Textliche Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung

TF 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO

TF 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 ist eine Fahrschule ausnahmsweise zulässig.
§ 4 Abs. 3 BauNVO

Grundflächenzahl

TF 2 Im WA2 darf die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,45 überschritten werden.
§ 19 Abs. 4 BauNVO

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

TF 3.1 In der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten. Die gemäß § 6 BbgBO notwendigen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO

TF 3.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone und Terrassen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO um maximal 1,5 m überschritten werden. Ausgenommen davon sind die Baugrenzen die mit den Grenzen der Flächen die von Bebauung freizuhalten sind zusammenfallen.
§ 23 Abs. 3 BauNVO

Fläche die von Bebauung freizuhalten ist

TF 4 Die von Bebauung freizuhaltende Fläche darf im Bereich der Grabenüberfahrten durch Zufahrten in einer Breite von jeweils maximal 6 m befestigt werden.
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Geh- und Fahrrecht

TF 5 Die Fläche die von Bebauung freizuhalten ist ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des WBV „Plane-Buckau" zu belasten.
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Wasserfläche

TF 6 Die festgesetzte Wasserfläche darf auf den festgesetzten Flächen in einer Breite von jeweils maximal 6 m überbaut werden.
§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

TF 7.1 Stellplätze, Zufahrten und Wege sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Ausnahmsweise sind für mobilitätseingeschränkte Nutzergruppen andere Befestigungsarten zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 7.2 Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 7.3 Zaunfelder müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten. Der Stababstand von Einfriedungen muss mindestens 5 cm, die Maschengröße mindestens 5 x 5 cm betragen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepfnazungen

TF 8.1 Je begonnener 500 m² anrechenbarer Grundstücksfläche sind mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm (Höhe ca. 1,8 m), 3xv, StU 16-18 und mindestens 12 Sträucher der Pflanzliste 2 in der Mindestqualität 2xv, H60-100 in Gruppen zu mindestens 3 Sträuchern zu pflanzen.

TF 8.2 Innerhalb der Fläche A1 sind je 50 m² ein Baum als Hochstämme der Sortierung 2 xv, 10-12 und je 5 m² ein Strauch der Sortierung 2 xv, 60-100 anzupflanzen und zu erhalten.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

TF 8.3 Auf der Fläche E1 muss die vorhandene Heckenstruktur, auf der Fläche E2 müssen die vorhandenen Bäume erhalten werden.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

TF 8.4 Dächer mit einer Neigung von weniger als 15° sind zu mindestens 60 % extensiv zu begrünen. Dies gilt auch für Dächer auf zulässigen Nebenanlagen i. S. d. § 19 BauNVO. Dabei ist ein durchwurzelbarer Dachaufbau von mindestens 10 cm aufzubringen. Dies gilt nicht für notwendige technische Einrichtungen und für notwendige Beleuchtungsflächen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Örtliche Bauvorschriften

TF 9.1 Außenwandflächen sind zu verputzen, in Sichtmauerwerk auszuführen oder als Holzfassade auszuführen. Außenwandflächen sind nur in braunen bis rotbraunen sowie gelben, ockernen und grauen Farbtönen zulässig. Blaue und grüne Farbtöne sind nicht zulässig. Bei verputzten Außenwandflächen ist nur ein Farbton mit einem Remissionswert/ Hellbezugswert von 30 bis 70 zulässig. Ein dunkleres Farbton ist ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile wie gliedernde Fassadenelemente zulässig.
§ 87 Abs. 1 BbgBO

TF 9.2 Untergeordnete Bauteile sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen andere als die zeichnerisch festgesetzten Dachneigungen aufweisen.
87 Abs. 1 BbgBO

TF 9.3 Dächer von Hauptgebäuden sind mit roten, rotbraunen, braunen oder anthrazitfarbenen Dacheindeckungen einzudecken. Lasierte und glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. In die Dachflächen integrierte bzw. auf Dachflächen aufgesetzte Photovoltaik- und Solaranlagen sind zulässig.
§ 87 Abs. 1 BbgBO

TF 9.4 Als Einfriedungen sind Hecken sowie Holzlattenzäune mit vertikal angeordneten Latten zulässig. Holzlattenzäune dürfen eine Höhe von 1,2 m ü. GOK nicht überschreiten.
§ 87 Abs. 1 BbgBO

TF 9.5 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Zulässig sind Werbeanlagen aus Einzelbuchstaben, einschließlich Bemalungen. Flachtwerbeanlagen bis max. 10 cm Tiefe, 1 m Höhe und 5 m Länge und Ausleger an Gebäuden mit einer max. Ausladung von 1,2 m, einer max. Breite von 0,2 m und einer Höhe von 1 m. Beleuchtete oder selbst leuchtende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Bei mehrgeschossigen Gebäuden sind Werbeanlagen nur bis zur Höhe der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zulässig.
§ 87 Abs. 1 BbgBO

TF 9.6 Freistehende Werbeanlagen sind in Form von Wegweisern und Schaukästen zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 2 m, eine Breite von 1,5 m und ein Tiefe von 0,3 m nicht überschreiten.
§ 87 Abs. 1 BbgBO

TF 9.7 Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen muss die Zahl der Stellplätze entsprechend der aufgeführten Richtzahlen erfolgen.
§ 87 Abs. 4, 9 BbgBO

Nachrichtliche Übernahmen
Bodendenkmal
Der westliche und nördliche Teil des Plangebietes überlagert das in der Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragene Bodendenkmal „Siedlung der Bronze- und Eisenzeit sowie mittelalterliche und neuzeitliche Altstadt von Niemegk" (30181).

Hinweise
Altlasten
Konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast sind gemäß § 31 Abs. 1 BbgAbfBodG unverzüglich der unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark anzuzeigen.

Kampfmittel
Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreiheitbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Baudenkmale
Im Umfeld des Plangebiets sind die Stadtkirche St. Johannis (09190312), das Pfarrhaus „Am Kirchplatz 9" (09190314), das Wohnhaus „Am Kirchplatz 12" (09190315), das Rathaus „Großstraße 6" (09190313), das Wohnhaus „Großstraße 26" (09190807), das Wohnhaus („Kloster") „Großstraße 50" (09190317) und die Gedenktafel Robert Koch am Wohnhaus „Großstraße 74" (09190319) in der Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen.
Änderungen bzw. Ergänzungen des Baudenkmalbestandes sind jederzeit möglich. Die Denkmalliste wird kontinuierlich fortgeschrieben.
Entsprechend § 2 Abs. 3 BbgDSchG ist der Umgebungsschutz der Denkmale zu wahren. Veränderungen in der Umgebung eines Denkmals bedürfen einer Denkmalrechtlichen Erlaubnis nach §§ 9 Abs. 1, 19 BbgDSchG, die mit Auflagen versehen werden kann, wenn durch das Bauvorhaben das Erscheinungsbild oder der Wirkungsraum eines Denkmals beeinträchtigt wird.
Im Plangebiet sind gemäß § 2 Abs. 3 BbgDSchG Höhen und Bauwerkskubaturen so zu gestalten, dass Beeinträchtigungen der Wahrnehmung von Stadtkirche und Rathaus nicht gegeben sind.

Bodendenkmale
Bodendenkmale sind gemäß § 7 Abs. 1 BbgDSchG zu erhalten, zu schützen und zu pflegen.
Veränderungen an Bodendenkmalen bedürfen grundsätzlich einer Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß § 9 BbgDSchG. Bei Umsetzung des Vorhabens bedeutet dies, dass ein Bauanzeigeverfahren nach § 62 BbgBO nicht möglich ist. Die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark ist im Bauantragsverfahren zu beteiligen.
Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z. B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o. Ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 BbgDSchG und § 12 BbgDSchG).
Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.
Änderungen bzw. Ergänzungen des Bodendenkmalbestandes sind jederzeit möglich. Die Denkmalliste wird kontinuierlich fortgeschrieben.

Ökologische Baubegleitung (Im Vorfeld und während der Baumaßnahme)
Während der Baumaßnahme wird eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) empfohlen. Die ÖBB hat die festgesetzten und empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen zu begleiten und die beauftragten Baufirmen vor Ort und vor Baubeginn in die naturschutzfachlichen Vermeidungsmaßnahmen einzuweisen und die Umsetzung durch die Baufirmen zu kontrollieren.

Regelung für Baumaßnahmen an Gebäuden für höhlen- bzw. halbhöhlenbrütende Vogelarten
Zum Schutz von höhlen- und halbhöhlenbrütenden Vogelarten ist an Gebäuden jegliche Bautätigkeit im Zeitraum 11.3. bis 10.9. des Jahres zu vermeiden. Bauarbeiten im Innenbereich sowie das Auswechseln von Fenstern und Außentüren in Gebäuden fallen nicht unter diese Bauzeitenregelung, da hier keine störungsintensiven Arbeiten zu erwarten sind. Vor Baubeginn ist das jeweilige Gebäude nochmals durch einen Fachmann zu überprüfen.
Eine alternative Bauzeitenregelung bzw. ein früherer Baubeginn ist möglich, wenn der Vorhabenträger nachweist, dass zum Zeitpunkt der Baumaßnahmen am Gebäude keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens mehr erfolgt. Dies wäre insbesondere dann der Fall, wenn vorhandene Brutplätze verlassen wären, da die Brut flügge geworden ist und somit durch Baumaßnahmen nicht mehr gefährdet werden kann. Der Nachweis ist kurzfristig vor dem beabsichtigten Baubeginn, gestützt auf gutachterliche Aussagen, zu erbringen und der zuständigen Naturschutzbehörde vorzulegen. Sollte eine Bauzeitenregelung im o. g. Sinne nicht möglich sein, so ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG für diese Vogelart zu stellen.

CEF-Maßnahme Höhlen-/ Halbhöhlenbrüter (vorbeugende funktionserhaltende Maßnahmen)
Bei Entfernung von Brutplätzen höhlen- und halbhöhlenbrütender Arten im Plangebiet sind vor Baubeginn und vor Beginn der Brutperiode Ausweichnistplätze, in Form einer vorbeugenden funktionserhaltenden Maßnahme (CEF-Maßnahme) zu schaffen. Es sind je verlorengegangenem Brutplatz zwei Nistkästen im Plangebiet oder der Umgebung anzubringen. Die Nistkästen sind vor Baubeginn und vor Anfang der neuen Brutperiode neu anzubringen. Die konkreten Standorte sind unter Anleitung eines Artexperten festzulegen und in einer Karte zu verorten. Zusätzlich ist eine Fotodokumentation einzureichen. Die Funktionsfähigkeit der Nistkästen ist für einen Zeitraum von 20 Jahren zu gewährleisten. Die Reinigung der Nistkästen ist jährlich zwischen November und März durchzuführen. Abhanden gekommene Nistkästen sind zu ersetzen. Die CEF-Maßnahmen sind zeitlich so durchzuführen, dass ihre Funktionsfähigkeit vor dem vorgesehenen Baubeginn sichergestellt oder mit großer Sicherheit zu erwarten ist.
Kann die Wirksamkeit der CEF-Maßnahme nicht nachgewiesen werden, ist für die relevanten Vogelarten eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs.7 Nr. 5 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

Beseitigung von Vegetationsstrukturen vor Beginn der Brutzeit und Flächenabsteckung vor Beginn der Baumaßnahmen
Zum Schutz und zur Vermeidung von Störungen und Beeinträchtigungen der Brutvögel in den angrenzenden Gehölzen und der Vogelarten des Offenlandes sind alle Baumaßnahmen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten und damit nur im Zeitraum vom 1.10. bis 31.1. zulässig.
Ausnahmen davon sind nur bei Baumaßnahmen zulässig, die vor Beginn der Brutzeit begonnen wurden, sofern sie ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, in der Brutzeit beendet werden. Eine mögliche Unterbrechung der Baumaßnahme darf höchstens 7 Tage betragen.
Bei Bauwiederaufnahme nach einer möglichen Unterbrechung der Baumaßnahme ist zusätzlich eine avifaunistische Kontrolle der Baufläche durch einen geeigneten Fachgutachter durchzuführen. Die jeweilige Kontrolle ist zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde umgehend zur Kenntnis zu geben. Sind keine Brutvögel vorhanden, so kann die Baumaßnahme weiter erfolgen.
Des Weiteren sind nach der Baufeldfreimachung bis zum Baubeginn alle betroffenen Bauflächen mit einem Warnband rot/weiß (Flatterband) abzusstecken, um eine Besiedelung durch bodenbrütende Vogelarten zu vermeiden. Dazu werden um die Bauflächen Pflöcke angebracht. Die Pflöcke werden 70 – 80 cm über der Geländeoberkante mit Warnband versehen. Das Warnband sollte mindestens so lang wie der Pflock sein und frei herabhängen oder aber die Pflöcke untereinander verbinden.
Bei Feststellung einer aktuellen Nutzung der Bauflächen durch Brutvögel dürfen die Bauarbeiten bis zum Ende der Brutaktivität nicht beginnen.
Sollten nachweislich erforderliche Gehölzfällungen innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen, so ist hier ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu stellen. Vorher sind die beantragten Gehölze und die zu beseitigende Bodenvegetation nochmals durch einen Fachmann zu überprüfen. Bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ist ein Antrag nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten nach § 44 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu stellen.

Aufstellung Amphibienschutzzaun
Während der Bauzeit muss entlang des Grabens östlich der Wiesenstraße bis spätestens dem 15.2. ein Amphibienschutzzaun fachgerecht aufgestellt werden. Der Amphibienschutzzaun muss während der gesamten Bauzeit stehen. Die Ökologische Baubegleitung hat sicherzustellen, dass die Funktionalität des Amphibienschutzzauns während der gesamten Bauzeit aufrechterhalten wird.

Biotopschutz
Baustelleneinrichtungsflächen sind außerhalb von naturschutzfachlich wertvollen Flächen (z. B. Gehölzflächen, Gewässerrandstreifen, Hochstaudenfluren) zu errichten. Bodenschadverdichtung sind durch Bodenschutzmatten, Blechpanele oder gleichwertiges zu vermeiden.

Gehölzschutz während der Baumaßnahme
Über den Zeitraum der Baumaßnahme sind die im Randbereich der Bauflächen vorhandenen Gehölze zu schützen.

Maßnahmen während der Bauzeit
Beeinträchtigungen während der Bauphase können durch ein optimiertes und diese Aspekte berücksichtigendes Baustellenmanagement sowie durch strikte Beachtung entsprechender Vorschriften vermindert werden. Der Staubbelästigung kann durch eine Benässung vorhandener Baustraßen, Lagerflächen und des Bodenaushubes entgegengewirkt werden.

Farbgebung der Bauelemente
Die Bauelemente sollten möglichst mit einem gedeckten Farbton beschichtet sein.

Maßnahmen zur Vermeidung/ Verminderung von Lichtemissionen
Die Licht-Leitlinie des Landes Brandenburg Brandenburg vom 16.4.2014, geändert durch Erlass des MLUK vom 17.9.2021 ist zu beachten.

Hochwasserschutz
Im Plangebiet besteht ein potenzielles Überflutungsrisiko mit maximalen Wassertiefen von 65 cm bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis (alle 100 Jahre). Es wird empfohlen die Oberkante Fertigfußboden im WA1 mindestens auf einer Höhe von + 0,20 m über dem potenziellen Höchstwasserstand durch Überflutung (0,65 m ü. GOK), also in den beiden nördlichen Baufelder BF 1 und BF 2 auf mindestens 74,80 m ü. NHN sowie im südlichen Baufeld BF 3 auf mindestens 75,40 m ü. NHN zu errichten.
Grundsätzlich sind bauliche Anlagen in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise und nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten. Das Hochwasserrisiko ist durch den Bauherrn selbst zu tragen.
Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. Insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Pflanzliste 1 - Bäume

Acer campestre, Feldahorn	Prunus padus, Trauben-Kirsche
Acer platanoides, Spitzahorn	Pyrus pyraster agg., Wild-Birne
Acer pseudoplatanus, Bergahorn	Quercus petraea, Trauben-Eiche
Alnus glutinosa, Schwarzerle	Quercus robur, Stiel-Eiche
Betula pendula, Sand-Birke	Salix alba, Silber-Weide
Betula pubescens, Moor-Birke	Salixaurita, Ohr-Weide
Carpinus betulus, Hainbuche	Salix caprea, Sal-Weide
Fagus sylvatica, Rotbuche	Salix fragilis L., Bruch-Weide
Frangula alnus, Gemeiner Faulbaum	Salix x rubens (S. alba x fragilis), Kopf-Weide
Fraxinus Excelsior, Gemeine Esche	Sorbus aucuparia, Gemeine Eberesche
Juniperus communis L., Gemeiner Wacholder	Sorbus tominalis, Elsbeere
Malus sylvestris agg., Wild-Apfel	Tilia cordata, Winterlinde
Pinus sylvestris, Gemeine Kiefer	Tilia platyphyllos, Sommerlinde
Populus nigra, Schwarzpappel	Ulmus glabra, Berg-Ulme
Populus tremula, Zitterpappel	Ulmus laevis, Flatter-Ulme
Prunus avium, Vogel-Kirsche	Ulmus minor, Feld-Ulme

Pflanzliste 2 - Sträucher

Berberis vulgaris L., Gemeine Berberitze	Rosa canina agg., Hunds-Rose
Cornus sanguinea, Roter Hartriegel	Rosa corymbifera, Heckenrose
Corylus avellana, Haselnuss	Rosa rubiginosa, Wein-Rose
Crataegus monogyna, Eingriffliger Weißdorn	Rosa elliptica agg., Keilblättrige-Rose
Crataegus laevigata, Zweigriffliger Weißdorn	Rosa tomentosa, Filz-Rose
Crataegus Hybriden agg., Weißdorn	Salix cinerea, Graue Weide
Cytisus scoparius, Besen-Ginster	Salix pentandra, Lorbeer-Weide
Euonymus europaea, Pfaffenhütchen	Salix purpurea, Purpur-Weide
Prunus spinosa, Schlehe	Salix triandra agg., Mandel-Weide
Rhamnus carthartica, Kreuzdorn	Salix viminalis, Korb-Weide
Ribes nigrum, Schwarze Johannisbeere	Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Ribes rubrum, Rote Johannisbeere	Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball
Ribes uva-crispa, Stachelbeere	

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Nutzung	**Zahl der Stellplätze**
Wohngebäude	
Ein- und Mehrfamilienhäuser	
- je Wohnung unter 90 m² Wohnfläche	1 Stellplatz
- je Wohnung über 90 m² Wohnfläche	2 Stellplätze
Altenwohnungen	1 je 10 Wohnungen
Kinder- und Jugendwohnheime	1 je 15 Betten
Altenheime, Altenwohnheime	1 je 10 Betten
sonstige Wohnheime (z. B. Internat)	1 je 2 Betten
Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen	
Büro-, Verwaltungs-, Praxisräume	1 je 30 m² Nutzfläche
Räume mit erhebl. Besucherverkehr	1 je 30 m² Nutzfläche
Verkaufsstätten	
Läden	1 je 40 m² Nutzfläche
Versammlungsstätten und Kirchen	
Versammlungsstätten (wie Kinos, Vortragssäle)	1 je 8 Besucherplätze
Kirchen	1 je 30 Besucherplätze
Sportstätten	
Spiel- und Sporthallen	1 je 100 m² Hallenfläche
Minigolfplätze	6 je Minigolfanlage
Kegel- und Bowlingbahnen	4 je Bahn
Gaststätten und Beherbergungsbetriebe	
Gaststätten, Vereinsheime, Clubhäuser o.ä.	1 je 10 m² Gastraumfläche
Beherbergungsbetriebe	1 je Zimmer
Krankenanstalten	
Altenpflegeheime	1 je 10 Betten
Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung	
Grundschulen	1 je Klasse
Kindertagesstätten	1 je Gruppenraum
Jugendfreizeitheime und dergleichen	2 je Freizeiteinrichtung
Gewerbliche Anlagen	
Handwerksbetriebe	1 je 60 m² Nutzfläche
Lagerräume, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 je 100 m² Nutzfläche
Kraftfahrzeugwerkstätten	5 je Wartungs- oder Reparaturstand
Verschiedenes	
Sonstige Nutzungen	1 je 30 m² Nutzfläche

Verfahrensvermerke
Katastervermerk
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand ..... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Luckenwalde, den ....
Vermesser

Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am ..... die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

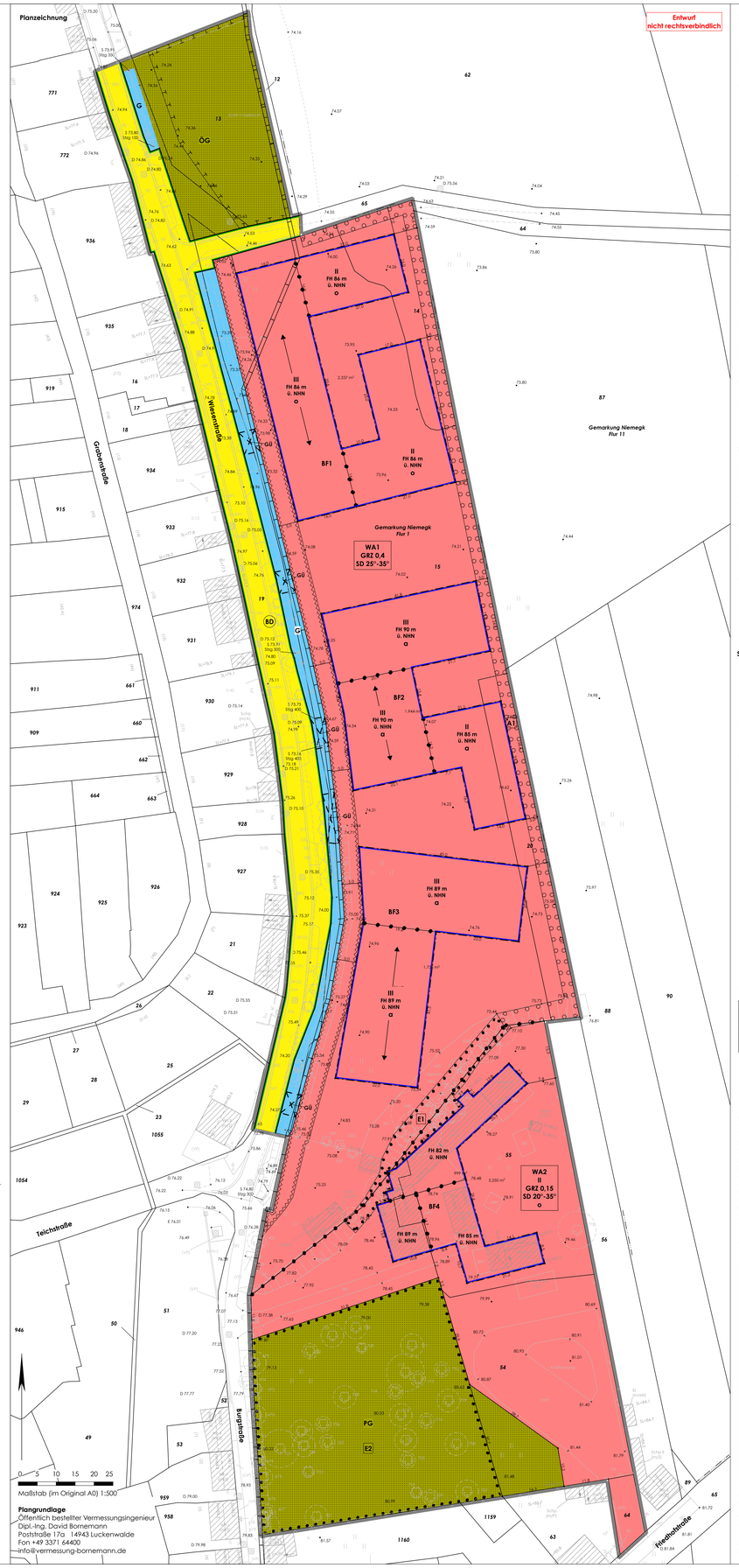
Niemegk, den ....
Amtsdirektor T. Hemmerling Siegel

Ausfertigung
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil, wird hiermit ausgefertigt.

Ausgefertigt Niemegk, den ....
Amtsdirektor T. Hemmerling Siegel

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt für das Amt Niemegk Nr. ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Niemegk, den ....
Amtsdirektor T. Hemmerling Siegel



Plangrundlage
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. David Bornemann
Poststraße 17a 14943 Luckenwalde
Fon +49 3371 64400
info@vermessung-bornemann.de

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA 1 — Allgemeines Wohngebiet z. B. Teilgebiet WA 1 § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß § 16 BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse gemäß § 2 Abs. 4 BbgBO i. d. F. vom 17.9.2008 als Höchstmaß § 16 BauNVO

FH 90 m ü. NHN — Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull im DHHN2016 (Deutsches Haupthöhennetz 2016) § 16 BauNVO

Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

o / a — Offene / Abweichende Bauweise § 22 BauNVO

Baugrenze § 23 BauNVO

Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie § 9 Abs. 2 Nr. 11 BauGB

Grünflächen

ÖG — Öffentliche Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

PG — Private Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Wasserfläche

G — Graben § 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB

GÜ — Überbauung Graben

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

A1 — Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern z. B. Fläche A1 § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

E1 — Erhaltung von Bäumen und Sträuchern z. B. Fläche E1 § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Sonstige Planzeichen

Grenze unterschiedlicher Geschossigkeiten, Firsthöhen und Bauweisen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

BF1 — Bezeichnung Baufeld z. B. Baufeld 1

SD 20°-35° — Dachform (Satteldach) mit minimaler und maximaler Dachneigung z. B. 20°-35°

FH 90 m ü. NHN — Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull z. B. 90 m ü. NHN im DHHN2016 (Deutsches Haupthöhennetz 2016)

Firstrichtung § 87 Abs. 1 BbgBO

Fläche die von Bebauung freizuhalten ist (Gewässerrandstreifen) § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Nachrichtliche Übernahme

BD — Bodendenkmal § 9 Abs. 6 BauGB

Plangrundlage

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

15 — Flurstücksnummer z. B. Flurstück 15

74,07 — Geländehöhe in Meter über Normalhöhennull im DHHN2016 (Deutsches Haupthöhennetz 2016)

Bestandsgebäude

7,5 — Längenbemaßung in Meter

Böschungen

Bestandsbäume

Nutzungsschablone

WA1	Art der baulichen Nutzung
GRZ 0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse
SD 20°-35°	Dachform mit Dachneigung
FH 89 m ü. NHN	Firsthöhe
o	Bauweise

Rechtliche Grundlagen
Brandenburgische Kommunalverfassung (BbgKVerf) vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, Nr. 10, S., ber. Nr. 38) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2025 (GVBl.I/25, Nr. 827, S. 1)
Baugesetzbuch (BauGB) 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 wurden ist
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die 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
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)

Bebauungsplan "Wohnen Wiesenstraße - Niemegk" **Entwurf**
Stadt Niemegk Juli 2026

Übersichtsplan zum Bebauungsplan "Wohnen Wiesenstraße - Niemegk" (Maßstab 1:10.000)
Plangrundlage: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

Stadt Niemegk
vertreten durch das Amt Niemegk
Großstraße 6 14823 Niemegk
Fon +49 33843 62740
bauleitplanung@amt-niemegk.de