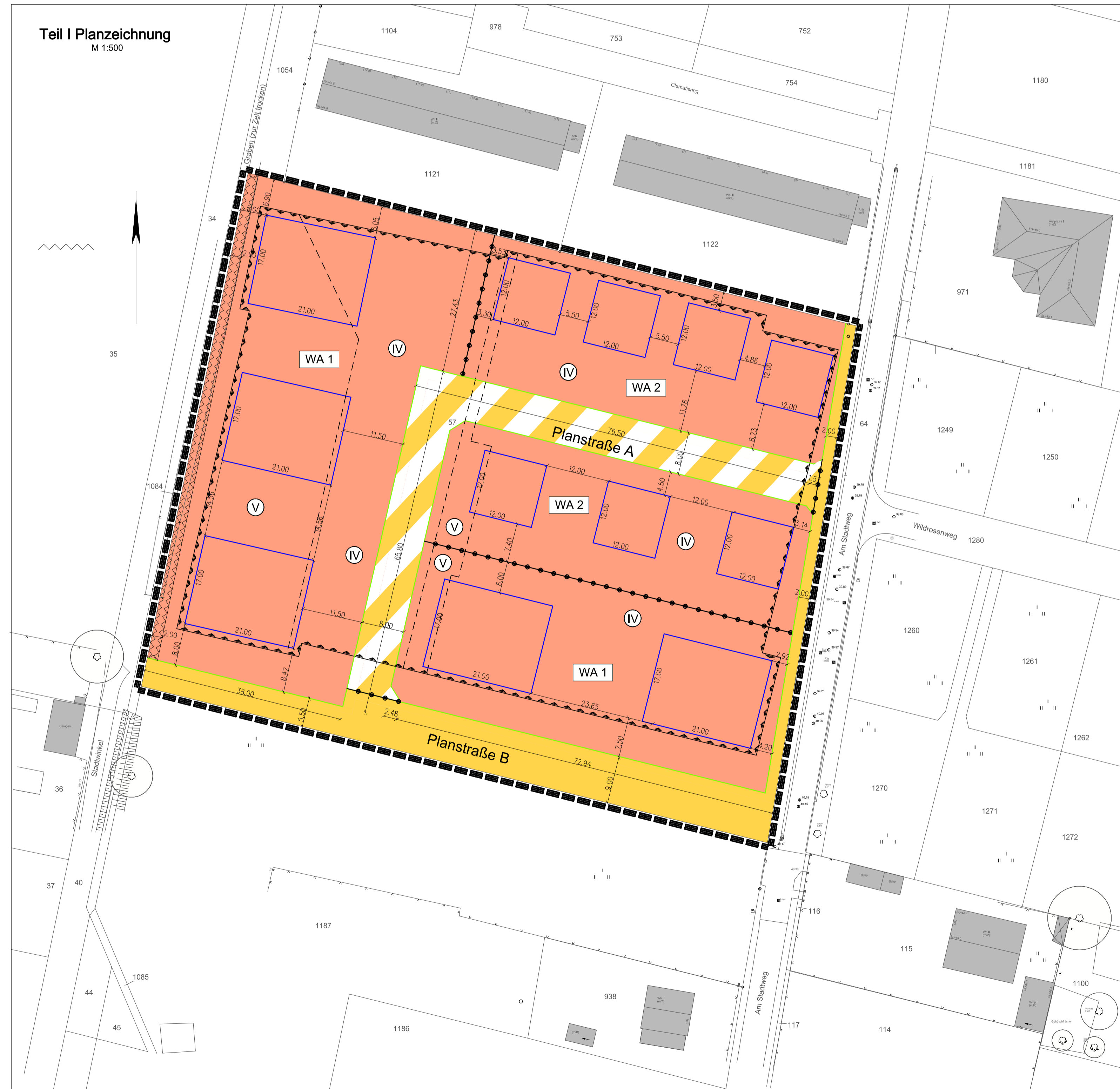
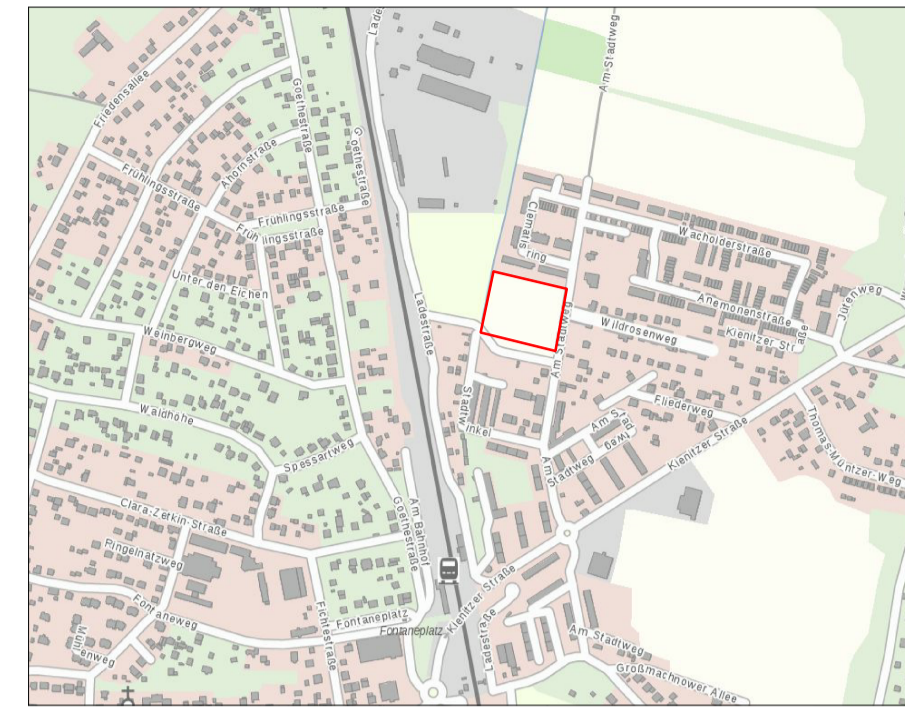


# PLANFASSUNG FÜR DEN SATZUNGSBESCHLUSS

## Bebauungsplan RA 13-3 "Stadtweg West"

Übersichtsplan



Teil I Planzeichnung  
M 1:500

### II. Textliche Festsetzungen

#### III. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Baugebiet (§9 (1) Nr. 1 BauGB)**
  - 1.1. WA: Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)**  
Die Anwendung von §4 (3) BauNVO wird regelmäßig ausgeschlossen.
  - 2. Überbaubare Grundstücksflächen (§9 (1) Nr. 2 BauGB, §23 BauNVO)**  
2.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile gegenüber den Baugrenzen kann ausnahmsweise für Hauseingangstreppe und deren Überdachungen, Erker und Balkone bis zu 1,0m zugelassen werden, sofern die Breite der vortretenden Gebäudeteile jeweils 3,0m nicht überschreitet und ihr Anteil an der Breite der jeweiligen Außenwand insgesamt 30% nicht überschreitet.  
2.2. Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind mit einem Abstand von mindestens 3,00m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu errichten.
  - 3. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)**  
3.1. Als Maß der baulichen Nutzung wird für die Baugebiete die max. zul. GRZ festgesetzt (Nutzungsschablone). Die zulässige GRZ darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird sowie Nebenanlagen i. S. des §14 BauNVO um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.  
3.2. Für die Baugebiete wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt (Nutzungsschablone).
  - 4. Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO)**  
4.1. Für die als WA ausgewiesenen Baugebiete wird die offene Bauweise festgesetzt.
  - 5. Lärmschutz (§9 (1) Nr. 24 BauGB)**  
5.1. In den WA müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen, die innerhalb des Lärmpegelbereiches IV liegen, ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile gemäß DIN 4109 von 40 dB aufweisen.  
Die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen die innerhalb des Lärmpegelbereiches V liegen, müssen ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile gemäß DIN 4109 von 45 dB aufweisen. Die DIN 4109 ist in der Bauverwaltung der Gemeinde Rangsdorf, Seebadallee 30, 15834 Rangsdorf einsehbar.  
5.2. Zum Schutz vor Lärm sind in Aufenthaltsräumen schalldämmte Lüftungsmöglichkeiten vorzusehen die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30dB(A) nachts gemäß DIN 4109 innerhalb der Aufenthaltsräume bzw. bei teilgeöffnetem Fenster nicht überschritten wird.

#### III.1. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Dachform**  
In den Baugebieten sind als Dachformen nur Flachdach, Pultdach, Satteldach, Zeltdach und Walmdach zulässig.  
Die maximal zulässige Dachneigung für die zulässigen Dachformen wird mit 30 Grad festgesetzt.
- 2. Einfriedungen**  
Einfriedungen sind nur als offene Einfriedungen zulässig.  
Einfriedungen gegenüber Straßenverkehrsflächen sind mit einer maximalen Höhe von 1,20m über Bezugspunkt zulässig. Als Bezugspunkt wird die mittlere Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche im Bereich des Baugrundstücks definiert.

#### III.2. Grünordnerische Festsetzungen

- 1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
1.1. In den Baugebieten ist die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen Nebenflächen nur mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstigen, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernden Befestigungen sind unzulässig.
  - 2. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**  
2.1. Innerhalb der als Straßenverkehrsfläche ausgewiesenen Flächen der Planstraße A und B sind jeweils 4 gebietsmische Bäume als Hochstämme gem. Artenliste A, mit einem Stammumfang von 16-18 cm anzupflanzen.  
2.2. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist pro angefangene 200m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Dabei darf höchstens jeder dritte Baum ein Obstbaum sein. Für die Pflanzungen sind zur Kompensation geeignete Bäume oder Obstbäume der Artenliste A und B in angegebener Qualität zu verwenden.  
2.3. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete müssen auf 10% der Grundstücksfläche mindestens 1m breite, freiwachsende Hecken angelegt werden. Je Quadratmeter Hecke sind zwei Sträucher der Artenliste C in angegebener Qualität zu pflanzen.
  - 3. Artenlisten**

<b>A: Laub- und Nadelbäume (1)</b>	<b>B: Obstbäume (2)</b>	<b>C: Sträucher (3)</b>
Bergahorn	Kultur-Apfel	Roter Hartriegel
Hängebirke	Wild-Apfel	Gemeinde Hasel
Moor-Birke	Sauerkirsche	Zweifelhafte Weidorn
Hainbuche	Gew. Kulturpflaume	Europäisches Pfaffenhütchen
Rot-Buche	Kultur-Birne	Rote Heckenkirsche
Gemeine Esche	Wild-Birne	Schlehe
Stiel-Eiche	Vogelkirsche	Purpur-Kreuzdorn
Silber-Weide		Hunds-Rose
Eberesche		Filz-Rose
Esbeere		Gewöhnliche Brombeere
Winterlinde		Echte Himbeere
Berg-Ulme		Schwarzer Holunder
Flatter-Ulme		Trauben-Holunder
Feld-Ulme		Gemeiner Schneeball
Schwarz-Erle		
- (1) Die Bäume sind als Hochstamm mit mindestens 12-14cm Stammumfang zu pflanzen, damit sie als Kompensationsmaßnahme anerkannt werden können.  
(2) Die Obstbäume sind als Hoch- oder Halbstamm mit mindestens 8cm Stammumfang zu pflanzen, damit sie als Kompensationsmaßnahme anerkannt werden können.  
(3) Die Sträucher müssen eine Pflanzgutmindestgröße von 40 bis 100cm haben, damit sie als Kompensationsmaßnahme anerkannt werden können.

#### III. Nachrichtliche Übernahmen

- 1. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind und deren Nutzung (§9 (1) Abs. 6 BauGB)**  
Die zeichnerisch festgesetzte Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, dient als Freifläche für Gewässerunterhaltungsmaßnahmen. Innerhalb dieser Fläche sind Bebauungen, Einzäunungen, Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie Ablagerungen nicht zulässig.

#### IV. Hinweise ohne Festsetzungscharakter

- 1. Errichtung von Bohrungen für Wärmepumpenanlagen**  
Innerhalb der Baugebiete sind Bohrungen für Wärmepumpenanlagen möglich. Für die Erdwärmesonden werden je Grundstück jedoch nur Bohrungen mit einer Tiefe bis max. 60 m und mit einem Mindestabstand von 5 m ab Grundstücksgrenze wasserbehördlich zugelassen. Diese Tiefenbegrenzung ist einzuhalten. Geringere Tiefen sind möglich.
- 2. Vollzug der Vermeidungsmaßnahmen** zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des Besonderen Artenschutzes gem. § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG formuliert:  
**2.1. Bauzeitenregelung:**  
Die Baufeldfreimachung darf nicht innerhalb der Vogelbrutzeit Hauptbrutzeit vom 15. März bis 30. Juni durchgeführt werden.  
**2.2. Zauneichsensenschutz:**  
Sollte eine Bauüberaumung, bis 28.02.2019 erfolgt sein, ist mit artenschutzrechtlichen Konflikten nicht zu rechnen. Bei einer Bauüberaumung über diesen Termin hinaus ist die Fläche nochmals durch sachverständige Begehungen auf ein Vorkommen von eingewanderten Eidechsen zu überprüfen.

#### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)  
**Gemäß § 245c (1) BauGB:**  
**Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)  
**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** vom 19.05.2016 (GVBl. I, Nr. 14 vom 20.05.2016)  
**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

#### Planzeichenlegende

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

WA 1	Allgemeines Wohngebiet
------	------------------------
- 2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

—	Baugrenze
---	-----------
- 3. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)**  
(z. B.) II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

—	Straßenbegrenzungslinie
—	öffentliche Straßenverkehrsflächen
—	öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
- 5. Nutzungsschablonen**

Baugebiet / Gebietskategorie	Zahl der zul. Vollgeschosse als Höchstmaß	Baugebiet / Gebietskategorie	Zahl der zul. Vollgeschosse als Höchstmaß
WA 1	III	WA 2	II
Grundflächenzahl	0,3	Grundflächenzahl	0,25
- 6. Sonstige Planzeichen**

—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
—	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
—	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
IV	Bezeichnung der in Festsetzung 5.1. benannten Lärmpegelbereiche
—	Abgrenzung der Lärmpegelbereiche IV und V untereinander
- 7. Planzeichen ohne Normcharakter**

6,0	Maßangaben in Metern
-----	----------------------

#### Verfahrensvermerk

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rangsdorf hat auf ihrer Sitzung am 30.06.2016 die Aufstellung des B-Plans RA 13-3 "Stadtweg West" beschlossen.
- Der Aufstellungsbeschluss ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Rangsdorf Nr. 9 vom 26.08.2016 bekannt gemacht worden.
- Die frühzeitige Beteiligung wurde durch Offenlage in der Zeit vom 22.05.2017 bis einschließlich 23.06.2017 durchgeführt. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.05.2017 frühzeitig beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat auf ihrer öffentlichen Sitzung am 08.03.2018 den Entwurf des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil I), den textlichen Festsetzungen (Teil II) und der Begründung gebilligt und zur Offenlage gem. §3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. §4 Abs. 2 BauGB bestimmt.
- Der Entwurf des B-Plans hat in der Zeit vom 23.04.2018 - 28.05.2018 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt Nr. 14 vom 13.04.2018 bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 17.04.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat in öffentlicher Sitzung am ..... die eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der B-Plan RA 13-3 "Stadtweg West", bestehend aus der Planzeichnung (Teil I) und den textlichen Festsetzungen (Teil II) wurde in öffentlicher Sitzung der Gemeindevertretung am ..... als Sitzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Rangsdorf, den \_\_\_\_\_ Siegel K. Rocher  
Bürgermeister

Blankenfelde-Mahlow, den \_\_\_\_\_ Siegel OBVI

Rangsdorf, den \_\_\_\_\_ Siegel K. Rocher  
Bürgermeister

Rangsdorf, den \_\_\_\_\_ Siegel K. Rocher  
Bürgermeister

Rangsdorf, den \_\_\_\_\_ Siegel K. Rocher  
Bürgermeister

11. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt ..... am ..... bekannt gemacht worden.  
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.  
Die Sitzung ist am ..... in Kraft getreten.

Rangsdorf, den \_\_\_\_\_ Siegel K. Rocher  
Bürgermeister

Bebauungsplan RA 13-3 "Stadtweg West"			
Rangsdorf Landkreis Teltow-Fläming			
Auftraggeber Gemeinde Rangsdorf Seebadallee 30 15834 Rangsdorf	Stadtplanung C. Bley, Arch. f. Stadtplanung Bahnhofstraße 21 15711 Königs Wusterhausen		
Vermessung GEOBÜRO Michael Pater Vivaldistraße 5 15831 Blankenfelde-Mahlow	Umweltbericht T. Brossenski Landschaftsplaner Güldenstraße 13 15754 Heidesee		
Planfassung i. d. Satzungsbeschluss	Entwurf 27.07.2018	M 1:500	