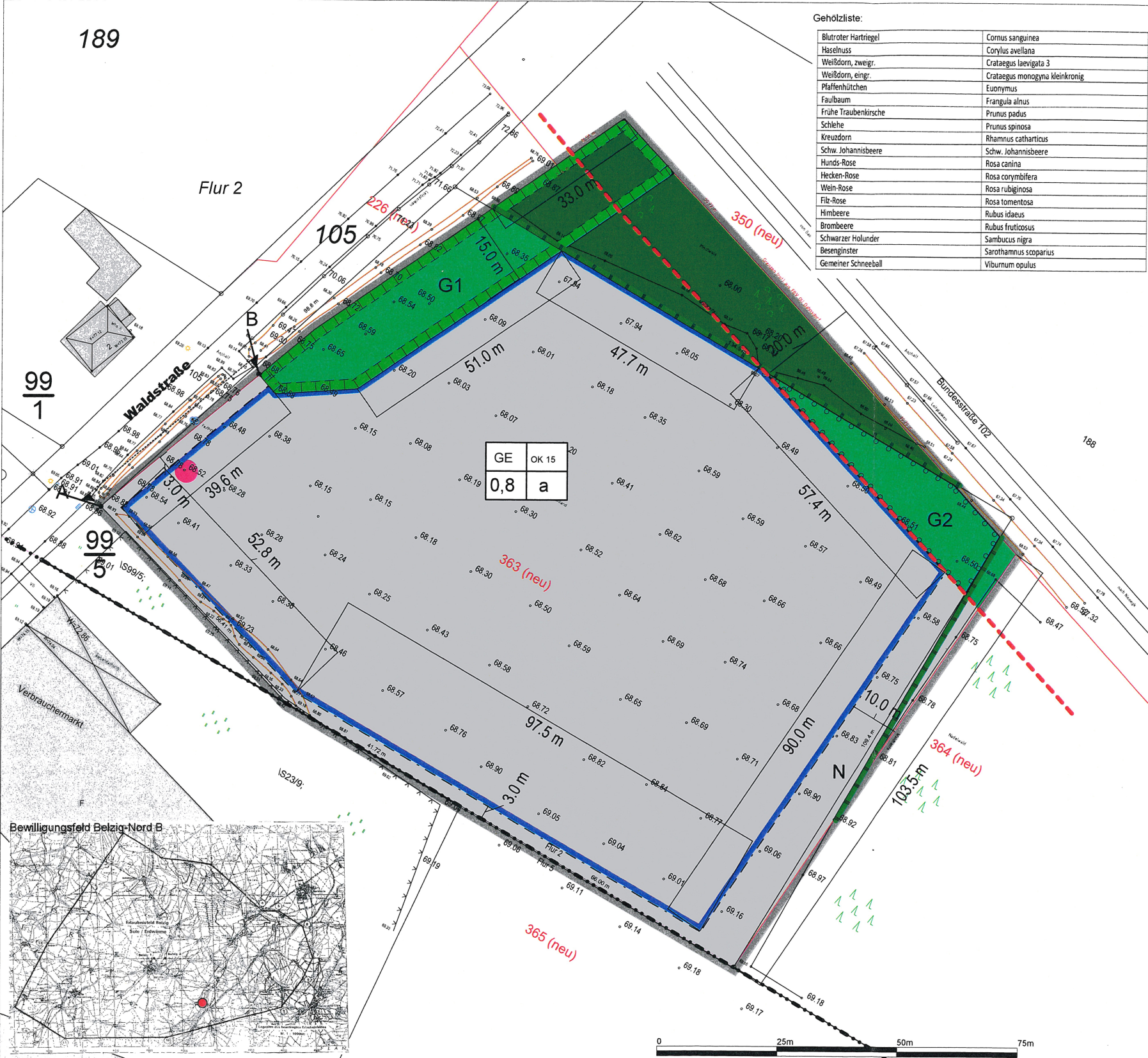


Bebauungsplan "Gewerbe Waldstraße - Dahnsdorf" im Ortsteil Dahnsdorf der Gemeinde Planetal



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 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013, zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I Nr. 9)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) 1) 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])
- 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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)
Als Art der Nutzung wird ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.
Im Gewerbegebiet sind zulässig:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.
Ausnahme: können zugelassen werden:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsbetriebe.
Im Gewerbegebiet sind Groß- und Einzelhandelsbetriebe unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Im Bebauungsplan wird für den Bereich des Gewerbegebietes gemäß Pläneintrag festgesetzt:
2.1 Grundflächenzahl (GRZ) 0,8
2.2 Höhe baulicher Anlagen: Ok 15
Im Gewerbegebiet wird die Höhe baulicher Anlagen mit 15 m als Höchstmaß festgesetzt. Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen.
Hinweis: Die in der Planzeichnung für das Gewerbegebiet festgesetzte maximale Gebäudehöhe (OK) hat als Bezugspunkt einen Höhenpunkt innerhalb des Einfahrtsbereichs (mit der Bezugshöhe 68,52 m über NN im DHHN2016). Der Höhenbezugspunkt ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 BauNVO)
Als Bauweise wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die Gebäude können ohne Grenzabstand errichtet werden. Die Gebäudelänge darf 80 m nicht überschreiten.
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf der mit dem Buchstaben N gekennzeichneten Fläche unzulässig.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)
Die Planbegrenzung ist zwischen den Punkten A und B zugleich
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die im Plan als G 1 festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Zauneidechsenhabitat zu erhalten.
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
7.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Extensivrasen/Blumenwiese anzusehen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Schottergärten sind unzulässig.

7.2 Die als G 2 bezeichnete Fläche ist zu bepflanzen. Hierzu sind zu pflanzen: je 50 m² Pflanzfläche 10 Gehölze mit einer Mindesthöhe von 60 cm. Es wird die Verwendung von Arten der Gehölzliste empfohlen.

8. Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereiche sind Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Hoher Fläming - Belziger Landschaftswiesen“.

9. Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 54 Abs. 4 Satz 3 BbgWG)
Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.
Hinweis: Der Planungsbereich liegt vollständig innerhalb des Bewilligungsfeldes Belzig-Nord B (Feldnummer: 22-1480).

VERFAHRENSVERMERKE

Auslegungsvermerk
Der Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbe Waldstraße - Dahnsdorf“ der Gemeinde Planetal, Stand 11.2023, wurde gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch mit der Begründung und den nach Einschätzung des Amtes wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 13.05.2024 bis zum 21.06.2024 aufgrund der Bekanntmachung im Amtsblatt für das Amt Niemegk Nr. 4 am 12.04.2024 im Bauamt der Amtsverwaltung Niemegk öffentlich ausgestellt.

Niemegk, den 08.08.25
Siegel
Cornell Röseler
Amtsdirektor des Amtes Niemegk

1. Katastervermerk
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 09.2023 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.

Bad Belzig, den 04.06.25
Siegel
Vermessungsbüro Mittag
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Satzungsbeschluss
Die Gemeindevertretung hat am 26.6.25 den Bebauungsplan „Gewerbe Waldstraße - Dahnsdorf“ als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

Niemegk, den 08.08.25
Siegel
Cornell Röseler
Amtsdirektor des Amtes Niemegk

3. Ausfertigung
Der Bebauungsplan „Gewerbe Waldstraße - Dahnsdorf“ der Gemeinde Planetal, (ggf.) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgetriggert.

Niemegk, den 08.08.25
Siegel
Cornell Röseler
Amtsdirektor des Amtes Niemegk

4. Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Gewerbe Waldstraße - Dahnsdorf“ wurde am 14.11.25 im Amtsblatt des Amtes Niemegk Nr. 12, ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Niemegk, den 17.11.25
Siegel
Cornell Röseler
Amtsdirektor des Amtes Niemegk

Der Bebauungsplan wird hiermit
genehmigt.
Az: 03632-25-G2
12.11.2025

Planzeichenerklärung

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	GE	OK 15m	Höhe baulicher Anlagen
Grundflächenzahl (GRZ)	0,8	a	Bauweise

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

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.V.m. textlicher Festsetzung 1

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

GRZ 0,8 Grundflächenzahl gemäß textl. Festsetzung 2.1

OK 15 Höhe baulicher Anlage als Höchstmaß i.V.m. textl. Festsetzung 2.2

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

a abweichende Bauweise i.V.m. textl. Festsetzung 3

Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

Ausschluss von Nebenanlagen gem. textl. Festsetzung 4

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Einfahrtsbereich

A...B Straßenbegrenzungslinie gem. textl. Festsetzung 5

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

G1 Maßnahmefläche "Zauneidechsenhabitat" i.V.m. textl. Festsetzung 6

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

G2 Anpflanzfläche i.V.m. textl. Festsetzung 7

Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Wald

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

LSG Hoher Fläming-Belziger Landschaftswiesen

Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan

Hinweis

Anbauverbotszone gemäß FStrG § 9

Höhenbezugspunkt

Darstellung der Planunterlage

Flurnummern

Flurstücke

Hausnummer

Nachbarbebauung

Gemeinde Planetal
mit den Ortsteilen Dahnsdorf, Kranepuhl, Mörz und Locktow mit dem Gemeindeteil Ziezow

Vorhaben: BEBAUUNGSPLAN
"Gewerbe Waldstraße - Dahnsdorf"

Maßstab: M 1:1000

Quelle: "GeoBasis-DE/LGB2022"

Übersichtsplan

Verfahrensstatus: Satzung

Bearbeitungsstand: Mai 2025

Planverfasser: Bruckbauer & Hennen GmbH
14913 Jüterbog, Schillerstraße 45