Textliche Festsetzungen

1.
In den Allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

2.
Auf allen Wohnbaugrundstücken ist die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m § 81 BbgBO)

3.
Für das Flurstück Nr. 732 tw. der Flur 11 der Gemarkung Rangsdorf treten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen BP "Stadtweg Nord" der Gemeinde Rangsdorf außer Kraft.

4.
In den Allgemeinen Wohngebieten müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthalts- und Schlafräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'w,res nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 33 dB aufweisen. Die DIN 4109 ist in der Bauverwaltung der Gemeinde Rangsdorf, Seebadallee 30, 15834 Rangsdorf einsehbar.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind insgesamt 20 Bäume zu pflanzen. Dafür sind zur Kompensation geeignete Bäume der Pflanzliste in angegebener Qualität zu verwenden. Dies gilt nicht für die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

6.
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist pro angefangene 200 qm 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 Pflanzliste in angegebener Qualität zu verwenden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

7.
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete müssen auf 10 % der Grundstücksfläche mindestens 1 m breite, frei wachsende Hecken angelegt werden. Je Quadratmeter Hecken sind zwei Sträucher der Pflanzliste in angegebener Qualität zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

Hinweise

Bodendenkmale
Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abteilung Bodendenkmalpflege, und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 19 Abs. 1 und 2BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren
für die Erhaltung (§ 11 Abs 3 BbgDSchG) zu schützen . Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zubelehren

Kampfmittel
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern (§ 3 Abs. 1 Nr.1 Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg vom 23.11.1998). Sie sind verpflichtet, diese Fundstelle unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Erdwärmenutzung
Innerhalb des B-Plangebietes können je Grundstück für Wärmepumpenanlagen nur Bohrungen für Erdwärmesonden mit einer Tiefe bis max. 60 m und mit einem Mindestabstand von je 5 m ab Grundstücksgrenze zugelassen werden. Diese Tiefenbegrenzung ist einzuhalten, d. h. geringere Tiefen sind zulässig, darüber hinaus nicht.

Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplans RA 13-2 "Stadtweg Mitte" mit Begründung in der Fassung vom 27. November 2014 (geändert am 16. Januar 2015) hat in der Zeit vom 4. Februar 2015 bis einschließlich 9. März 2015 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift hervorgebracht werden können, am 30. Januar 2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rangsdorf, den

Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wurde am _____ als Satzung beschlossen (Beschluss Nr. _____).

Rangsdorf, den

Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wird hiermit ausgefertigt

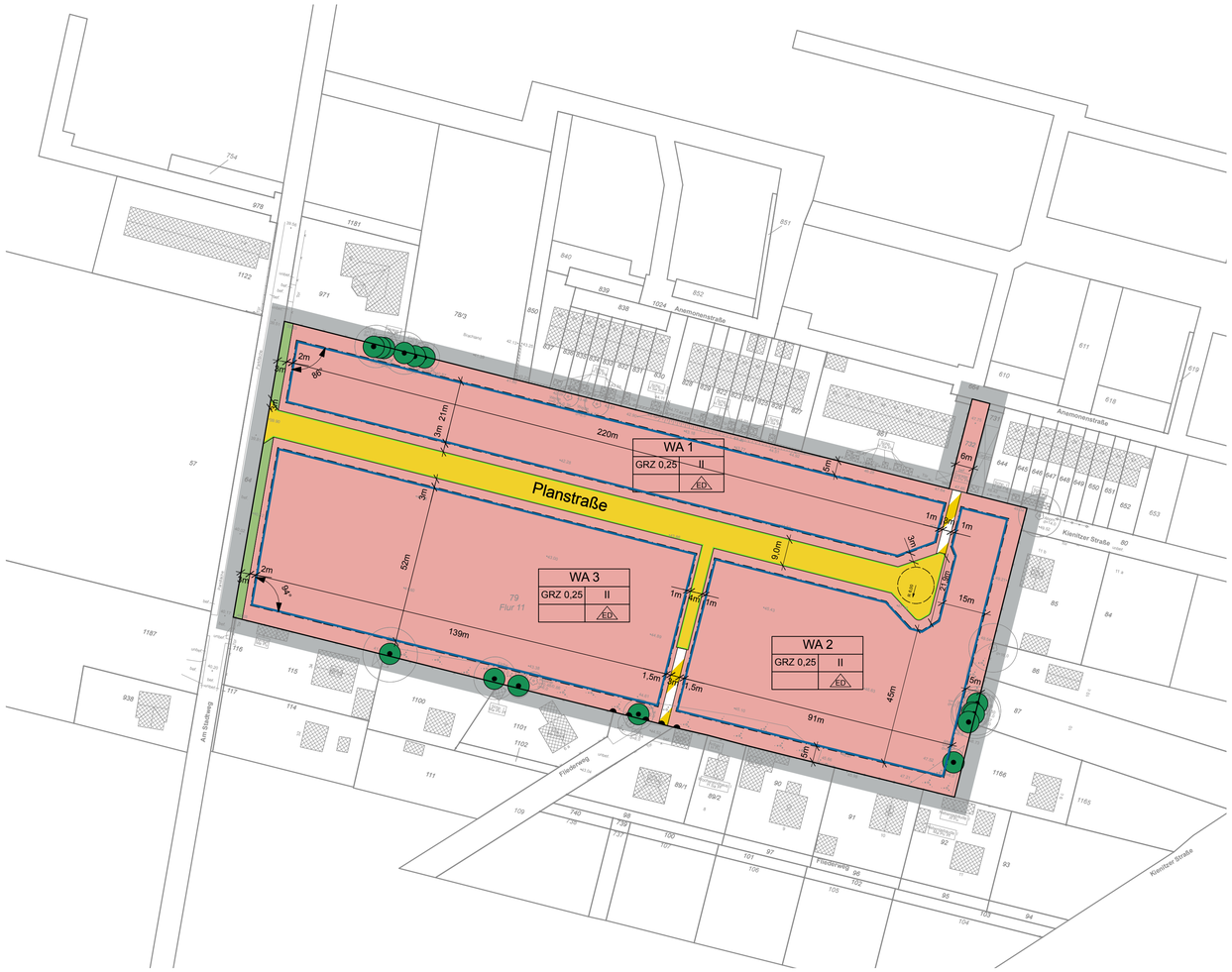
Rangsdorf, den

Bürgermeister

Die Satzung ist am _____ in Kraft getreten

Rangsdorf, den

Bürgermeister



Plangrundlage: Vermessung vom September 2014

Pflanzliste

Laub- und Nadelbäume[1]	Gemeine Roß-Kastanie*	Sträucher[3]
Feld-Ahorn	Schwarzerle*	
Spitz-Ahorn	Europäische Lärche*	Roter Hartriegel
Berg-Ahorn	Douglasie*	Gemeine Hasel
Hänge-Birke	Trauben-Eiche*	Zweigriffliger Weißdorn
Moor-Birke	Bruch-Weide*	Eingriffliger Weißdorn
Hainbuche	Hohe Weide*	Europäisches Pfaffenhütchen
Rot-Buche		Rote Heckenkirsche
Gemeine Esche	* nicht zur Kompensation geeignet	Schlehe
Gemeine Kiefer		Purgier-Kreuzdorn
Stiel-Eiche	Obstbäume[2]	Hunds-Rose
Silber-Weide		Filz-Rose
Eberesche	Kultur-Apfel	Gewöhnliche Brombeere
Elsbeere	Wild-Apfel	Echte Himbeere
Winterlinde	Vogelkirsche	Schwarzer Holunder
Sommerlinde	Sauer-Kirsche	Trauben-Holunder
Berg-Ulme	Gew. Kulturpflaume	Gemeiner Schneeball
Flatter-Ulme	Kultur-Birne	
Feld-Ulme	Wild-Birne	

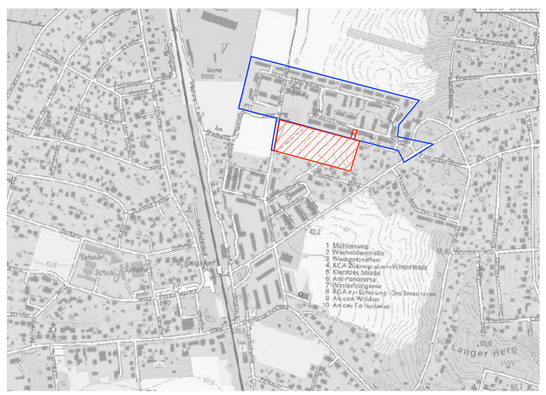
[1] Die Laub- und Nadelbäume sind als Hochstamm mit mindestens 12 bis 14 cm Stammumfang zu pflanzen, damit sie als Kompensation anerkannt werden können.
[2] Die Obstbäume sind als Hoch- oder Halbstamm mit mindestens 8 cm Stammumfang zu pflanzen, damit sie als Kompensation anerkannt werden können.
[3] Die Sträucher müssen eine Pflanzengutmindestgröße von ca. 40 bis 100 cm haben, damit sie als Kompensation anerkannt werden können.

Katastervermerk

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.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Übersichtskarte 1: 10.000



Quelle: Digitale Topographische Karte (farbig), 1:10000, Landesvermessung und Geobasis Brandenburg, 2013

Geltungsbereich Bebauungsplan RA 13-2 "Stadtweg Mitte"

Geltungsbereich Bebauungsplan "Stadtweg Nord"

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist.

Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

WA z.B.1 — Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,25 — Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m § 19 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m § 20 BauNVO)

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

Bereich ohne Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche - Nutzung: Fläche für die Regenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 15 BauGB)

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

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

18m — Bemaßung

GRZ | Vollgeschosse / Bauweise — Nutzungsschablone

N

Maßstab 1 : 1.000

0 10 20 30 40 50 m

Gemeinde Rangsdorf

Bebauungsplan RA 13-2 "Stadtweg Mitte"

Fassung vom 27. August 2015

Planungsträger: Gemeinde Rangsdorf
Seebadallee 30
15834 Rangsdorf

Bebauungsplan: Arbeitsgemeinschaft SR • Stadt- und Regionalplanung,
Dipl.-Ing. Sebastian Rhode / Büro Dr.-Ing. Siegfried Bacher,
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin