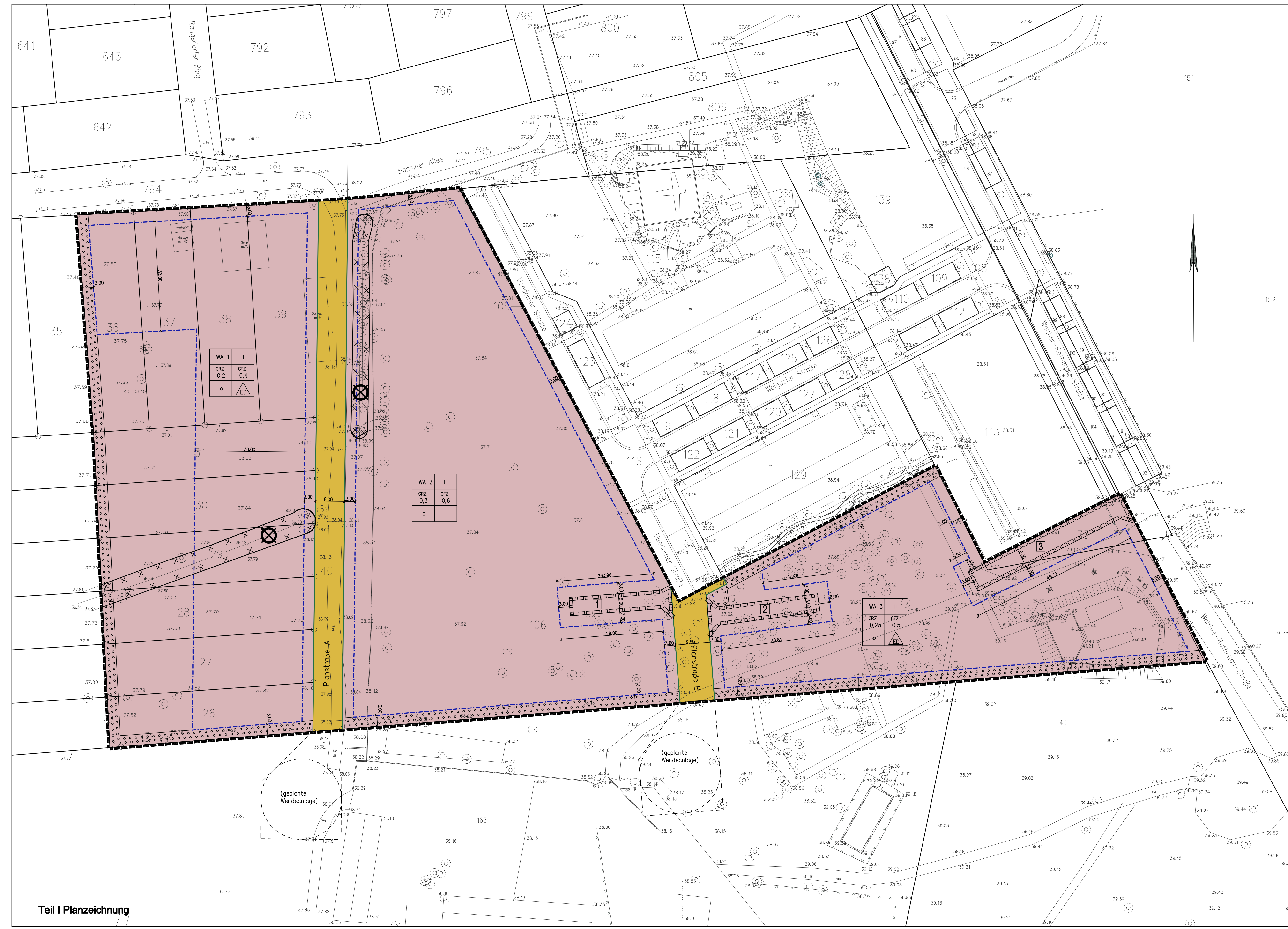


Bebauungsplan "Rangsdorf - Südwest 1B"



Teil II Textliche Festsetzungen

- III. Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Baugebiet (§9 (1) Nr.1 BauGB)**
WA: Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
Die Ausnahmen des §4 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Nebenanlagen, die der Kleintierhaltung dienen, sind nicht zulässig. (§14 Abs. 1 BauNVO)
 - Mindestgröße der Grundstücke (§9 (1) Nr. 3 BauGB, §23 BauNVO)**
Als Mindestgrundstücksgröße für Einzeihäuser werden 500m² je Einzeihaus festgesetzt.
Als Mindestgrundstücksgröße für Doppelhaushäuser und Erdhäuser von Hausgruppen werden 350m² je Doppelhaushälfte oder Erdhaus festgesetzt.
 - Überbaubare Grundstücksflächen (§9 (1) Nr.2 BauGB, §23 BauNVO)**
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und Straßenverkehrsfläche ist die Errichtung von Nebenanlagen und Caragen nicht zulässig.
 - Höhelegende baulicher Anlagen (§9 (3) BauGB)**
Die maximal zulässige Traufhöhe wird mit 6,50m festgesetzt.
Die Traufhöhe wird vom Gelände bis zum höchsten Punkt Außenwand – Dachstuhl gemessen.
Als Geländehöhe wird die mittlere Höhe der Erschließungsstraße im Bereich des Antragsgrundstückes definiert.
 - Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)**
Die GRZ und die GFZ sind als Höchstmaß festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Caragen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i. S. des §14 BauNVO ist nicht zulässig.
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§9 (1) Nr. 21 BauGB)**
Die im WA 2 mit 1 bezeichnete und im WA 3 mit 2 und 3 bezeichneten zeichnerisch festgesetzten Flächen sind als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der angrenzenden Grundstücke und des Landkreises Teltow – Fläming festgesetzt.

- III.III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
 - Einfriednungen**
Einfriednungen sind nur als offene Einfriednungen zulässig.
Einfriednungen gegenüber Straßenverkehrsflächen sind nur mit einer Höhe von maximal 1,30m über Gelände zulässig. Als Geländehöhe wird die mittlere Höhe der Erschließungsstraße im Bereich des Antragsgrundstückes definiert.
 - Dachform**
Als Dachform sind geneigte Dachformen mit mehr als 10grad Dachneigung zulässig.
Pultdächer sind nicht zulässig.
Für Caragen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.
Die Begrünung von Dächern ist nicht zulässig.

- III.III. Grünordnerische Festsetzungen**
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)**
 - Im WA ist die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen Nebenflächen nur mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig.
 - Auf den Grundstücksflächen der WA ist je angefangene 250m² Grundstücksfläche ein Laubbau oder Obstbaum gem. Artenliste zu pflanzen.
Als Pflanzgut sind Hochstämme in der Qualität Stammumfang 12-14cm (Laubbäume), bzw. Wuchshöhe 150-200cm (Obstbaum) zu verwenden.

- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)**
 - 2.1. Auf den in den WA festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind fähige Gehölzpflanzen aus Sträuchergeländen anzulegen.
Pflanzdichte: 2 Sträucher gem. Artenliste je 3m²
 - 2.2. Entlang der nördlichen Begrenzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes 3 sind 6 Bäume der Art Eberesche – Sorbus aucuparia anzupflanzen.
Als Pflanzgut sind Hochstämme in der Qualität Stammumfang 12-14cm zu verwenden.
 - 2.3. Entlang der Planstraße B sind 4 Bäume der Art Winterlinde – Tilia cordata anzupflanzen.
Als Pflanzgut sind Hochstämme in der Qualität Stammumfang 12-14cm zu verwenden.

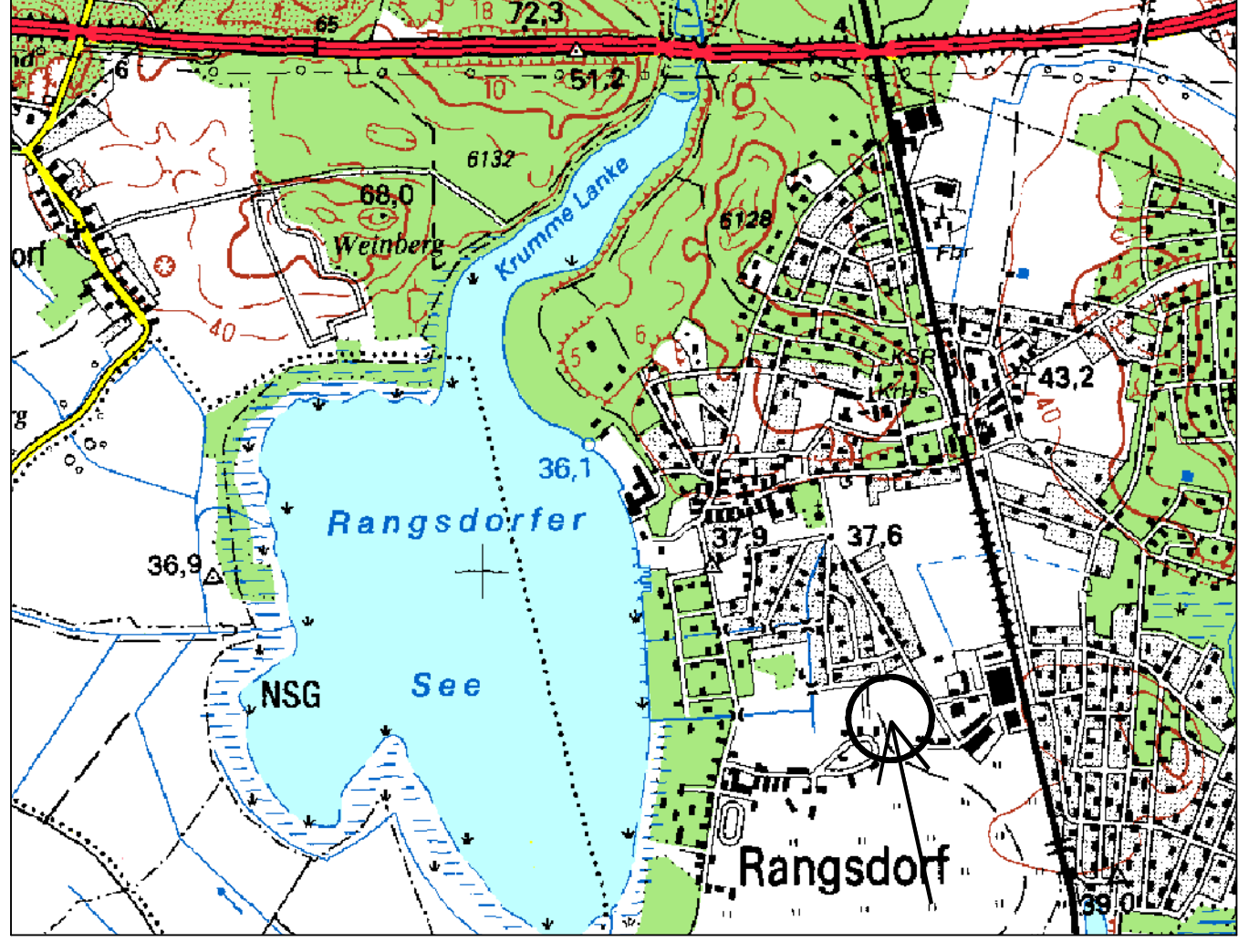
Artenliste Bäume		Artenliste Sträucher	
Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name
Wildapfel	Malus sylvestris	Blutroter Horttriegel	Cornus sanguinea
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Gemeine Hasel	Corylus avellana
Hornbuche	Cornus betulus	Cornus mas	Cornus mas
Feldahorn	Acer campestre	Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Sandbirne	Betula pendula	Europ. Pfaffenhütchen	Malus sylvestris
Stieleiche	Quercus robur	Waldkiefer	Pinus sylvestris
Kornelkirsche	Cornus mas	Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Auen-Traubenkirsche	Prunus padus	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Winterlinde	Tilia cordata	Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia	Kirschpflaume	Prunus cerasifera
Südbirne/Vogelkirsche	Prunus avium	Gem. Schneeball	Viburnum opulus
Holzbirne	Prunus pyraeata	Rotes Johannisbeere	Ribes rubrum
		Feldahorn	Acer campestre
		Auen-Traubenkirsche	Prunus padus
		Besenmistel	Sarcobatus scopor.
		Färber-Ginster	Genista tinctoria
		Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
		Ribes urva-crispa	Ribes urva-crispa
		Filzrose	Rosa tomentosa
		Heckenrose	Rosa corymbifera
		Kratzbeere	Rubus cespitosus
		Brombeere	Rubus fruticosus
		Eberesche	Sorbus aucuparia
		Krouzdorn	Rhamnus catharticus
		Gem. Wacholder	Juniperus communis
		Sol-Weide	Salix caprea

Planzeichenlegende

- Art der baulichen Nutzung**
 - Allgemeines Wohngebiet
- Überbaubare Flächen**
 - Baugrenze
- Verkehrflächen**
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsfläche
- Nutzungsabläufe**

WA	GRZ	GFZ	o	ED
Allgemeines Wohngebiet				
Zahl der Vollgeschosses als Höchstmaß				
Grundflächenzahl als Höchstmaß				
Geschossflächenzahl				
zulässige Haustypen Einzel- und Doppelhaus				
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 Abs. 7 BauGB)
 - Maßangabe in Metern
 - Umgrenzung von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
 - Nummer von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Übersichtsplan



- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- Kennzeichnungen**
 - Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§9 Abs.5 Pkt.3 BauGB) – Graben 8

Hinweise

- Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich in einem kompakt/mittelbelasteten Gebiet. Damit ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.
- Für den Umgang bei der unvermuteten Entdeckung bisher unbekannter Bodendenkmale wird auf die Verpflichtungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg vom 24.Mai 2004 (GVBl. Land Brandenburg Nr. 9 vom 24.Mai 2004, S. 215 ff.) hingewiesen.
- Hinsichtlich des gesetzlichen Artenschutzes gem. §42 BNatSchG und dem Schutz von Niet-, Brut- und Lebensstätten gem. §34 BbgNatSchG wird auf das Erfordernis der Einholung der gesetzlichen Sperrzeit gem. §34 BNatSchG hingewiesen.

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung Rangsdorf hat in öffentlicher Sitzung am 24.01.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Rangsdorf-Südwest 1B" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Gemeinde Rangsdorf vom 22.02.2008 bekannt gemacht.
- Zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden nach § 4 Abs.1 BauGB wurden die Träger öffentlicher Belange und Behörden mit Schreiben vom 31.01.2008 zur Stellungnahme aufgefordert.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist am 10.03.2008 als Informationsveranstaltung durchgeführt worden.
- Die Gemeindevertretung Rangsdorf hat am 29.05.2009 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 abs. 2 BauGB bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil I), den textlichen Festsetzungen (Teil II) und die Begründung einschließlich Umweltbericht hat in der Zeit vom 07.07.2008 bis einschließlich 11.08.2008 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgeben werden können, im Amtsblatt der Gemeinde Rangsdorf vom 25.06.2008 bekannt gemacht worden.
- Von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.06.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung Rangsdorf hat in öffentlicher Sitzung am 11.12.2008 die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden, Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden geprüft und die Abwägung vorgenommen. Das Abwägungsergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung (Teil I) und den textlichen Festsetzungen (Teil II) wurde in öffentlicher Sitzung von der Gemeindevertretung Rangsdorf am 03.09.2009 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Rangsdorf, den _____ Siegel _____ Rocher Bürgermeister

9. Die verwendete Planunterlagen 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 Übertragung der zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Rangsdorf, den _____ Siegel _____ Offent. bestellter Vermessungsingenieur

10. Die Satzung über den Bebauungsplan "Rangsdorf - Südwest 1B" in der Fassung vom _____ bestehend aus der Planzeichnung (Teil I) und den textlichen Festsetzungen(Teil II) wird hiermit ausgerufen.

Rangsdorf, den _____ Siegel _____ Rocher Bürgermeister

11. Der Beschluss über die Satzung des Bebauungsplanes ist im Amtsblatt der Gemeinde Rangsdorf vom _____ mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht auf Dauer bei der Gemeindeverwaltung Rangsdorf während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß § 215 Abs. 2 und Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB hingewiesen worden.
Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan "Rangsdorf - Südwest 1B" in der Fassung vom _____ am _____ in Kraft getreten.

Rangsdorf, den _____ Siegel _____ Rocher Bürgermeister

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.12.08 (BGBl. I S. 3018)
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2008 (GVBl. I/08, S. 226)

Bebauungsplan "Rangsdorf-Südwest 1B"			
Gemeinde Rangsdorf Landkreis Teltow - Fläming			
Auftraggeber Gemeinde Rangsdorf Ladenstraße 8 18231 Rangsdorf	Umschrieb	Stellungnahme/Umweltbericht C. Bley, Arch. f. Stadtplanung Bismarckstraße 21 12511 Königliche Mühlenstation	Umschrieb
		Vermessung Vermessungsamt Järnke Bismarckstraße 21 12517 Bismarck-Mühlentor 01157 Berlin	Umschrieb
M 1:500	Höhenystem DIN 91 Seitung	Legesystem ETRS 89	
Stand 08.07.2009			