorf

Katastervermerk
Die verwendete Planunterlagen 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 Ortlichkeit ist eindeutig möglich.

Luftvermessung, den
Siegel Vermessungsbüro Bornemann
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Satzungsbeschluss
Die Gemeindevertretersammlung 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 ausgefertigt.

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

© GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

Maßstab
1:1000
Originalblattgröße: A2

Verfahrensstand:
2. Entwurf
Bearbeitungsstand:
21.01.2026

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. 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.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 und 19 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen
Die Höhe baulicher Anlagen darf 113,20 m über NHN im DHHN2016 nicht überschreiten. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen von 113,20 m über NHN im DHHN2016 gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Fahrstuhlschächte und Solaranlagen.

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.

3. 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.

4. Lärmschutzfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Zum Schutz vor Lärm muss entlang der Treuenbrietzener Straße bis zu einer Tiefe von 60 m ab Grundstücksgrenze mindestens ein schutzbedürftiger Raum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Räume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Treuenbrietzener Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Von der Treuenbrietzener Straße abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zur Achse des davor gelegenen Straßenabschnitts mehr als 100 Grad beträgt.

4.2 Bei Wohnungen mit Fenstern zur Treuenbrietzener 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-Beurteilungspegel ≥ 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 von Wohnungen entlang der Treuenbrietzener Straße bis zu einer Tiefe ab Grundstücksgrenze von 30 m nur 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. Von der Treuenbrietzener Straße abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zur Achse des davor gelegenen Straßenabschnitts mehr als 100 Grad beträgt.

4.4 Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude entlang der Treuenbrietzener Straße ein bewertetes Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß (R_{w,ges}) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$R_{w, ges} = LA - K_{Raumart}$$

mit LA = maßgeblicher Außenlärmpegel
mit K_{Raumart} = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels LA 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 Beurteilungspegel ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (LA) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens von HOFFMANN-LEICHTER vom 14.04.2022 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

5.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte Verkehrsfläche ist öffentlich. Die Einteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

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.

6. Versicherungspflicht (§ 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.

7. 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 anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen und in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenteil) 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.

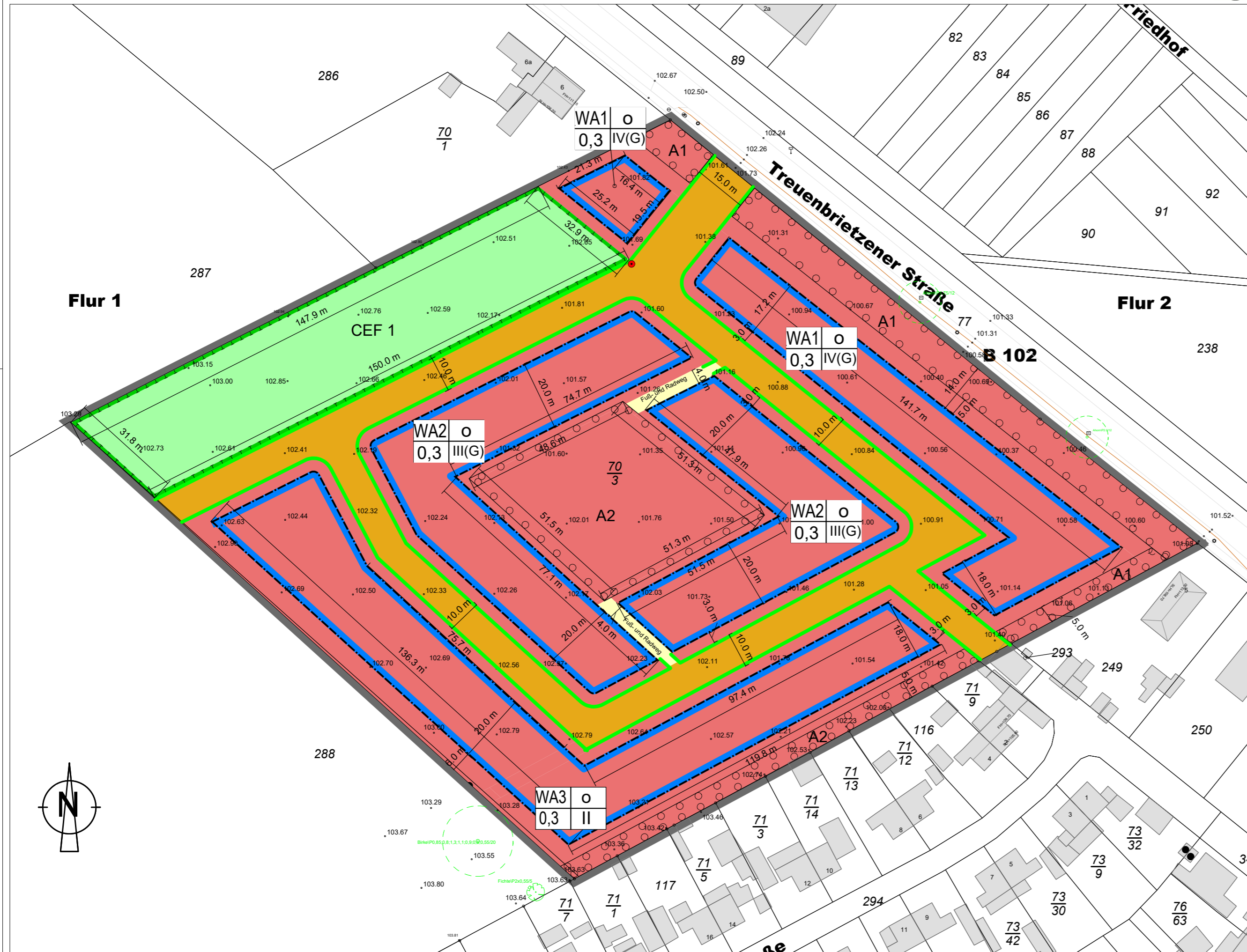
7.5 Die mit CEF 1 bezeichnete Fläche ist gemäß Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, Maßnahmenblatt CEF 1 zu entwickeln.

7.6 Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbau 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.

8. Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

8.1 Einfriedigungen
Grundstückseinfriedigungen 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 Grundstückseinfriedigungen 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 Vollgeschoss 30 Grad nicht unterschreiten, 45 Grad nicht überschreiten und der Dremel 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.



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

- o offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO i.V.m. Textlicher Festsetzung 3
- o Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsflächen

- o Straßenverkehrsfläche
- o Straßenbegrenzungslinie
- o Fuß- und Radweg
- o Privatweg

Naturschutz und Landschaftspflege

- o A1 Anpflanzfläche gemäß textl. Festsetzung 7.3
- o A2 Anpflanzfläche gemäß textl. Festsetzung 7.4
- o private Grünfläche gemäß textl. Festsetzung 7.5
- o CEF1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.V.m. 7.5

Sonstige Planzeichen

- o Geltungsbereich
- o Löschwasserentnahmestelle

Planunterlage

- o Flurstücke
- o Flurstücksnummern
- o Straßennamen
- o Hausnummern
- o Nachbarbebauung
- o 102,56 Höhe Geländeoberfläche

Gehölzliste 1	Gehölzliste 2
Bäume Hainbuche Traubeneiche Spitzahorn Winterlinde	Sträucher Blutroter Hirtengelb Egrrifflige Weißdorn Europ. Pfaffenhütchen Faulbaum Frangula alnus Ohr-Weide Grau-Weide Purpur-Weide Kirsch-Weide Mandel-Weide Korb-Weide Schwarzer Holunder Gemeiner Schneeball Hasehuss Weißdorn zweig. Weißdorn eing. Schlehe
Carpinus betulus Quercus petraea Acer platanoides Tilia cordata	Cornus sanguinea Crataegus monogyna Eunymus europaeus Saxifraga alba Saxifraga cernua Salix purpurea Salix repens Salix triandra Salix viminalis Sambucus nigra Viburnum opulus Corylus avellana Crataegus laevigata Crataegus monogyna Prunus spinosa
Gehölzliste 3	Gehölzliste 4
Bäume Apfel	Sträucher Schwarze Johannisbeere Rote Johannisbeere Hunds-Rose Rosa canina Rosa corymbifera Rosa idaeus Sambucus nigra Viburnum opulus Rosa Rosa canina Rosa corymbifera Rosa rugifolia Rosa tomentosa Rubus fruticosus Sambucus nigra Sarcothamnus scoparius
Albrecht von Preußen, Danziger Kartapfel, Gavenstein, Gelber Bellefleur, Goldpalmrose, Kaiser Wilhelm	
Birnen Clapps Liebliche, Gellers Butterbirne Himbeere Pastorenbirne Südkirsche Büblers Rote Kropfel, Kassins Frühe Königsirsche, Schneiders Späte Kropfel Pflaume Hauszweitsche, Cacaks Schöne, Nancy mirabelle, Rote Auerbacher	