

Bebauungsplan "Buddhistische Retreathütten südlich der Ortslage Kossin" der Gemeinde Niederer Fläming im Ortsteil Kossin

Plan A: Planzeichnung



Plan B: Übersicht zu 7. Nachrichtliche Übernahmen



PLANZEICHENERKLÄRUNG
Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	MDW	II	Höhe
Grundflächenzahl (GRZ)	GRZ 0,4	O	Bauweise

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)

- Dörfliche Wohngebiete gemäß textlicher Festsetzung 1
- Sondergebiet gemäß textlicher Festsetzung 1

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG i.V.m. § 16 BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl gemäß textlicher Festsetzung 2
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß i.V.m. textl. Festsetzung 2
GR 700 m² Grundfläche gemäß textlicher Festsetzung 2

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG i.V.m. § 22 BauNVO)

O offene Bauweise i.V.m. textlicher Festsetzung 3

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauBG)

Einfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauBG)

private Grünfläche Hausgärten

Landschaftsschutz (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauBG)

A Maßnahmen und Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Nachrichtliche Übernahme

BD Bereich Bodendenkmal

Sonstige Planzeichen

räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauBG)

Darstellung der Planunterlage

Flurstücke

Nachbarbebauung

Text Flure

Text Flurstücksnummern

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. II/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl. II/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. II/24, [Nr. 9], S. 11).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) 1) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. II/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. II/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 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340) geändert worden.
- 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 BauBG i.V.m. § 5a BauNVO und § 10 BauNVO)**
Dörfliches Wohngebiet (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG i.V.m. § 5a BauNVO)
Als Art der baulichen Nutzung wird ein Dörfliches Wohngebiet festgesetzt.
Als unzulässig werden festgesetzt:
- Gartenbaubetriebe, Tankstellen.
Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG i.V.m. § 10 Abs. 4 BauNVO)
Das Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ dient der Unterbringung von Ferienhäusern (z.B. Retreathütten).
Stellplätze und Garagen im Sinne des § 21 a BauNVO sind unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG i.V.m. § 19 BauNVO)**
Dörfliches Wohngebiet
In der Planzeichnung werden laut Nutzungsschablone folgende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen:
Grundflächenzahl (GRZ) 0,4; Die Zahl der Vollgeschosse II gilt als Höchstmaß.
Sondergebiet „Ferienhausgebiet“
Im Bebauungsplan wird im Bereich des Sondergebietes „Ferienhausgebiet“ eine maximale Grundfläche von 700 m² festgesetzt.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 BauNVO)**
Dörfliches Wohngebiet
Im dörflichen Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

Sondergebiet „Ferienhausgebiet“

Im Sondergebiet Ferienhausgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

4. **Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)**
Die im Plan festgesetzte Grünfläche ist privat mit der Zweckbestimmung Hausgarten.

5. **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)**
Auf der mit dem Buchstaben A gekennzeichneten Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist das vorhandene Feldgehölz zu erhalten und zu entwickeln. Bei Abgang von Bäumen ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe.) zu pflanzen.
Zusätzlich sind drei Gehölzinseln mit jeweils zwei Bäumen Qualität 16/20 und 5 Sträuchern der Qualität 60/80 gemäß Artenliste zu pflanzen.

6. **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.

7. **Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauBG)**
Denkmalschutz
Der Nordteil des B-Plan-Gebietes liegt innerhalb des ortsfesten Bodendenkmals 130233 „Mittelalterlicher und neuzeitlicher Dorfkern Kossin“, dessen Schutz durch das „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg“ (BbgDSchG) geregelt ist.

8. **Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauBG)**
Gewässerschutz
Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes SO „Ferienhausgebiet“ auf dem Flurstück 129, Flur 7 der Gemarkung Wiepersdorf verläuft das Gewässer II. Ordnung „Binnengraben 3 — Kossin“ (Katasternummer 2.1.1.13). Entlang des „Binnengraben 3 — Kossin“ ist ein fünf Meter breiter Arbeitsstreifen, gemessen ab der Böschungsoberkante landeinwärts, für die Durchführung der zyklisch erforderlichen Gewässerunterhaltungsarbeiten von jeglicher Bebauung oder dauerhafter Bepflanzung freizuhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

Auslegungsvermerk
Der Entwurf des Bebauungsplanes „Buddhistische Retreathütten südlich der Ortslage Kossin“ 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 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 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 „Buddhistische Retreathütten südlich der Ortslage Kossin“ 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 „Buddhistische Retreathütten südlich der Ortslage Kossin“ 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

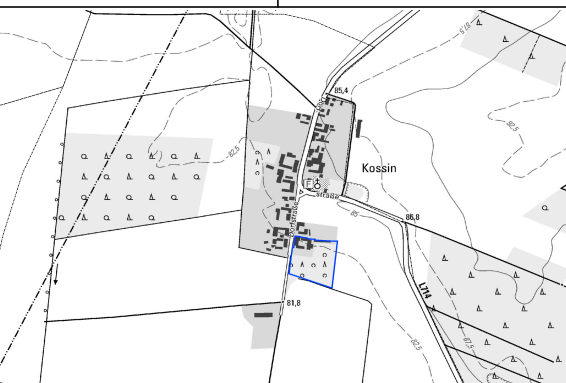
4. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Buddhistische Retreathütten südlich der Ortslage Kossin“ 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 "Buddhistische Retreathütten südlich der Ortslage Kossin"	Maßstab: M 1:1000 Originalgröße A3 Quelle: "©GeoBasis-DE/LGB2024"
---	--



Verfahrensstatus:	Entwurf
Bearbeitungsstand:	01.02.2025
Planverfasser:	Bruckbauer & Hennen GmbH 14913 Jüterbog, Schillerstraße 45