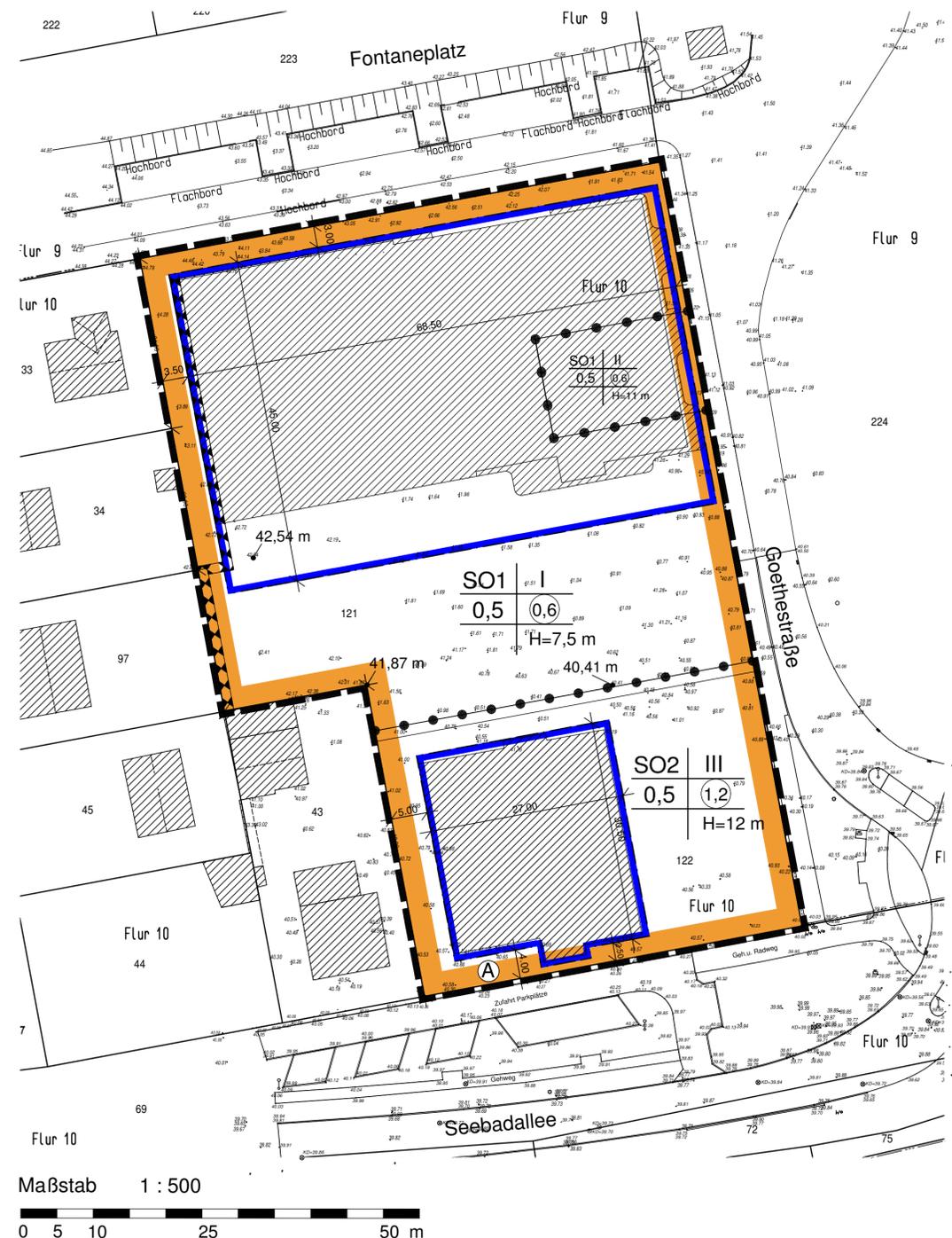


# Bebauungsplan RA 22-1 Rangsdorf-Center Seebadallee II

Satzungsbeschluss



## TEIL A: ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

- SO1** Sondergebiet Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel
- SO2** Sondergebiet Zweckbestimmung Anlagen für Verwaltungen
- 0,5 maximal zulässige Grundflächenzahl
- z.B. (0,6) maximal zulässige Geschossflächenzahl
- z.B. II maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse
- z.B. H 7,5 m maximal zulässige Gebäudehöhe

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze, mit Kennzeichnung

3. Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

EINTRAGUNGEN IN DIE PLANGRUNDLAGE

- z.B. 40,40 m Geländehöhenpunkt als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung im Bebauungsplan

## TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Sondergebiete SO1 und SO2

1.1 In dem mit SO1 bezeichneten Sondergebiet Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

1. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 0,3 m<sup>2</sup> je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Zulässige Sortimente sind Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke, auf maximal 20% der zulässigen Verkaufsfläche sind andere Sortimente zulässig.
2. Schank- und Speisewirtschaften mit einer Geschossfläche von maximal 0,05 m<sup>2</sup> je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.
3. Räume für freie Berufe.

1.2 In dem mit SO2 bezeichneten Sondergebiet Zweckbestimmung Anlagen für Verwaltungen sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen.

1.3 In den mit SO1 und SO2 bezeichneten Sondergebieten sind Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zulässig.

2. Die in den mit SO1 und SO2 bezeichneten Sondergebieten festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 um 90% bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.

3. Die mit (A) gekennzeichnete parallel der Seebadallee verlaufende Baugrenze darf für ein Fluchttreppenhaus auf einer Länge von maximal 8 m um bis zu 3 m überschritten werden.

4. Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Fläche ist zum Zwecke des Lärmschutzes eine mindestens 2 m hohe Wand zu errichten. Die Wand darf reflektierend ausgeführt werden. Soweit die § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzte Fläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegt, gilt diese Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB nur bis zu dem Zeitpunkt, an dem Gebäude errichtet werden, die mindestens die Höhe der Wand aufweisen.

5. Die Außenfassaden von Aufenthaltsräumen und Büroräumen sowie Dächer über zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen müssen mindestens die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Bauschalldämm-Maße R<sub>w</sub> gemäß DIN 4109 einhalten:

Fassade	Schalldämm-Maß (dB) R <sub>w</sub>
Zulässig III Vollgeschosse Fassade Ost	35
Zulässig III Vollgeschosse Fassade Süd	35
Zulässig I Vollgeschosse Fassade Nord	35
Zulässig I Vollgeschosse Fassade Ost	40
Zulässig II Vollgeschosse Fassade OG Nord	35
Zulässig II Vollgeschosse Fassade OG Ost	40
Zulässig II Vollgeschosse Fassade OG Süd	35

Die DIN 4109 kann im Bauamt der Gemeinde Rangsdorf, Seebadallee 30, 15834 Rangsdorf eingesehen werden.

6. Für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 12 m sowie für die festgesetzte maximale Höhe von Werbeanlagen gilt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO der eingetragene Geländehöhenpunkt von 40,41 m (Höhensystem DHHN 92) als Bezugspunkt. Für die festgesetzte maximale Gebäudehöhen von 7,5 m und von 11 m gilt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO der eingetragene Geländehöhenpunkt von 42,54 m als Bezugspunkt. Für die gemäß Nr. 4 zu errichtende Mauer gilt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO der eingetragene Geländehöhenpunkt von 41,87 m als Bezugspunkt.

Grünordnerische Festsetzungen

1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist für je 5 Stellplätze ein Laubbaum der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 18/20 cm zu pflanzen. Es sind heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.
2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind Stellplätze durch die Verwendung eines wasser- und luftdurchlässigen Aufbaus einschließlich Unterbaus und durch die Verwendung geeignete Beläge versickerungsfähig herzustellen.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

Werbeanlagen dürfen einer Gesamthöhe von 6,50 m nicht überschreiten.

## HINWEISE FÜR DIE BAUGENEHMIGUNG

Die Laderampe des Einzelhandelsbetriebes ist Richtung Fontaneplatz mit einer mindestens 2,5 m hohe und 6 m lange Wand abzuschirmen. Die Wand muss die gesamte Ladeklappe über die Heckklappe des LKW hinaus abschirmen.

Die außen angebrachten Kühlaggregate und Lüftungseinrichtungen des Einzelhandelsbetriebes dürfen einen Schalleistungspegel von 65 dB(A) nicht überschreiten. Werden die Aggregate an anderer Stelle als im Bereich der Laderampe angebracht, müssen die Immissionen der Aggregate den nächtlichen Immissionsrichtwert von 40 dB(A) um mindestens 10 dB(A) unterschreiten.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Entwurf des Bebauungsplans RA 22-1 „Rangsdorf-Center Seebadallee II“ sowie die beigefügte Begründung haben in der Zeit vom ..... 2012 bis einschließlich ..... 2012 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt Nr. .... am ..... 2012 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Rangsdorf, den

(Unterschrift)  
Bürgermeister

2. Die Gemeindevertretung hat in ihrer öffentlichen Sitzung am ..... den Entwurf des Bebauungsplans RA 22-1 „Rangsdorf-Center Seebadallee II“, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung gebilligt.

Rangsdorf, den

(Unterschrift)  
Bürgermeister

3. Der Bebauungsplan RA 22-1 „Rangsdorf-Center Seebadallee II“ in der Fassung vom ..... wird hiermit ausgefertigt. Die Begründung zum Bebauungsplan wird beigefügt.

Rangsdorf, den

(Unterschrift)  
Bürgermeister

4. Der Bebauungsplan RA 22-1 „Rangsdorf-Center Seebadallee II“ 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 am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß § 215 Abs. 2 BauGB und auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan RA 22-1 „Rangsdorf-Center Seebadallee II“ am ..... in der Fassung vom ..... in Kraft getreten.

Rangsdorf, den

(Unterschrift)  
Bürgermeister

5. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Blankenfelde-Mahlow, den

(Unterschrift)  
Vermesser



Übersichtsplan Maßstab 1:20.000

# Bebauungsplan RA 22-1 Rangsdorf-Center Seebadallee II

Satzungsbeschluss

über die Flurstücke 121 und 122  
aus der Flur 10 Gemarkung Rangsdorf

Stand: Dezember 2012

Kock & Lünz GmbH  
Architekten und Ingenieure  
Friedrich-Ebert-Straße 33  
14469 Potsdam