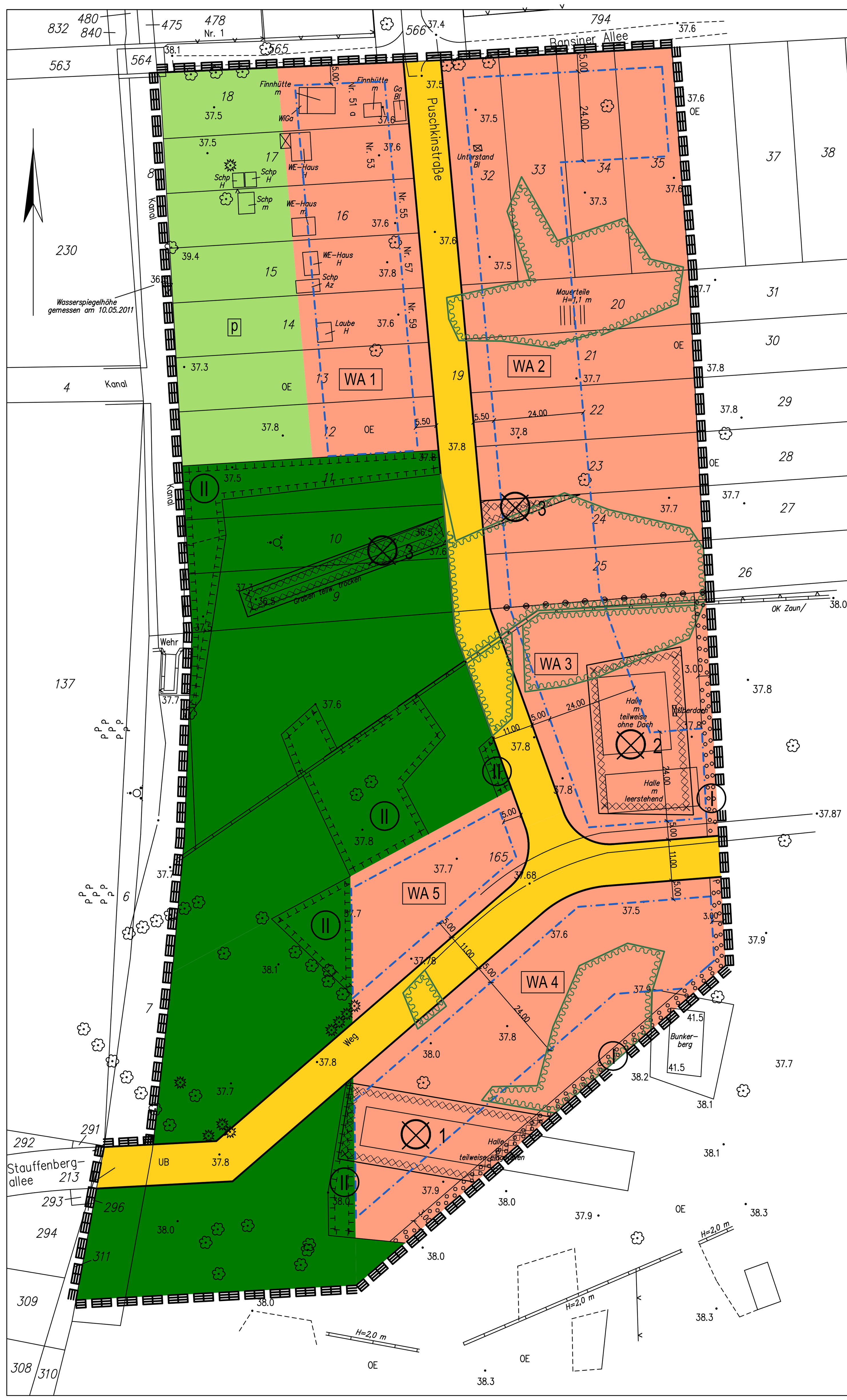
Bebauungsplan RA 9-5 "Puschkinstraße - Süd"

Teil I Planzeichnung



Teil II Textliche Festsetzungen

II.I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Baugebiet (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA: Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Die Ausnahmen des §4 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Mindestgröße der Baugrundstücke (§9 Abs.1 Nr.3 BauGB)

Als Mindestgröße der Baugrundstücke werden 600m² festgesetzt.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO))

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. In den WA sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den WA auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (Vorgarten).

4. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Als Maß der baulichen Nutzung werden für die Baugebiete die max. zul. GRZ und die zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt (Nutzungsschablone).

5. Bauweise (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO)

Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Bestimmungen über die offene Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung auf 20m.
Als Hausformen sind in den WA 1 und 2 Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
Als Hausformen sind in den WA 3 – 5 sind nur Einzelhäuser zulässig.

II.II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachform
In den WA sind als Dachformen nur Flachdach, Pultdach, Satteldach und Walmdach zulässig.
Als Flachdächer werden Dachflächen mit einer Neigung unter 5° definiert, die anstelle einer Dachdeckung eine Dachabdichtung haben.
Als Pultdächer werden einseitig geneigte Dachflächen mit einer Neigung von über 10° definiert, die eine Dachdeckung haben.
Die maximal zulässige Dachneigung für die zulässigen Dachformen wird mit 45° festgesetzt.

2. Firsthöhe
Die maximal zulässige Firsthöhe wird mit 47,80m über DHHN92 festgesetzt.

3. Einfriedungen
Einfriedungen sind nur als offene Einfriedungen zulässig.
Einfriedungen gegenüber Straßenverkehrsflächen sind mit einer maximalen Höhe von 1,30m über Bezugspunkt zulässig. Als Bezugspunkt wird die mittlere Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche im Bereich des Baugrundstücks definiert.

II.III. Grünordnerische Festsetzungen

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

1.1. In den WA 1–5 ist die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen Nebenflächen nur mit wasser– und luftdurchlässigem Aufbau zulässig.

1.2. Die mit II bezeichneten zeichnerisch festgesetzten Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind mit gebietsheimischen kleinkronigen Laubbäumen der Artenliste C als Hochstämme mit einem Stamm–umfang von 10–12cm und Sträuchern der Artenliste A zu bepflanzen und zu einem gestuften Waldrand zu entwickeln. Je 200m² der Maßnahmenfläche sind mindestens 1 Laubbaum und 10 Sträucher zu pflanzen.

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

2.1. Auf den Flächen des WA 1 ist je angefangene 350m² der, als WA ausgewiesenen Grundstücksfläche eine Fläche von 40m² mit Sträuchern der Artenliste A mit einer Pflanzdichte von 2 Sträuchern je 3m² zu pflanzen. Diese Anpflanzungen sind auch auf den westlich angrenzenden privaten Grünflächen zulässig.

2.2. Auf den Grundstücksflächen des WA 2 ist je angefangene 300m² Grundstücksfläche eine Fläche von 55m² mit Sträuchern der Artenliste A mit einer Pflanzdichte von 2 Sträuchern je 3 m² zu pflanzen.

2.3. Die mit I bezeichneten zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in den WA 3 und 4 sind mit Sträuchern der Artenliste A und Heistern der Artenliste B zu bepflanzen.
Die Gehölzstreifen sind dreireihig aus 90% Sträuchern und 10% Heistern, jeweils in artgleichen Gruppen von 4 Stück, im Abstand von 1,50m zueinander im Dreiecksverband zu pflanzen.

2.4. Innerhalb der, als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesenen Flächen sind 32 gebietsheimische Laubbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang 16/18 anzupflanzen.

3. Artenlisten

Artenliste A "Sträucher", H 60–100cm

Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus in Sorten	Weißdorn
Cytisus scoparius	Besen–Ginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera nitida 'Maigrün'	Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Mahonia aquifolium	Gemeine Mahonie
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feld–Rose
Rosa canina	Hunds–Rose
Rosa glauca	Hecht–Rose
Rosa rubiginosa	Wein–Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Sal–Weide
Salix viminalis	Korb–Weide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

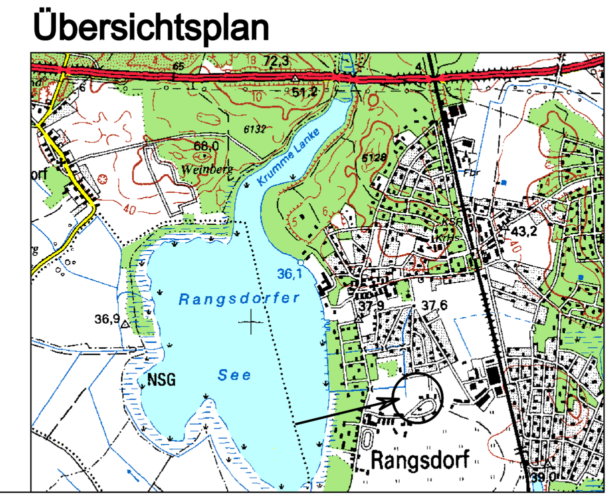
Artenliste B "Heister", H 150–200cm

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Artenliste C "Bäume", Hochstamm, StU 10–12cm

Acer campestre	Feldahorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Sorbus aucuparia	Eberesche

Übersichtsplan



Legende

(Planzeichen nach PlanzV 90)

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

Allgemeines Wohngebiet

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22/23 BauNVO)

Baugrenze

3. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Straßenverkehrsfläche

4. Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

p private Grünfläche

5. Waldflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.18b BauGB)

Wald

6. Nutzungsschablone

Allgemeines Wohngebiet	abweichende Bauweise
Grundflächenzahl als Höchstmaß	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
zulässige Hausformen Einzel– und Doppelhaus	zul. Dachformen Flachdach / Pultdach / Satteldach / Walmdach zul. Dachneigung als Höchstmaß

WA 1	a
GRZ 0,35	II
ED	FD/PD/SD/WD DN max 45°

WA 2	a
GRZ 0,2	II
ED	FD/PD/SD/WD DN max 45°

WA 3–5	a
GRZ 0,2	II
E	FD/PD/SD/WD DN max 45°

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauG)

Umgrenzung von Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauG)

8. Sonstige Planzeichen

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

6.20 Maßangabe in Metern

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

I II Bezeichnung der in den textlichen Festsetzungen benannten Fläche

9. Kennzeichnungen

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Pkt. 3 BauG)

1 ALVF 328725170 "Munitionslager"

2 ALVF 348725182 "Gebäude 54/55"

3 Graben 8

10. Nachrichtliche Übernahme

Umgrenzung von Flächen, für die gem. LWaldG Waldumwandlung durchzuführen ist

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am 30.06.2011 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

2. Die Gemeindevertretung hat auf ihrer öffentlichen Sitzung am 31.05.2012 den Entwurf des B–Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil I), den textlichen Festsetzungen (Teil II) und der Begründung gebilligt und zur Offenlage gem. §3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

3. Der Entwurf des B–Plans hat in der Zeit vom 18.06.2012 – 19.07.2012 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt Nr. 10 v. 06.06.2012 bekannt gemacht worden.

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 12.06.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Die Gemeindevertertung hat in öffentlicher Sitzung am 22.08.2013 die eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil I) und den textlichen Festsetzungen (Teil II) wurde in öffentlicher Sitzung der Gemeindevertretung am .... als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Rangsdorf, den — Siegel — Rocher, Bürgermeister

7. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist 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.

Königs Wusterhausen, den — Siegel — ObVI

8. Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde mit Verfügung der Genehmigungsbe–hörde des Landkreises Teltow–Fläming, AZ: ....vom .... erteilt.

Rangsdorf, den — Siegel — Rocher, Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil I), den textlichen Fest–setzungen (Teil II) und der Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Rangsdorf, den — Siegel — Rocher, Bürgermeister

9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 im Amtsblatt der Gemeinde Rangsdorf Nr. ... am .... bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens– und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.
Die Satzung ist 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 Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2008 (GVBl. I/08 S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10, Nr. 39)

Bebauungsplan RA 9-5 "Puschkinstraße - Süd"

Gemeinde Rangsdorf
Landkreis Teltow - Fläming

Auftraggeber Gemeinde Rangsdorf Seebadallee 30 15834 Rangsdorf	Unterschrift	Stadtplanung C. Bley, Arch. f. Stadtplanung Bahnhofstraße 21 15711 Königs Wusterhausen	Unterschrift
Vermessung Vermessungsbüro Lutz Müller Funkerberg 1 15711 Königs Wusterhausen	Unterschrift	Umweltbericht Katja Lenz Freiraumplanung Lindenstraße 20 15711 Königs Wusterhausen	Unterschrift

M 1:1000	Höhensystem DHHN 92	Lagesystem ETRS 89
Planfassung f. d. Satzungsbeschluss	Satzung	Stand 29.11.2013

E:\daten\spirit\st16\Rangsdorf Puschkinstraße\Satzung\Satzungsbeschluss29112013.s12