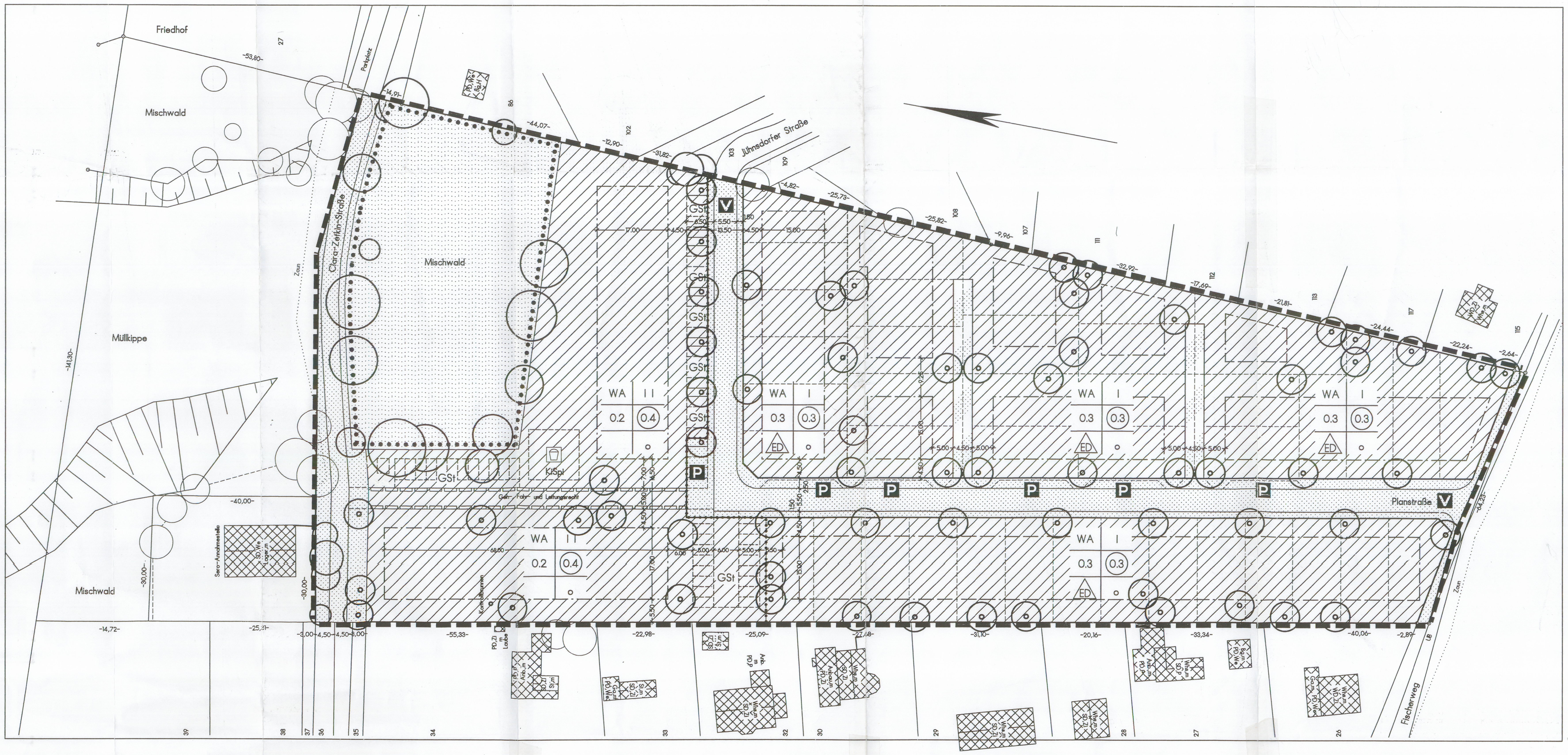
Vorhaben- und Erschließungsplan

Gemeinde Rangsdorf

Flur 5, Flurstück 40/1 mit der Flurbezeichnung See-Enden

Maßstab 1 : 500



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - , §§ 1 b 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO-)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) — WA

Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Geschoßflächenzahl **GFZ** mit Dezimalzahl, als Höchstmaß — z. B. 0,7
Grundflächenzahl **GRZ** mit Dezimalzahl — z. B. 0,4
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Römische Ziffer — z. B. II

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

Offene Bauweise — o
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — ED

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigter Bereich — V

Öffentliche Parkfläche — P

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäume Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
Anpflanzen Bäume

Erhaltung Bäume

Private Grünflächen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung Gemeinschaftsstellplätze — GSt
Spielplatz — KiSpi

Grundstücksgrenze (beabsichtigt)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
(z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

SATZUNG

über den Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gebiet der Gemeinde Rangsdorf Flur 5 Flurstück 40/1 Flurbezeichnung See-Enden

Auf der Grundlage des § 7 des Maßnahmegesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB/MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 und der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg, gültig seit dem 15.10.1993 (lt. Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Brandenburg vom 18.10.1993) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Rangsdorf in öffentlicher Sitzung am 23.03.95 folgende Satzung über einen Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gebiet Flur 5, Flurstück 40/1 mit der Flurbezeichnung See-Enden ergibt sich aus dem Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs vom 15.02.94

§ 2
Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus dem

1. Lageplan vom 15.02.94
2. Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers Seeba See-Enden GmbH & Co. KG vom 01.11.1994
3. Textteil der Gemeinde Rangsdorf vom 01.11.1994
4. Grünordnungsplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan "See-Enden" vom Juli 1994
5. Erschließungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger Seeba See-Enden GmbH & Co. KG und der Gemeinde Rangsdorf vom ....1994.

§ 3
Inhalt der Satzung

(1) Ein Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist in bauplanungsrechtlicher Hinsicht zulässig, wenn es dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Textteil der Satzung entspricht sowie die Erschließung gesichert ist.

(2) Die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Die Erschließungsmaßnahmen sind vom Träger des Vorhabens auf eigene Rechnung durchzuführen.

§ 4
Ausnahmen

Ausnahmen von den Festlegungen der Satzung sind zulässig, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

§ 5
Inkrafttreten

Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft (§ 7 BauGB -MaßnahmenG).

(Ort / Datum) (Bürgermeister) (Siegel)

Begründung

zur Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gebiet Rangsdorf, Flur 5, Flurstück 40/1, Flurbezeichnung See-Enden

1. Erfordernis des Vorhaben- u. Erschließungsplanes
Die Firma Seeba See-Enden GmbH & Co. KG beabsichtigt auf dem Grundstück Flur 5, Flurstück 40/1, Flurbezeichnung See-Enden folgendes Vorhaben auszuführen:
Neubau einer Wohnsiedlung für Einfamilien-, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser
Die Grundstücke liegen nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Vorhaben ist aus den nachfolgenden Gründen nach den §§ 34 und 35 BauGB bauplanungsrechtlich unzulässig:
1. Sicherung der inneren Erschließung ist nicht gegeben.
2. Unzulässige Bebauungstiefe
3. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist nicht gesichert.
Der Vorhabenträger ist auf der Grundlage des von ihm vorgelegten und mit der Gemeinde abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage und verpflichtet sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten.

2. Ziele und Zwecke der Planung
Mit der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des oben beschriebenen Vorhabens und für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen geschaffen werden.
Die Durchführung des Vorhabens ist aus folgenden Gründen im öffentlichen Interesse dringlich:
- Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung
Die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB kann nicht abgewartet werden, da mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan die zügige Realisierung von Investitionen ermöglicht werden soll und das Vorhaben isoliert planbar ist. Die Außenerschließung für das Vorhaben ist durch die Gemeinde Rangsdorf und durch den Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger gesichert.

Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da eine Überleitung aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Rangsdorf erfolgt.

3. Inhalt der Planung
Neben der Festlegung des Inhaltes des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung keine weiteren Festsetzungen erforderlich.

4. Umweltverträglichkeit
Die Verwirklichung des Vorhaben- und Erschließungsplanes hat folgende Auswirkungen auf die Umwelt (§§ 2 ff. des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung):
Die derzeit unbebaute landwirtschaftliche Brachfläche befindet sich innerhalb einer offen bebauten allgemeinen Wohnbaustruktur. Der im Plangebiet befindliche Mischwaldbestand wird erhalten und planungsrechtlich gesichert. Das Landesumweltamt Brandenburg, Abt. Raumordnung äußerte sich am 26.02.92 positiv über eine Bebauung des ausgewiesenen Areals.
Zum Ausgleich der Auswirkungen auf die Umwelt werden folgende Festsetzungen bzw. Maßnahmen für erforderlich erachtet:
- Grünordnungsplan
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

5. Erschließung
Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan muß in verkehrlicher und in ver- und entsorgungstechnischer Hinsicht erschlossen werden.
Die Wasserversorgung erfolgt durch: Potsdamer Wasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH.
Die Strom- (Gas- / Fernwärme-) versorgung ist durch die Märkische Energieversorgung AG sichergestellt.
Eine überschlägige Ermittlung ergibt folgende Erschließungskosten:

Straßen	DM 650.000,00
Kanalisation	DM 240.000,00
Wasserversorgung	DM 95.000,00
Stromversorgung	DM 55.000,00

Die Kosten für die Erschließung übernimmt der Vorhabenträger Seeba See-Enden GmbH & Co. KG.

6. Verwirklichung
Der o. g. Vorhabenträger hat sich verpflichtet, den Vorhaben- und Erschließungsplan bis zum .... zu verwirklichen.

(Ort, Datum)

Textteil B

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Bauland (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Z = II	GRZ 0,2	GFZ 0,4
Z = I	GRZ 0,3	GFZ 0,3

1.2. Die zulässige Grundfläche und die Geschoßfläche ermitteln sich nach den Abmessungen der im Vorhaben- und Erschließungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit der jeweils zulässigen Geschoßzahl. Im Bereich des "Allgemeinen Wohngebietes" WA mit der Ausweisung GRZ 0,2 und GFZ 0,4 ist die angrenzende private Grünfläche (Mischwaldbestand) als anrechenbare Grundstücksfläche in der Berechnung zugelassen. Bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl GFZ sind nur Vollgeschosse im Sinne der Bauordnung des Landes Brandenburg BauO Brandenburg anzurechnen.
1.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) in Verbindung mit § 22 BauNVO
1.3.1. Offene Bauweise (O) (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
1.4. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur in unmittelbarem Zusammenhang mit den Gebäuden zulässig. Einfachgaragen sind als Grenzbebauung auf den Grundstücken zulässig. Je Wohnung ist ein Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen. Ein Stellplatz im öffentlichen Straßenland ist behindertengerecht auszubilden.
1.5 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplangebietes unzulässig.

2. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
2.1 Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend den Planeinzeichnungen in
- Fahrbahnen
- öffentliche Stellplätze im Straßenraum
- Straßenbegleitstreifen
- und Gehwege
Die Abgrenzung dieser einzelnen Verkehrsflächen untereinander ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Die Anpassung der Verkehrsflächen können im Rahmen des Straßenausbaus an die Anschlußbedürfnisse der Grundstücksnutzung geringfügig abgeändert werden.
2.2 Die Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes sind als verkehrsberuhigte Straßen mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h auszubilden. Durch den Verzicht auf Bordsteinaufkantungen zur Abgrenzung der Verkehrsflächen untereinander ist der gleichberechtigten Teilnahme aller Verkehrsteilnehmer Rechnung zu tragen.
2.3 Die Anbindung der Verkehrsflächen des Plangebietes an die öffentlichen Verkehrsflächen des Fischerweges und der Clara-Zetkin-Straße ist durch Erschließungsverträge zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Rangsdorf sichergestellt.

3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
3.1. Die gesamte innere Erschließungsfläche im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Ausnahme der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird nach der Fertigstellung entsprechend der Regelung des Erschließungsvertrages dem Gemeingebrauch gewidmet.
3.2. Die innere Wegeverbindung zwischen der Clara-Zetkin-Straße und der Planstraße ist innerhalb des "Allgemeinen Wohngebietes" WA mit einem Geh-Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt. Die Ausführung des Oberbelages ist mit einer Belastbarkeit für Feuerwehrfahrzeuge als teilversiegelte Fläche herzustellen (z. B. Rasengittersteine).

4. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
4.1. Durch Planeinzeichnung sind Straßenbäume im Bereich der Gemeinschaftsstellplätze zwischen den Stellplätzen festgesetzt.
4.2. Im nördlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist der bestehende Mischwald durch ein Pflanz- und Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der bestehenden Waldfläche sichergestellt.
Für die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind die Vorgaben des Grünordnungsplanes einzuhalten.
4.3. Eine qualifizierte und landschaftsbezogene Grün- und Freiflächenplanung ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens grundstücksbezogen nachzuweisen. Die Vorgärten sind hierbei als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Pflanzvorgaben des Grünordnungsplanes sind einzuhalten.
4.4 Entsprechend den Vorgaben des Grünordnungsplanes sind die Fassaden der Mehrfamilienhäuser im nördlichen Plangebiet zu mind. 20% der Fassadenfläche mit selbstrankenden Kletterpflanzen wie z.B. wilder Wein oder Knöterich zu bepflanzen.
4.5. Durch Planeinzeichnung sind Baumpflanzungen innerhalb des "Allgemeinen Wohngebietes" WA festgesetzt. Die Lage der Pflanzungen ist im Rahmen der Gebäude- und Außenanlagenplanung den Erfordernissen entsprechend anzupassen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5. Äußere Gestaltung
5.1. Die Farbgebung der Gebäude sind im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde zu klären. Grelle Farben sind als Flächenfarben zu vermeiden. Die Verblendung der Gebäude mit Verblendmauerwerk bzw. Riemchen ist zulässig.
5.2. Dachgestaltung
Im räumlichen Geltungsbereich sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zwingend vorgeschrieben. Ausnahmen sind für Garagen zulässig. Als Dacheindeckung für geneigte Dächer sind Dachziegel in hellroter bis brauner Farbe zulässig. Dacheinschnitte, Wohnraumdachfenster, Gauben und Dachreiter sind auch in Zinkblechdeckung zulässig.

Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

6. Die durch Planeinzeichnungen ausgewiesenen verkehrslenkenden und verkehrsbeschränkenden Maßnahmen werden durch ein polizeirechtliches Verfahren gesondert festgesetzt.

Bestätigung

nach § 22 Abs. 7 Kommunalverfassung

Aufgrund von § 22 Abs. 7 Kommunalverfassung wird bestätigt, daß bei der Aufstellung der o. g. Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan keine Mitglieder der Gemeindevertretung beratend oder entscheidend mitgewirkt haben, bei denen die Entscheidung eine Angelegenheit betrifft, die ihnen oder ihren Angehörigen oder einer von ihnen vertretenen natürlichen oder juristischen Person unmittelbar einen Vorteil oder Nachteil bringt.

Rangsdorf 3.1.95 (Ort / Datum) (Bürgermeister) i.A. (Siegel)

Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gebiet der Gemeinde Rangsdorf, Flur 5, Flurstück 40/1, Flurbezeichnung See-Enden

Ausfertigung

Der textliche und der zeichnerische Inhalt der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gebiet der Gemeinde Rangsdorf, Flur 5, Flurstück 40/1, Flurbezeichnung See-Enden stimmen mit dem Satzungsbeschluß der Gemeindevertretung vom 22.12.94 überein.

Rangsdorf 3.1.95 (Ort / Datum) (Bürgermeister) i.A. (Siegel)

Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am 19.5.94 in öffentlicher Sitzung der Gemeindevertreter beschlossen und am 27.5.94 im SCHAUKASTEN ortsüblich bekannt gemacht.
Rangsdorf 3.1.95 (Ort / Datum) (Bürgermeister) i.A. (Siegel)

2. Gem. § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 3 BauZVO hat die Gemeinde Rangsdorf der für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörde unter allgemeinen Angaben ihre Planungsabsicht am 17.5.94 mitgeteilt.
Rangsdorf 3.1.95 (Ort / Datum) (Bürgermeister) i.A. (Siegel)

3. Die Gemeindevertretung hat am 25.8.94 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Rangsdorf 3.1.95 (Ort / Datum) (Bürgermeister) i.A. (Siegel)

4. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 5.9.94 bis zum 7.10.94 während folgender Zeiten: LT. AUSHANG nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können, am 29.8.94 in SCHAUKAST. und / oder in der Zeit vom .... bis zum .... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Rangsdorf 3.1.95 (Ort / Datum) (Bürgermeister) i.A. (Siegel)

5. Die Gemeindevertretung Rangsdorf hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 27.10.94 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Rangsdorf 3.1.95 (Ort / Datum) (Bürgermeister) i.A. (Siegel)

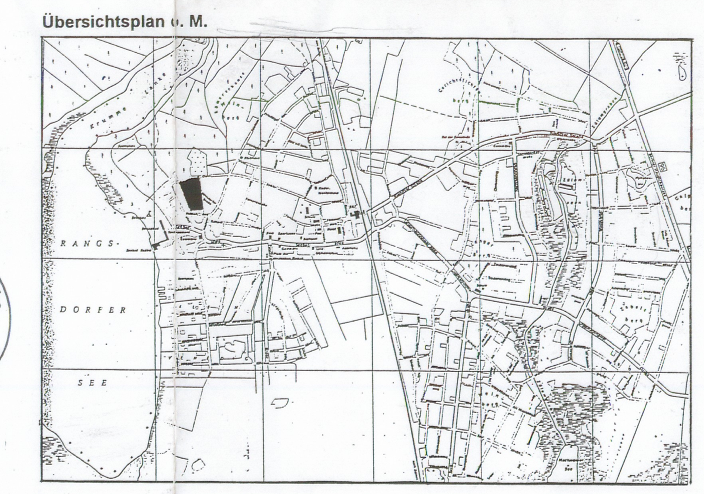
6. Der katastermäßige Bestand am 1.12.94 sowie die geometrischen Festlegungen der Planung werden als richtig bescheinigt.
(Ort / Datum) ~~(öffentl. best. Vermessungsingenieur)~~ Vermessungsbefugter (Siegel)
Holger-Adrian Jödicke Vermessungsbefugter

7. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 22.12.94 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 22.12.94 gebilligt.
Rangsdorf 3.1.95 (Ort / Datum) (Bürgermeister) i.A. (Siegel)

8. Das Genehmigungsverfahren gem. § 7 BauGB - MaßnahmenG in Verbindung mit § 6 Abs. 2 und 4 sowie § 11 (2) BauGB wurde durchgeführt, ~~die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.~~
Cottbus, 5.5.95 (Ort / Datum) ~~(Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr)~~
Land Brandenburg Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen

9. Gem. § 7 BauGB - MaßnahmeG mit § 12 BauGB wurde die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes 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, am 21.6.95 im RANGSD. KURIER und / ~~oder in~~ der Zeit vom 22.6.95 bis zum .... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die Satzung ist zum 22.6.95 in Kraft getreten und gilt für .... Jahre.
Rangsdorf 22.6.95 (Ort / Datum) (Bürgermeister) i.A. (Siegel)

Übersichtsplan o. M.



Architekturbüro Berlin
A. S. Azar, D. Eversberg, H.-J. Prast
Frankfurter Tor 8
10243 Berlin

Datum: 01.11.1994