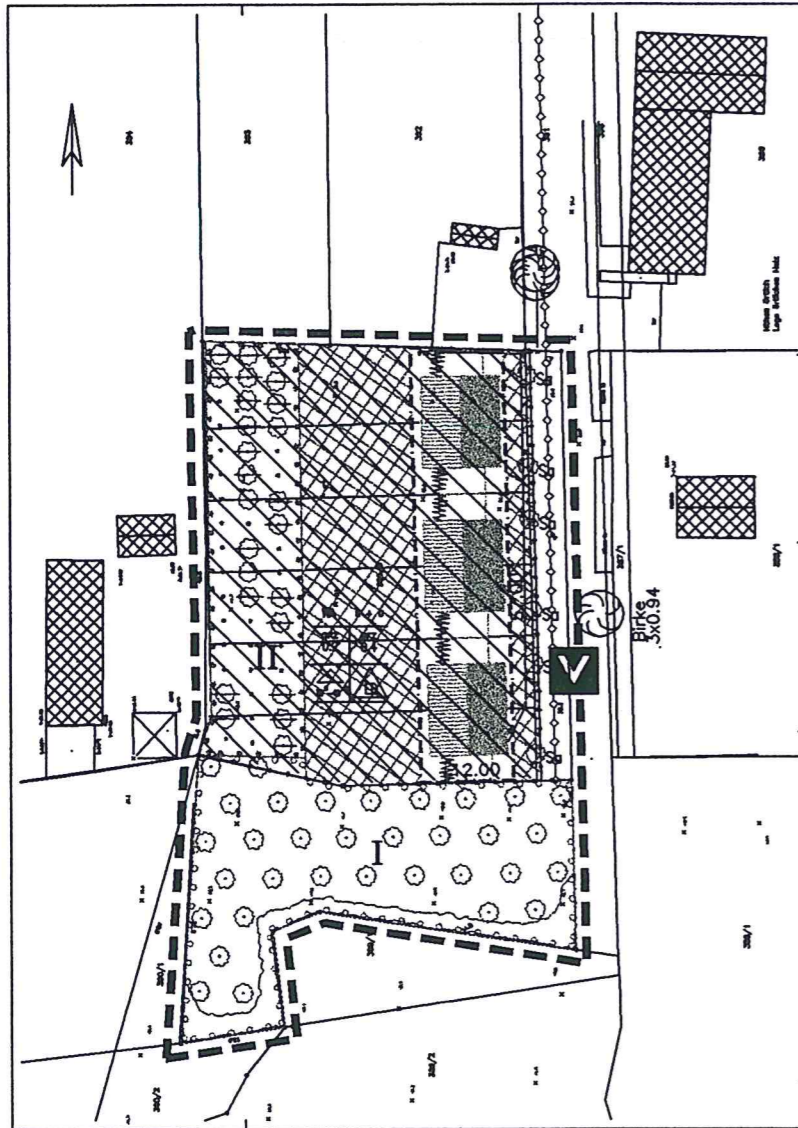


Vorhaben- und Erschließungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Rangsdorf - An der Seebadallee", Blatt a



Festsetzungen des VEP

(Planzeichen nach der PLANVZ 90)

1. Bauflächen

(§5(2) Nr.1 und §9(1) Nr.1 BauGB)

allgemeines Wohngebiet

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§9(1) Nr.2 BauGB, §22/23 BauNVO)

Baugrenze

3. Verkehrsflächen

(§9(1) Nr.11 und (6) BauGB)

verkehrsberuhigte Bereiche

4. Hauptver- und -entsorgungsleitungen

(§5(2) Nr.4 u. (4), §9(1) Nr.13 u. (6) BauGB)

unterirdische Leitungen

5. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Abgrenzungsinie

Festsetzungen des GOP

Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern (§9(1) Nr.25 a BauGB)

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und den Erhalt von Bäumen und Strüchern (§9(1) Nr.25 b BauGB)

I Anlage einer Obstwiese mit heimischen Obstgehölzen (Hochstamm) und Kräuterpflanzungen mit höchstens 2-schüriger Mahd der Untersaat

II Pflege und Ergänzung des vorhandenen Obstbestandes mit Halb- und Viertelstämmen und höchstens 4-schüriger Mahd der Untersaat

private Grünflächen

Hecke

zu pflanzende Obstbäume (Hochstämme)

zu pflanzende Obstbäume (Halb- und Viertelstämme)

Eberesche (Sorbus aucuparia)

vorhandene Bäume

Vertikalbegrünung

Plangebietsgrenze

A Planungsrechtliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Baugebiet (§9(1) BauGB, §1 - 15 BauNVO):

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Ausgeschlossen sind: Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes

2. Zahl der Vollgeschosse / Höhenbegrenzung als Höchstgrenze,

nicht zwingend (§9(1) BauGB, §16 - 21a BauNVO): II + D
Untergeordnete Nebenanlagen, wie Garagen, Abstell- und Fahrradschuppen sind bis zu einer Größe von max. 25 qm überbauter Fläche je Einzel- oder Doppelhaus zugelassen.

3. Bauweise (§22 BauNVO)

Für das Gebiet ist eine offene Bauweise vorgesehen.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgelegt. Garagen und Carports dürfen außerhalb der Bauräume errichtet werden.

5. Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung

GRZ: 0,2 GFZ: 0,4

6. Stellplätze und Garagen

Die Stellplätze für den ruhenden Verkehr werden nach einer Richtzahl von 2 Stellplätzen je Wohneinheit bemessen. Eine weitere Stellfläche für Besucher ist, je 4 Wohneinheiten, im öffentlichen Raum nachzuweisen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorbehaltlich anderer übergeordneter gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu verlegen.

2. Für die Hauptgebäude sind nur Steildächer mit symmetrischen Neigungswinkeln zwischen 30° und 40° zulässig.

Pro Hausgruppe ist eine einheitliche Dachneigung festgelegt.

Balkone, Wintergärten, Risalite und Eingangsüberdachungen können als untergeordnete Bauteile die Baugrenzen um max. 2,00m überschreiten.

3. Einfriedungen sind als Holzlattenzäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig. Diese sind zu hinterpflanzen.

Auf der Eingangsseite (Straßenhauptfront) sind keine Einfriedungen zulässig.

4. Die öffentlichen Straßen sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigte Bereiche).

5. Bei der Ausführung des Vorhabens ist besondere Rücksicht auf die Bedürfnisse Behinderter zu nehmen (z.B. Gestaltung der Zufahrten, Parkmöglichkeiten, Rampen).

SATZUNG über den Vorhaben - und Erschließungsplan

"Rangsdorf - An der Seebadallee"

Aufgrund des § 246a Abs.1 Satz Nr.6 des BauGB in der Fassung vom 8.Dezember 1986 (BGBl.I S.2253) zuletzt geändert durch Anlage I, KapitelXIV Abschnitt II Nr.1 des Einigungsvertrages vom 31.August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl.1990 II S.885,1122), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom.....und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende

Satzung

über den Vorhaben - und Erschließungsplan für das Gebiet "Rangsdorf - An der Seebadallee", bestehend aus den Planzeichnungen (Teil I) und den textlichen Bestimmungen (Teil II), erlassen.

Teil I Planzeichnung VEP M 1:1000

Planzeichnung GOP M 1:1000

Teil II Textliche Bestimmungen

A Festsetzungen zum VEP*

B Festsetzungen zum GOP*

*Textliche Festsetzungen zum GOP liegen gesondert bei (Blatt b)!

Auftraggeber				
KONDOR WESSELS BERLIN GmbH				
Am Falkenberg 114-117				
12524 Berlin				
Claudia Bley			AHNER / BREHM	
Bahnhofstr. 8			Ingenieur- und Sachverständigenbüro	
15711 Königs Wusterhausen			Baumschutz, Landschafts- und Freiraumplanung Wertermittlung bei Grundstücken	
			Am Notarfließ 2 Tel.: 03375 / 292 181 15711 Königs Wusterhausen Fax: 03375 / 292 184	
Projektbezeichnung				
VEP mit integriertem GOP				
"Rangsdorf-An der Seebadallee", Blatt a				
Gemeinde Rangsdorf				
Planbezeichnung				
bearbeitet: Bley / Bre / Fre / Shö			geändert: 22.09.95	
gezeichnet: VöI			geändert:	
gezeichnet:			Datei: \seea3	
Datum	Maßstab	Plannummer	Planformat	Unterschrift
08.09.95	1 : 1000	GV 2a	DIN A3	<i>Hees</i>

Vorhaben- und Erschließungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Rangsdorf - An der Seebadallee", Blatt b

B Textliche Festsetzungen des GOP

1. Allgemeine Festsetzungen

Der Baumbestand im Plangebiet ist zu erhalten und zu schützen. Als Baumschutz sind ortsfeste Bauzäune zu errichten (§ 9(1) Nr. 25b BauGB). Baumpflanzungen sind an den gemäß Grünordnungsplan ausgewiesenen Standorten und in den festgesetzten Arten zu verwirklichen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB). Eine Verschiebung am jeweiligen Standort um 2 m ist zulässig. Zusätzliche Baumpflanzungen haben nach der Artenliste 1 zu erfolgen. Je Baum ist eine Vegetationsfläche von mindestens 8 qm mit luft- und wasserdurchlässigem Material auszubilden. Baumscheiben sind je Baum mindestens 2 qm offen auszuführen und durch geeignete Vorrichtungen vor Überfahren und Begehen zu schützen. Das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der Baumscheiben ist nicht zulässig. Für sonstige Pflanzungen (Bäume, Sträucher, Schling- und Kletterpflanzen) zur Herstellung von Grünflächen sind, soweit die Arten nicht definiert sind, zu 80 % Arten der Listen 1-4 zu verwenden. Blaulaubige und panaschierte Sorten und Formen sind nicht zulässig. Mindestens 10 % der Fassadenflächen jedes Gebäudes sowie Pergolen und Carports sind mit Schling- und Kletterpflanzen der Liste 3 oder Spalierobst zu begrünen. Alle Bepflanzungen sind bis zum Abschluß der Vegetationsperiode, die auf die Fertigstellung der Erschließung für die öffentlichen und privaten Flächen sowie für die Gebäude folgt, zu realisieren. Für die ersten drei Jahre ist eine Anwachspflege zu gewährleisten. Bei eventuellem Verlust ist das betreffende Pflanzobjekt gemäß den Festsetzungen zu ersetzen, in diesem Fall ist erneut eine dreijährige Anwachspflege zu gewährleisten. Anfallendes Oberflächenwasser von Dach- und Verkehrsflächen ist auf den Grundstücken über Drainagerohre bzw. in Versickerungsmulden zu versickern (§ 54(3) und (4) BbgWG sowie § 9(1) Nr. 20 BauGB). Der Einsatz von Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf dem Plangebiet unzulässig, ebenso das Waschen von Kraftfahrzeugen (§ 54(5) BbgWG sowie § 9(1) Nr. 20 BauGB). Freiflächen, sowie der Untergrund von Verkehrsflächen, welche versickerungsfähige Beläge erhalten sollen, sind vor deren Anlage auf Bodenverdichtung zu prüfen und gegebenenfalls zu lockern (§ 54(3) und (4) BbgWG sowie § 9(1) Nr. 20 BauGB). Die Umsetzung aller Maßnahmen hat spätestens ein Jahr nach Abschluß der Baumaßnahmen zu erfolgen.

2. Verkehrsflächen, Stellplätze

Die Gestaltung der straßenbegleitenden Flächen hat nach einem Gesamtkonzept zu erfolgen. Bäume, Baumscheiben, Beleuchtung, Wegebaumaterialien etc. sind in dieses Konzept zu integrieren. Entlang der Verkehrsflächen sind an den im Grünordnungsplan gekennzeichneten Standorten Bäume der im Plan ausgewiesenen Art zu pflanzen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB). Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern zu unterpflanzen. Zu verwendende Pflanzqualitäten:
- Bäume: Hochstämme, 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 16 - 18 cm.
- Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 80 cm.
Beläge von Geh- und Radfahrflächen sind versickerungsfähig herzustellen. Kfz-Stellplätze sind unter Verwendung offener Beläge mit dräufähigem, mineralischem Unterbau herzustellen (§ 54(3) und (4) BbgWG sowie § 9(1) Nr. 20 BauGB). Für die Realisierung ist eine qualifizierte Planung erforderlich. Sie ist, unter Angabe von Gestaltung, Materialien, Ausstattung, Bauweise und Bepflanzung, mit der UNB abzustimmen und durch den Erschließungsvertrag abzusichern.

3. Private Freiflächen

Gärten und Vorgärten sind so anzulegen, daß mindestens 80% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche begrünt werden. Es sind zu 80 % Arten der Listen 1 bis 4 zu verwenden. Für Zuwegungen und befestigte Flächen ist kleinteiliges Material mit offener Fugenausbildung zu verwenden (§ 54(3) und (4) BbgWG sowie § 9(1) Nr. 20 BauGB). Auf Vorgartenflächen ist die Errichtung von Gartengerätehäusern, Arbeits- oder Lagerflächen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten nicht zulässig (§ 9(1) Nr. 2 BauGB).

4. Einfriedigungen

Zäune sind nicht höher als 1 m auszurühen; hier ist eine Bodenfreiheit von mindestens 20 cm einzuhalten. Sie sind mit Hecken aus heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen. Im Vorgartenbereich sind Zäune unzulässig (§ 9(1) Nr. 2 BauGB).

5. Bodendenkmale

Die Entdeckung von Bodendenkmalen bei Erdarbeiten ist meldepflichtig (DSchGBbg). Dieser Meldepflicht ist nachzukommen.

6. Pflege und Entwicklung

1) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)

Die Fläche im südlichen Plangebiet ist mit hochstämmigen Obstbäumen der Liste 4 zu bepflanzen. Als optische Überleitung ist am südlichen Planrand eine Feldhecke mit Sträuchern der Liste 5 anzulegen.

Zu verwendende Pflanzqualitäten:
- Bäume: Hochstämme, 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm.
- Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 80 cm.

Als Bodenvegetation ist eine artenreiche Wiese mit der Artenzusammensetzung der Liste 6 anzulegen (Samendichte 12 g/qm), zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Für die Realisierung dieses Grünzugs ist eine qualifizierte Planung erforderlich. Sie ist, unter Angabe von Gestaltung, Materialien, Ausstattung, Bauweise und Bepflanzung, mit der UNB abzustimmen und durch den Erschließungsvertrag abzusichern.

2) Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB)

Im westlichen Plangebiet soll laut zeichnerischer Darstellung der vorhandene Baumbestand erhalten und mit halb- und viertelstämmigen Obstgehölzen der Liste 4 ergänzt werden. Zur Vervollständigung fehlender Bodenvegetation ist die Samenmischung der Liste 6 (Samendichte 12 g/qm) einzusäen.

Zu verwendende Pflanzqualitäten der Bäume:
- Halb- und Viertelstämme, 3 x verpflanzt m. Drahtballen, Stammumfang 12-14 cm.
Für die Gesamtanlage ist nach Fertigstellung ein qualifiziertes Pflegekonzept zu erarbeiten und nach Abstimmung mit der UNB anzuwenden. Die Wiesen der Fläche I sind höchstens zweimal im Jahr, nicht vor dem 1. Juli, zu mähen. Die Wiesen der Fläche II sind höchstens viermal im Jahr zu mähen (§ 9(1) Nr. 20 BauGB).

7. Pflanzlisten

Liste 1 - Bäume

Liste 1a - Bäume 1. Ordnung (meist höher als 15 m)	
Acer platanoides (Ap)	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus (Aps)	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa (Ag)	Erläuche
Betula pendula (Bp)	Hänge-Birke
Fagus sylvatica (Fs)	Rotbuche
Fraxinus excelsior (Fe)	Gemeine Esche
Pinus sylvestris (Ps)	Gemeine Kiefer
Populus tremula (Pt)	Zitter-Pappel, Espe
Prunus avium (Pa)	Vogel-, Süß-Kirsche
Quercus robur (Qr)	Stiel-Eiche
Salix alba 'Tristis' (Ss)	Trauer-Weide
Tilia cordata (Tc)	Winter-Linde
Tilia platyphyllos (Tp)	Sommer-Linde
Ulmus laevis (Ul)	Flatter-Ulme
Ulmus minor (Um)	Feld-Ulme

Liste 1b - Bäume 2. Ordnung (selten höher als 15 m)

Acer campestre (Ac)	Feld-Ahorn
Carpinus betulus (Cb)	Hainbuche
Malus sylvestris (Ms)	Wild-Apfel, Holz-Apfel
Mespilus germanica (Mg)	Deutsche Mispel
Prunus padus (Pp)	Gewöhnliche Traubenkirsche
Pyrus pyrastrer (Pyp)	Wild-Birne
Sorbus aucuparia (Sa)	Eberesche, Vogelbeere

Liste 2 - Sträucher

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigflügeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Geißblatt
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Purgier - Kreuzdorn
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hunds - Rose
Rosa corymbifera	Hecken - Rose
Rosa rubiginosa	Wein - Rose
Rosa tomentosa	Fitz - Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea	Sal - Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Liste 3 - Schling-, und Kletterpflanzen

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis spec.	Waldreben - Arten
Hedera helix	Efeu
Jasminum nudiflorum	Echter Jasmin
Lonicera caprifolium	Jelängerjeliaber
Lonicera periclymenum	Wald - Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
"Engelmannii"	
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
"Veitchii"	
Polygonum aubertii	Schling - Knöterich
Rosa spec.	Kletterrosen
Solanum dulcamare	Bittersüßer Nachtschatten
Wisteria sinensis	Blauregen
Vitis vinifera	Weinrebe

Liste 4 - Obstgehölze

Cydonia oblonga (Co)	Echte Quitte
Juglans regia (Jr)	Walnuß
Malus domestica i.S. (Md)	Kultur-Apfel
Prunus avium (Pa)	Vogel-, Süß-Kirsche
Prunus cerasifera (Pcf)	Kirschpflaume
Prunus cerasus (Pc)	Sauer-Kirsche
Prunus domestica (Pd)	Pflaume
Pyrus communis (Pyc)	Kulturbirne

Liste 5 - Sträucher für Feldhecke

Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa agrestis	Acker-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Liste 6 - Wildkräuter

Gräser	
Anthoxanthum odoratum	0,3%
Deschampsia flexuosa	15%
Festuca ovina commutata	10%
Festuca ovina duriuscula	20%
Festuca rubra rubra	5%
Festuca rubra trichophylla	10%
Lolium perenne	20%
Poa nemoralis	10%
Poa pratensis	5%

Kräuter

Achillea millefolium	0,1%
Ajuga genevensis	0,1%
Agrimonia eupatoria	0,1%
Antennaria dioica	0,1%
Anthriscus silvestris	0,1%
Aquilegia vulgaris	0,1%
Armeria maritima	0,1%
Artemisia vulgaris	0,1%
Asperula tinctoria	0,1%
Avenella flexuosa	0,1%
Briza media	0,1%
Buphthalmum salicifolium	0,1%
Campanula persicifolia	0,1%
Campanula rapunculoides	0,1%
Campanula rotundifolia	0,1%
Campanula trachelium	0,1%
Carex montana	0,1%
Centaurea scabiosa	0,1%
Chrysanthemum corymbosum	0,1%
Coronilla varia	0,1%
Daucus carota	0,1%
Dianthus carthusianorum	0,1%
Echium vulgare	0,1%
Filipendula ulmaria	0,1%
Galium mollugo	0,1%
Galium verum	0,1%
Geranium robertianum	0,1%
Geranium sanguineum	0,1%
Hieracium sylvaticum	0,1%
Lathyrus latifolius	0,1%
Linaria vulgaris	0,1%
Lupinus polyphyllus	0,1%
Lychnis viscaria	0,1%
Molinia arundinacea	0,1%
Onobrychis viscaria	0,1%
Origanum vulgare	0,1%
Primula veris	0,1%
Salvia pratensis	0,1%
Senecio erucifolius	0,1%
Silene dioica	0,1%
Teucrium chamaedrys	0,1%
Thymus praecox	0,1%
Tragopogon dulcis	0,1%
Verbascum densiflorum	0,1%
Veronica chamaedrys	0,1%
Veronica spicata	0,1%
Veronica teucrium	0,1%

*Pflanzzeichnungen und Textliche Festsetzungen zum VEP liegen gesondert bei (Blatt a)!

Auftraggeber				
KONDOR WESSELS BERLIN GmbH Am Falkenberg 114-117 12524 Berlin				
Claudia Bley Bahnhofstr. 8 15711 Königs Wusterhausen			AHNER / BREHM Ingenieur- und Sachverständigenbüro Baumschutz, Landschafts- und Freiraumplanung Wertermittlung bei Grundstücken Am Notteließ 2 Tel.: 03375 / 292 181 15711 Königs Wusterhausen Fax: 03375 / 292 184	
Projektbezeichnung				
VEP mit integriertem GOP "Rangsdorf-An der Seebadallee", Blatt b Gemeinde Rangsdorf				
bearbeitet: Bley / Bre / Fre / Shö		geändert: 22.09.95		
gezeichnet: Völ		geändert:		
gezeichnet:		Datei: \seea3		
Datum	Maßstab	Plannummer	Planformat	Unterschrift
08.09.95		GV 2b	DIN A3	