BEBAUUNGSPLAN RANGSDORF "STADTWEG NORD"

Gemäß Paragraph 10 BauGB in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBL. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Magnetbahnplanungsgesetz vom 23. November 1994 wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom .... und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den

- Bebauungsplan Rangsdorf " Stadtweg - Nord "-

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) beschlossen:

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. ALLGEMEINES

1.1 Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1996 (BGBl I S.2253), zuletzt geändert durch Magnetbahnplanungsgesetz vom 23. Nov. 1994.
2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.I S.127), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl I S.466)
3) Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I S.58)
4) Brandenburgische Bauordnung (BauO) u. gemeinsamer Erlaß MSWV u. MUNR vom 06.12.1994.

1.2 Der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes ist im Maßstab 1:500 dargestellt. Im Planungsbereich gelten, soweit durch Zeichnung, Farbe oder Schrift im einzelnen nichts anderes festgesetzt wurde, die nachfolgenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Par. 9 BauGB u. BauNVO)

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1.1 Baugebiet (Par.9(1) Nr. BauGB,Par.1 bis 15 BauNVO) :
Allgemeines Wohngebiet (WA)
Ausgeschlossen sind: Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe.

2.1.2 Zahl der Vollgeschosse/Höhenbegrenzung als Höchstgrenze, nicht zwingend (Par. 9(1) BauGB, Par. 16 bis 21a BauNVO):
II und III

2.2 Bauweise (Par.22 BauNVO)
Für das Gebiet ist eine offene Bauweise vorgesehen.

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche (Par.23 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgelegt.

2.4 Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung: GRZ: 0,3; GFZ: 0,6

2.5 Stellplätze und Garagen (Par. 9 (1) 4 BauGB)
Jeder Wohneinheit wird ein eigener Stellplatz (Carport) zugewiesen. Öffentliches Parken erfolgt gemäß Planeinschrieb. Massive Garagen sind unzulässig.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorbehaltlich anderer, übergeordneter gesetzlicher Regelungen unterirdisch und im öffentlichen Bereich zu verlegen.

3.2 Auf den Hauptgebäuden sind nur geeignete Dächer mit symmetrischen Neigungswinkeln zwischen 28 und 45 Grad zulässig. Für die Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur rote Farbtöne zulässig.

3.3 Einfriedungen sind als Holzlattenzäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Diese sind zu hinterpflanzen (s. Grünordnungrechtl. Festsetzungen).

3.4 Die Bemessung aller Bauteile für die Einzel-, Reihen-, und Doppel- und Mehrfamilienhäuser ist nach der ab 01.10.1995 gültigen Wärmeschutzverordnung (BGBl. I Nr. 55 Jg. 1994) durchzuführen.

4. GRÜNORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Par. 9 (1) 20 BauGB) Kurztext
FESTLEGUNGEN WÄHREND DER BAUMASSNAHME:
- Oberboden sichern -vorhandenen Forstbestand schützen
- Baustraßen auf künftigen Trassen festlegen
FESTLEGUNGEN FÜR ÖFFENTLICHE FLÄCHEN:

4.1 40 Stck einheim., Stu 18 - 20, Sol. 350 - 400 für Verkehrsflächen

4.2 20 Stck. einheimische Bäume, Sol. 350 - 400 und 60 Stck., Sol. 300 - 350 für Begrünung der Grünachse. Ausbildung der Grünachse als Mulde zur Regenwasserversickerung.

4.3 Im Bereich der alten Kläranl. 45 Bäume STU 18 - 20, Sol. 350 - 400.

4.4 Hauptverkehrsflächen mit Rigolen zur Regenwasserversickerung. Westl. der Kläranlage ist die Regenwassereinleitung in den Vorfluter zulässig. Nebenverkehrsflächen mit Oberflächen zur Regenwasserversickerung.

4.5 Ca. 0 Stck. Wohnumfeldplätze an Kreuzungspunkten der Verkehrsflächen.

4.6 Ca. 0 Stck. Animationsflächen auf öffentlichen Flächen für Kinderspiel (nicht auf der Fläche der ehem. Kläranlage)
FESTLEGUNGEN AUF PRIVATEN FLÄCHEN

4.7 140 Stck. einheim. Bäume, Sol.200-250, 1 Stck/50 qm; 2300 Stck. einheim. Sträucher, Pfl.gr. 60-100 als Ortsrandeingrünung auf 5 bis 12 m breitem Streifen auf Privatgrundstücken an der Nord-, Ost- und Westgrenze des Geltungsbereiches und Flächen an der Ostgrenze der Kläranlage durch Investor.

4.8 270 Stck. einheimische Bäume, Stu 12-14, Sol. 250 - 300 auf Privatgrundstücken durch Investor. Je Grundstück ein Baum.

4.9 300 Stck. Kletterpflanzen zur Begrünung der Carports durch Investor. Je Carport eine Kletterpflanze.

4.10 Versickerung von Regenwasser innerhalb des Geltungsbereiches.

4.11 Einfriedungen mit einheim. Laubhecken und Stauden hinterpfl..

Den Käufern sind die Festsetzungen des GOPs auszuhändigen.
Mit der Gemeinde ist ein städtebaulicher Erschließungsvertrag über Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches auf gemeindeeigenen Flächen zu vereinbaren.
Flurstück 341/4 (Fläche 2.584 qm, vollversiegelt / Bebauung 840 qm) mit folgenden Maßnahmen:
Entsiegelung, Abriß der Bebauung, Begrünung mit mind. 20 Stck. Bäumen und 150 Stck Sträuchern und Wiesenansaat.

VERHALTEN BEI FUNDEN VON BODENDENKMALEN

1. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde mit Sitz in Zossen (Tel. 03377/306531) oder dem Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte Potsdam (Tel.0331/78073-74) anzuzeigen (19 Abs. 1 und 2 DSchG).
2. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätten sind für mind. fünf Werktage in unverändertem Zustand zu halten (Par. 19, Abs. 3 DSchG.)
3. Bodenfunde sind ablieferungspflichtig (19 Abs.4 sowie 20 DSchG).
4. Bei Vorhaben mit umfangreichen Erdarbeiten trägt der Veranlasser im Rahmen des Zumutbaren die Kosten für den Schutz und die Erhaltung der Denkmale (12 Abs. 2 DSchG).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung hat am 27.10.94 +NACHTRAG V. 24.11.94 nach Paragraph 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen, ortsübliche Bekanntmachung 1.11.94 sowie Amtsblatt vom 19. JULI 1995

Rangsdorf, den 03. JAN. 1996 Der Amtsdirektor i.A.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß Paragraph 3 (1) BauGB ist durch Gelegenheit zur Erörterung durchgeführt worden.

Rangsdorf, den 03. JAN. 1996 Der Amtsdirektor i.A.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 1.12.94 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden, ERNEUT AM 6.7.95

Rangsdorf, den 03. JAN. 1996 Der Amtsdirektor i.A.

4. Die Gemeindevertretung hat am 24.11.94 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt, ERNEUT AM 29.6.95

Rangsdorf, den 03. JAN. 1996 Der Amtsdirektor i.A.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 5.12.94 bis zum 9.1.95 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können, ~~im Amtsblatt und~~ in der Zeit vom 28.11.94 bis zum 10.1.95 durch .... Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. ERNEUTE AUSLAGE VOM 12.7.95 BIS 14.8.95, ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG VOM 5.7.95 BIS 15.8.95

Rangsdorf, den 03. JAN. 1996 Der Amtsdirektor i.A.

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange AM 23.2.95 U. am 8.6.95 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. ERNEUT AM 24.8.95

Rangsdorf, den 03. JAN. 1996 Der Amtsdirektor i.A.

7. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des Paragraphen 1 der Planzeichenverordnung vom 18.02.1990.
Der Kartenausschnitt (KatasterKarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom 09.03.1995.

Dahlewitz, d. 13.12.95
Ort, Datum Vermessungsstelle
Friedrich Jänicke Vermessungsbefugter

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 21.12.1995 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Rangsdorf, den 03. JAN. 1996 Der Amtsdirektor i.A.

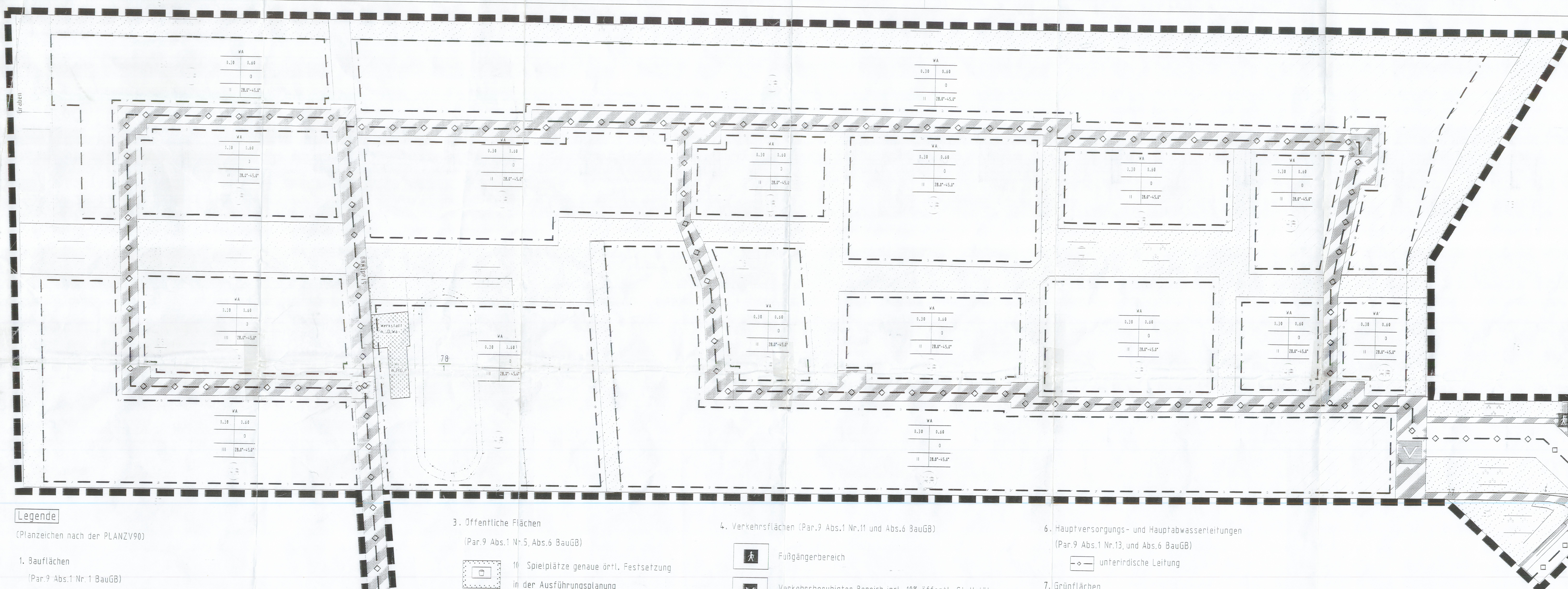
9. Die Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 29.11.95 AZ: .... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Im Auftrag

Cottbus, den 29.1.1996 Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen des Landes Brandenburg

11. Der Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie der 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 22.2.96 im Amtsblatt und in der Zeit vom 1.2.96 bis zum 1.3.96 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die Satzung ist am 1.2.1996 in Kraft getreten.

Rangsdorf, den 04. MRZ. 1996 Der Amtsdirektor



Legende

(Planzeichen nach der PLANZV90)

1. Bauflächen
(Par.9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
WA — Allgemeine Wohngebiete

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(Par.9 Abs.1 Nr.2 BauGB, Par.Par.22 und 23 BauNVO)
Baugrenze

3. Öffentliche Flächen
(Par.9 Abs.1 Nr.5, Abs.6 BauGB)
10 Spielplätze genaue örtl. Festsetzung in der Ausführungsplanung

4. Verkehrsflächen (Par.9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
Fußgängerbereich
Verkehrsberuhigter Bereich incl. 10% öffentl. Stellplätze
Verkehrsfläche

5. Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung
(Par.9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)
Elektrizität
Abfall

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(Par.9 Abs.1 Nr.13, und Abs.6 BauGB)
unterirdische Leitung

7. Grünflächen
(Par.9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
nicht öffentlicher Grünzug
öffentlicher Grünzug

8. Sonstige Planzeichen
(Par.9 Abs.7 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Bestand Kläranlage, die 1996/1997 abgerissen wird

Symbol zu Art und Maß der baul. Nutzung

	WA		
Grundflächenzahl	0.30	0.60	Art der Nutzung / Geschoßflächenzahl
		0	Offene Bebauung
Anzahl d. Vollgeschosse	II	28.0°-45.0°	Dachneigung

Maßstab 1:500

Bebauungsplan
Rangsdorf "Stadtweg Nord"

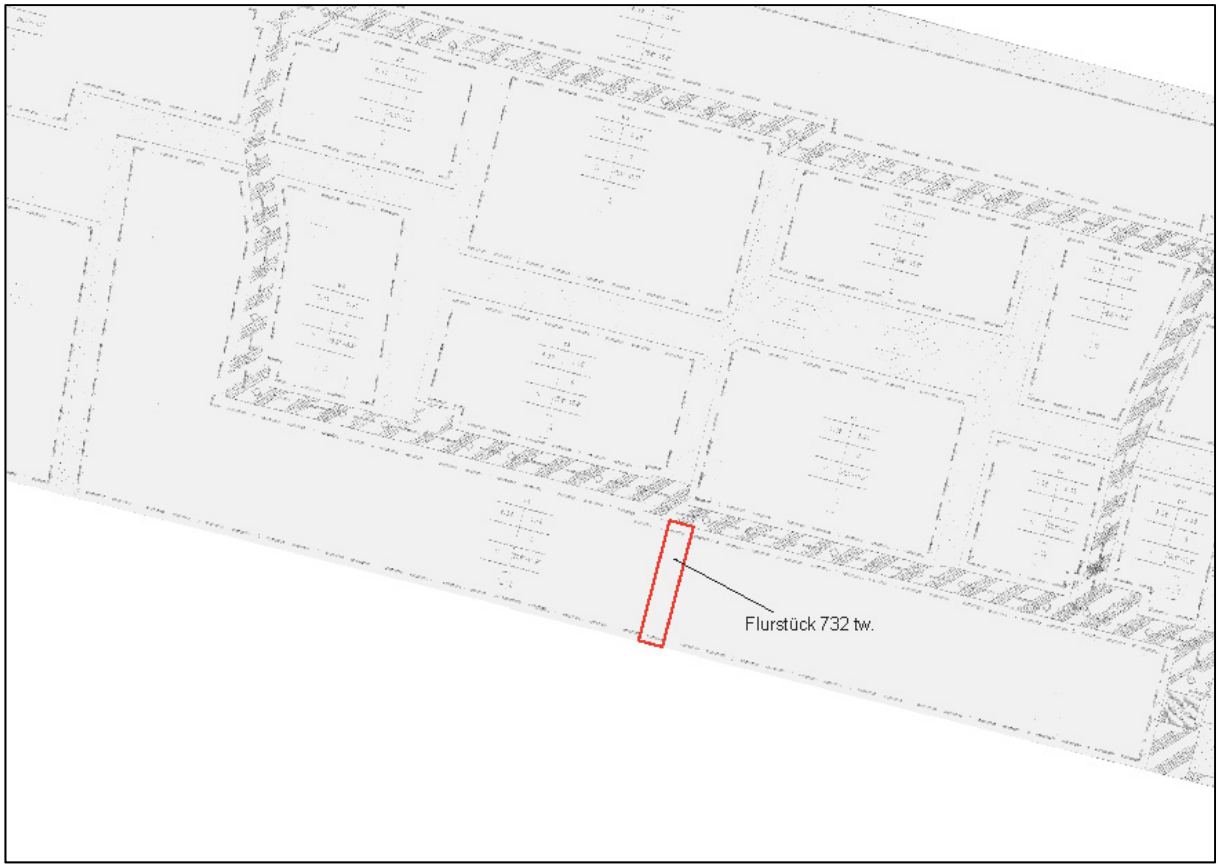
Bauherr : INTERHOMES Co.KG, Ahlker Dorfstr. 9, 28279 Bremen
Unterschrift

Verfasser : IGEA mbH, Rudower Chaussee 5, 12489 Berlin
Stempel/Unterschrift

Katasternachweis vom:
Höhenbezug: HN
GRZ:
GFZ:
Lageplanerstellung: Vermessungsbüro Jänicke, Bahnhofstraße 77 15827 Dahlewitz, Tel./Fax:(03 37 08) 30 237

IGEA Ingenieurgesellschaft für Erschließungs- und Anlagen-Planung mbH
Rudower Chaussee 5
12484 Berlin
geändert: 15.06.35
Auflagen und Maßgaben eingearbeitet:

Änderung des Bebauungsplanes RA 3 "Stadtweg-Nord"
durch den Bebauungsplan RA 13-2 „Stadtweg Mitte“



Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans werden das Flurstück 732 betreffend durch die Festsetzungen des Bebauungsplans RA 13-2 "Stadtweg Mitte" vom 13.11.2015 (Datum des Inkrafttretens) wie folgt geändert:

Für das Flurstück 732 tw. der Flur 11 der Gemarkung Rangsdorf treten die Festsetzung des rechtsverbindlichen B-Planes RA 3 "Stadtweg Nord" der Gemeinde Rangsdorf außer Kraft.

Für das Flurstück 732 tw. der Flur 11 der Gemarkung Rangsdorf tritt die zeichnerische Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO des rechtsverbindlichen B-Planes RA 13-2 "Stadtweg Mitte" der Gemeinde Rangsdorf in Kraft.

Rangsdorf, den 16.11.2015

gez.
Bürgermeister Siegel