Maßstab 1:500

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl I Seite 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 1994 (BGBl I S. 3486).

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Neubekanntmachung aufgrund des Artikel 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 28. April 1993 (BGBl Nr. 16 Seite 622).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.Januar 1990 (BGBl I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.April 1993 (BGBl I Nr.16 Seite 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellungen des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), zuletzt geändert durch Artikel 2G des Gesetzes vom 6.8.1993 (BGBl. I S. 1458).

Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz BbgNatSchG) vom 25. Juni 1992 (GV. BBl. I S. 208) geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1993 (GV. BBl. I S. 510).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. Juni 1994 (GVBl. I Nr. 12 S. 126).

Maß der baulichen Nutzung

I / (0,3) / o

Zeichenerklärung

	Wohnbaufläche		Baugrenze
0,3	Geschoßflächenzahl	I	Zahl der Vollgeschosse
	Mischverkehrsfläche	GSt	Sammelstellplatzanlage
	Öffentliche Parkanlage		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
z.B. L	(siehe Textfestsetzung Nr. 9)	z.B. H II	(siehe Textfestsetzung Nr. 10)
	Geltungsbereichsgrenze		neu zu pflanzender Baum

Textfestsetzungen

1. Auf den Wohnbauflächen sind nur Wohngebäude als Einfamilienhäuser in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern zulässig. Es gilt die offene Bauweise.
2. Ein Ausbau von Dachräumen, die nach Landesrecht keine Vollgeschosse sind, ist zu Wohnzwecken zulässig. Die dadurch entstehenden Geschoßflächen bleiben bei der Ermittlung der GFZ unberücksichtigt.
3. Außerhalb der Baugrenzen, innerhalb der Wohngebiete sind PKW-Stellplätze, -Garagen oder -Carports für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
4. Als Einfriedungen von Vorgärten sind Heckenpflanzungen bis zu 60 cm Höhe zulässig. Vor Hausgärten sind bis 1,2 m hohe Draht-zäune zulässig, die über dem Erdboden durchlässig auszubilden sind, 60 cm tief von der Verkehrsfläche zurückgesetzt und mindestens in gleicher Höhe als Hecke eingepflanzt werden.
5. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist die gesamte obere Bodenschicht im Bereich der Baumaßnahmen abzutragen und zur späteren Verwendung zu sichern. Die DIN 18 915 zum Schutz des Bodens ist einzuhalten. Bodenaushub, der nicht wiederverwendet werden kann, ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzufahren.
6. Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen. Es ist Rasenpflaster mit einer Fugenbreite von mindestens 2 cm zu verwenden. Zur Befestigung von Fuß - und Radwegen sind ebenfalls versickerungsfähige Beläge zu verwenden. Pro 4 Stellplätze ist ein großkroniger Baum in einer Baumscheibe von 6 m² anzupflanzen.
7. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereiches zu versickern. Sickerschächte sind nicht zulässig. Die Straßenversickerung muß vor der Versickerung durch geeignete Systeme gereinigt werden muß (z. B. Mulden - Rigolen - System mit Pflanzenklärverfahren o.ä.).
8. Die nicht überbauten Teile der Wohnbauflächen ohne zeichnerische oder textliche Festsetzungen für Bepflanzungen sind auf Dauer zu begrünen.
   Zur Erfüllung aller Pflanzgebote ist die beigefügte Pflanzenliste zu verwenden. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Beendigung der Baumaßnahmen abzuschließen.
9. Auf der mit **I** gekennzeichneten Fläche der öffentlichen Pakanlage sind auf 25 % Gehölzanpflanzungen, in Form von Gehölzinseln vorgesehen. Für die Pflanzungen der Gehölzinseln sind groß- / kleinkronige Bäume mit Strauchunterpflanzung vorgesehen. Bei kleinen bodendeckenden Sträuchern sind je 4 Pflanzen / m² zu pflanzen, bei mittelgroßen Sträuchern ist ein Pflanzabstand von 1 m, bei großen Sträuchern ein Abstand von 2 m einzuhalten. Auf 50 % der Fläche ist eine intensive Nutzung (Intensivrasen, Spielplatz) vorgesehen.
   Auf der mit **II** gekennzeichneten Fläche der öffentlichen Pakanlage sind je m² 4 Deckstäucher mit mind. 40 cm Höhe und je 10 m² ein Solitärstrauch mit 1,2 m Höhe zu pflanzen.
   Auf der mit **III** gekennzeichneten Fläche der öffentlichen Pakanlage sind Baumpflanzungen mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm vorzunehmen. Bäume, die in befestigten Flächen gepflanzt werden, erhalten eine Baumscheibe von 6 m², die bodendeckend mit standort - und florengerechten Wildpflanzen zu bepflanzen ist.
   Auf der mit **L** gekennzeichneten Fläche der öffentlichen Pakanlage ist eine Ergänzung des bereits vorhandenen 10 m breiten Gehölzstreifens vorzunehmen. Die Breite des neuanzulegenden Heckenstreifens beträgt 15 m, einschließlich eines östlich vorgelagerten Krautsaumes von 2 m. Für die Heckenpflanzung sind ausschließlich Gehölze der Pflanzenliste zu verwenden. Bei mittelgroßen Sträuchern ist ein Pflanzabstand von 1 m, bei großen Sträuchern ein Abstand von 2 m einzuhalten. In einem Abstand von 10 m ist je 1 großkroniger Baum zu pflanzen, kleinkronige Bäume in einem Abstand von 5 m.
10. Auf der mit **H I** gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen ist eine Heckenanpflanzung vorzunehmen. Für die Pflanzung sind je 3 Sträucher pro 1 m mit einer Mindesthöhe von 1,2 m vorgesehen. Der Heckenschnitt darf ab einer Höhe von 2.0 m vorgenommen werden.
    Auf der mit **H II** gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen muß eine dichte Schutzhecke aus bewährten Sträuchern gepflanzt werden. Pflanzenart und -bedarf / m² sind den Ausführungen zur Gestaltung der Gehölzinseln zu entnehmen.
11. Die vorhandenen Bäume und Gehölze, sind entsprechend der Baumschutzverordnung des Landes Brandenburg §2 auf Dauer zu erhalten und zu entwickeln. Nach §5, Abs. 3 Baumschutzverordnung gilt eine Ersatzpflanzverpflichtung. Rodungen und Baumfällungen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises durchzuführen.

6a. Die Gemeindevertretung Rangsdorf hat am 24.10.96 einen Ergänzungsbeschluß zum Satzungsbeschluß vom 29.2.96 gefaßt.

RANGSDORF 04. NOV. 1996 [Siegel] [Unterschrift]
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

Der katastermäßige Bestand am 1.4.1995 sowie die geometrische Eindeutigkeit der Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Mahlow, d. 13.3.96 [Siegel: Holger-Adrian Jedicke Vermessungsbefugter] [Unterschrift]
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

Entsprechend des Satzungsergänzungsbeschlusses vom 24.10.96 ist folgende Festsetzung in den Plan eingearbeitet worden:

12. Zum Schutz von Geräuschen des Eisenbahnverkehrs sind bei den Gebäuden solche Maßnahmen des baulichen passiven Immissionsschutzes vorzusehen, die sicherstellen, daß bei einem vorhandenen Außenschallpegel (Beurteilungspegel/äquivalenter Dauerschallpegel nach DIN 45643 Teil 1) ein Innenschallpegel (Beurteilungspegel nach DIN 45641) von 30 dB (A) in Aufenthaltsräumen und 35 dB (A) in anderen Räumen nicht überschritten wird.
    Das Gebiet liegt an der Eisenbahntrasse Berlin-Dresden. An den Westseiten der Gebäude entlang der Eisenbahntrasse sind keine Schlafräume unterzubringen, da die Westseiten der Gebäude vor allem nachts dem Verkehrslärm am stärksten ausgesetzt sind.

Pflanzenliste

Mittel- bis großkronige Bäume für Straßenbaumpflanzung

Stieleiche	(Quercus robur)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Flatterulme	(Ulmus laevis)
Silberweide	(Salix alba)
Schwarzerle	(Alnus glutinosa)
Sandbirke	(Betula pendula)
Moorbirke	(Betula pubescens)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)

Bäume und Sträucher für private und öffentliche Grünflächen

Sandbirke	(Betula pendula)
Moorbirke	(Betula pubescens)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Haselnuß	(Corylus avellana)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Zitterpappel	(Populus tremula)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Kreuzdorn	(Rhamnus catharticus)
Faulbaum	(Rhamnus frangula)
Brombeere	(Rubus fruticosus)
Himbeere	(Rubus idaeusus)
Öhrchenweide	(Salix aurita)
Salweide	(Salix caprea)
Grauweide	(Salix cinerea)
Knackweide	(Salix fragilis)
Purpurweide	(Salix purpurea)
Korbweide	(Salix viminalis)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)

Sträucher für Schutzhecke

Berberitze	(Berberis spec.)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Feuerdorn	(Pyracantha coccinea
Kreuzdorn	(Rhamnus catharticus)
Brombeere	(Rubus fruticosus)
Himbeere	(Rubus idaeusus)

Gehölze für die Lärmschutzpflanzung

Sandbirke	(Betula pendula)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguirea)
Haselnuß	(Corylus avellana)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Stieleiche	(Quercus robur)
Silberweide	(Salix alba)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Winterlinde	(Tilia cordata)

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung Rangsdorf hat am 29.9.93 die Aufstellung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ~~und durch Abdruck im Amtsblatt.~~ AM 3.5.94

   Ort, Datum
   RANGSDORF 13. MRZ. 1996 [Unterschrift] i.V. [Unterschrift]

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde nach § 246a Abs. 1 Satz 1 beteiligt; die landesplanerische Zustimmung erfolgte am 17.3.94 UND 13.6.94

   Ort, Datum
   RANGSDORF 13. MRZ. 1996 [Unterschrift] i.V. [Unterschrift]

3. Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.4.94 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Ort, Datum
   RANGSDORF 13. MRZ. 1996 [Unterschrift] i.V. [Unterschrift]

4. Die Gemeindevertretung hat am 28.4.94 die öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Vorhaben- und Erschließungsplan mit Begründung beschlossen.

   Ort, Datum
   RANGSDORF 13. MRZ. 1996 [Unterschrift] i.V. [Unterschrift]

5. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes einschließlich Begründung hat in der Zeit vom 16.5.94 bis 20.6.94 öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 2.5.94

   Ort, Datum
   RANGSDORF 13. MRZ. 1996 [Unterschrift] i.V. [Unterschrift]

6. Die Gemeindevertretung Rangsdorf hat nach § 7 BauGB-MaßnahmenG am 29.2.96 die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan erlassen.

   Ort, Datum
   RANGSDORF 13. MRZ. 1996 [Unterschrift] i.V. [Unterschrift]

7. Diese Satzung ist nach § 11 BauGB mit Verfügung vom 29.11.1996 von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigt worden. mit Nebenbestimmungen

   Cottbus, 29.11.96 [Unterschrift] Sach
   Ort, Datum [Siegel: Land Brandenburg Landesamt für Bauen, Bautechnik u. Wohnen]

9. Die Genehmigung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind nach § 12 BauGB am 4.12.1996 ortsüblich bekannt gemacht worden sowie am 12.12.96 im Amtsblatt

   Rangsdorf 8.1.1997 [Unterschrift] [Unterschrift]
   Ort, Datum

8. DIE SATZUNG D. V.-U.E-PLANES, BESTEHEND AUS PLANZEICHNUNG (TEIL A) U. TEXT (TEIL B) WIRD HIERMIT AUSGEFERTIGT.

   [Unterschrift] [Unterschrift]
   RANGSDORF, 3.12.1996

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

„GRENZWEG"

Flur 11 / Flurstück 323

Gemeinde Rangsdorf
Landkreis Teltow-Fläming

Lutz Ritter 8.2.96

SCHNELL+RITTER PLANUNGSBÜRO
Luisenstr. 7/9 15831 Mahlow Tel. 03379/39934 Tel/Fax .../39938