

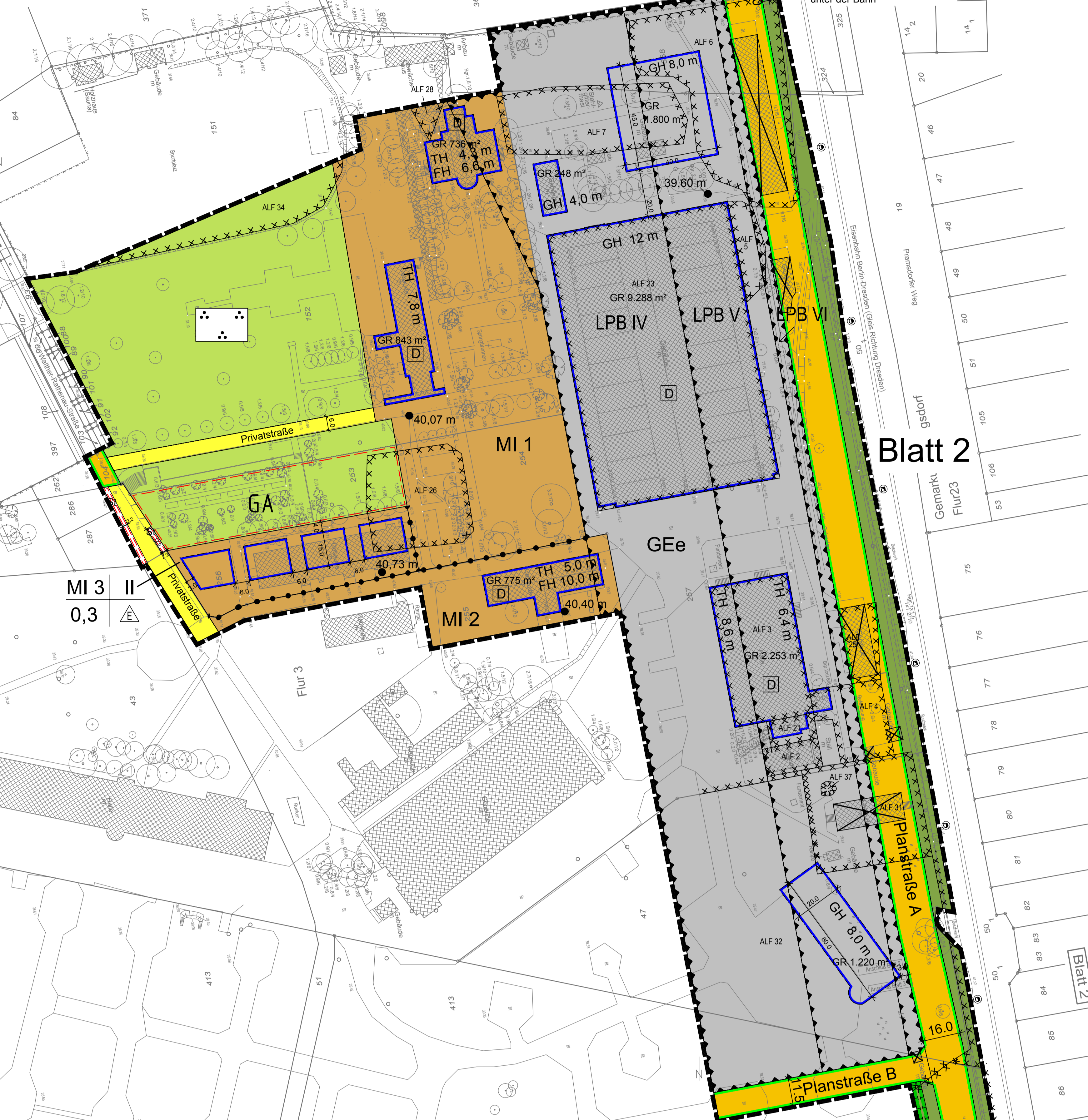
# Bebauungsplan RA 23 "Nord-Süd-Verbinder" der Gemeinde Rangsdorf

## TEIL A: ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

### Planzeichnung Gesamtplan Blatt 1 Maßstab 1:2.000



### Planzeichnung Planausschnitt Blatt 2 Maßstab 1:1.000



#### PLANZEICHNERKLÄRUNG

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

- MI 1** Mischgebiet (§ 6 BauNVO), mit Bezeichnung (beispielhaft)
- GEe** Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 4 BauNVO)
- 0,2 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
- 0,2 maximal zulässige Grundfläche (GR) (§ 19 BauNVO)
- II nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
- II maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- 2,8 FH 10 m maximal zulässige Firsthöhe (§ 18 BauNVO)
- 2,8 TH 5 m maximal zulässige Traufhöhe (§ 18 BauNVO)
- 2,8 GH 8 m maximal zulässige Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Private Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

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

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage
- Private Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage Gemeinschaftsanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

4. Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 1a Abs. 3 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- z.B. Lärmpegelbereich IV
- Geländehöhepunkt in m über NN als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung im Bebauungsplan
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

- Alllastverdachtsflächen
- Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Bahnanlagen
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Abgrenzung Bodendenkmal
- Grenze des Landschaftsschutzgebiets „Notte-Niederung“

SONSTIGE ZEICHEN

- Oberleitungsanlagen an der Eisenbahnstrecke Berlin-Dresden
- Zum Abriss vorgesehene Gebäude innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche

Sonstige nichterklärte Planzeichnungen entstammen der Plangrundlage und entfalten keinen Normcharakter.

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

1. Im Mischgebiet (MI) werden die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO zulässigen Nutzungen
  - Tankstellen sowie
  - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend für gewerbliche Nutzungen geprägt sind
 sowie die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 6 Abs. 3 BauNVO
  - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 6 bezeichneten Teile des Gebiets
 gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausgeschlossen.
- 2.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen
  - Geschäft-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  - Anlagen für sportliche Zwecke,
 gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO zulässig, soweit sie das Wohnen im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO nicht wesentlich stören.
- 2.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) ist die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig.

2.3 Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Lagerplätze und
- Tankstellen sowie

die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Wohnungen für Aufwächter- und Betriebspersonal sowie für Betriebsleiter und Betriebsräte, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie
- Vergnügungsstätten

werden im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

3. In den mit MI 1 und MI 2 bezeichneten Mischgebieten darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen um bis zu 20% überschritten werden. In dem mit MI 3 bezeichneten Mischgebiet ist eine Überschreitung um bis zu 50% zulässig. In eingeschränkten Gewerbegebiet darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Wasser- und luftdurchlässig angelegte Flächen sowie die Grundflächen von Garagen und Nebengebäuden, deren Übersandung begründet ist, werden nur zur Hälfte auf die zulässige Grundfläche angerechnet.

4. Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen. Eine Überschreitung ist bis zu einer Höhe von 3 m zulässig. Die als Höchstmaß festgesetzten Gebäudehöhen (Trauf- und Firsthöhen) beziehen sich auf den für das jeweilige Bauelement bestimmten Höhenbegriffspunkt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

Verkehrsrflächen

5. Die auf den Baugrundstücken des Mischgebietes MI 3 notwendigen Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) sind unzulässig.

Flächen für Gemeinschaftsanlagen

6. Die mit „GA“ bezeichnete private Grünfläche – Gemeinschaftsgrünfläche – wird zugunsten der Grundstücke des MI 3 festgesetzt.
7. Innerhalb der Gemeinschaftsgrünfläche ist die Errichtung eines Gebäudes für Abstellzwecke zulässig. Die Grundfläche darf höchstens 20 m betragen.

Immissionsschutz

8. Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mit LPB IV, LPB V und LPB VI gekennzeichneten Flächen müssen die Außenfassaden und Dächer über dem dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen von Wohnungen und Büroräumen mindestens die in der folgenden Tabelle aufgeführten Bauschalldämm-Maße R<sub>w</sub> nach DIN 4109, Ausgabe 1989 aufweisen.

Fassade	Wohnungen	Büros
Lärmpegelbereich IV	40	35
Lärmpegelbereich V	45	40
Lärmpegelbereich VI	50	45

Alle Schallfenster müssen mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen versehen werden, die im geöffneten Zustand das Bauschalldämm-Maß der Fassade nicht verschlechtern. In den Lärmpegelbereichen IV, V und VI sind alle Aufenthaltsräume mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen, die im geöffneten Zustand das Bauschalldämm-Maß der Fassade nicht verschlechtern, zu versehen.

Die DIN 4109 kann im Bauamt der Gemeinde Rangsdorf, Seebadallee 30, 15534 Rangsdorf eingesehen werden.

Gründorf-Festsetzungen

9. Entlang der Planstraße A sind innerhalb der Verkehrsfläche westlich der Fahrbahn mindestens 200 Bäume in gleichmäßigem Abstand zu pflanzen. Es sind Arten aus der Pflanzenliste 1 zu verwenden, deren Wuchshöhe 20 m nicht überschreiten darf. Der Stammumfang muss mindestens 12/18 cm betragen. Zwischen der Planstraße A und der Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind Baumplanungen unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
10. Am nördlichen Rand des eingeschränkten Gewerbegebietes sind 13 Bäume aus der Pflanzenliste 1 zu pflanzen. Der Stammumfang muss mindestens 12/18 cm betragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
11. Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine mindestens 3-reihige Heckenpflanzung mit mindestens 1 Strauch pro 1,5 m der Pflanzenliste 2 anzulegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
12. Auf privaten Verkehrsflächen sowie innerhalb von Baugebieten sind Stellplätze sowie Gehwege in luft- und wasserundurchlässigem Aufbau herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

13. Werbeanlagen sind im MI nicht zulässig.
14. Im GEe dürfen Werbeanlagen, die an Gebäuden angebracht sind, die Traufhöhe der Gebäude nicht übersteigen. Die Gesamthöhe der Werbeanlagen darf nicht mehr als 10% der jeweiligen Wandfläche betragen.

15. Bei Werbung auf freistehenden Schildern und Masten darf die Ansichtfläche eine Größe von 6,0 m<sup>2</sup> und eine Gesamthöhe von 5,0 m über dem nächst gelegenen festgesetzten Geländehöhepunkt nicht überschreiten. Bei Grundstücken, deren Straßenfront mehr als 40,0 m beträgt, ist pro angefangene 40,0 m Straßenfront eine Werbeanlage zulässig. Zusätzlich ist je angefangene 20 m Straßenfront eine Werbeanlage als Fahne zulässig.

16. Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:
  - Werbeanlagen mit Leuchtfarben, fluoreszierender Farbgebung oder reflektierenden Materialien,
  - Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung,
  - Werbeanlagen an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen,
  - Bandenwerbung,
  - Werbung auf Dächern oder in Dachflächen integriert.

Hinweise

**Bodendenkmal**  
Im Bereich des Bahnübergangs Pramsdorfer Straße und östlich davon befindet sich unmittelbar angrenzend an das Plangebiet ein Bodendenkmal (Siedlung der Ur- und Frühgeschichte sowie das Mittelalter gegründete und später wüst gefallene Dorf Pramsdorf). Abgrenzung Bodendenkmal siehe nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung.

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 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsorte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeigens im 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 Festsetzungen zu belehren.

Kampfmittel

Für die Ausführung von Erd- und Tiefbauarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Diese Munitionsfreiheitsbescheinigung kann beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg beantragt oder durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit einer Fachfirma, beigebracht werden.

Ausnahme besteht für Abruchmaßnahmen bis zur Geländeoberkante und für Arbeiten auf bereits durch Kampfmittelberäumungsmaßnahmen entsprechend Räumlistenprotokoll frei gegebene Flächen. Hierfür ist keine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten Auflagen hinsichtlich des Artenschutzes, die bei der Umsetzung der Planung zu beachten sind. Diese betreffen insbesondere Baueingriffe und die Kontrolle auf Nistplätze von Vögeln und Fledermäusen vor der Fällung von Bäumen, der Beseitigung von Gehölzen oder dem Abriss bzw. dem Umbau von Gebäuden. Einzelheiten sind rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming abzustimmen.

#### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1569).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, Nr. 14).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (GVBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (GVBl. I S. 2258).

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 3, ber. GVBl. I/13 Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, Nr. 5).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes RA 23 „Nord-Süd-Verbinder“ sowie die beigefugte Begründung haben in der Zeit vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Änderungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, bekannt gemacht worden. Die Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

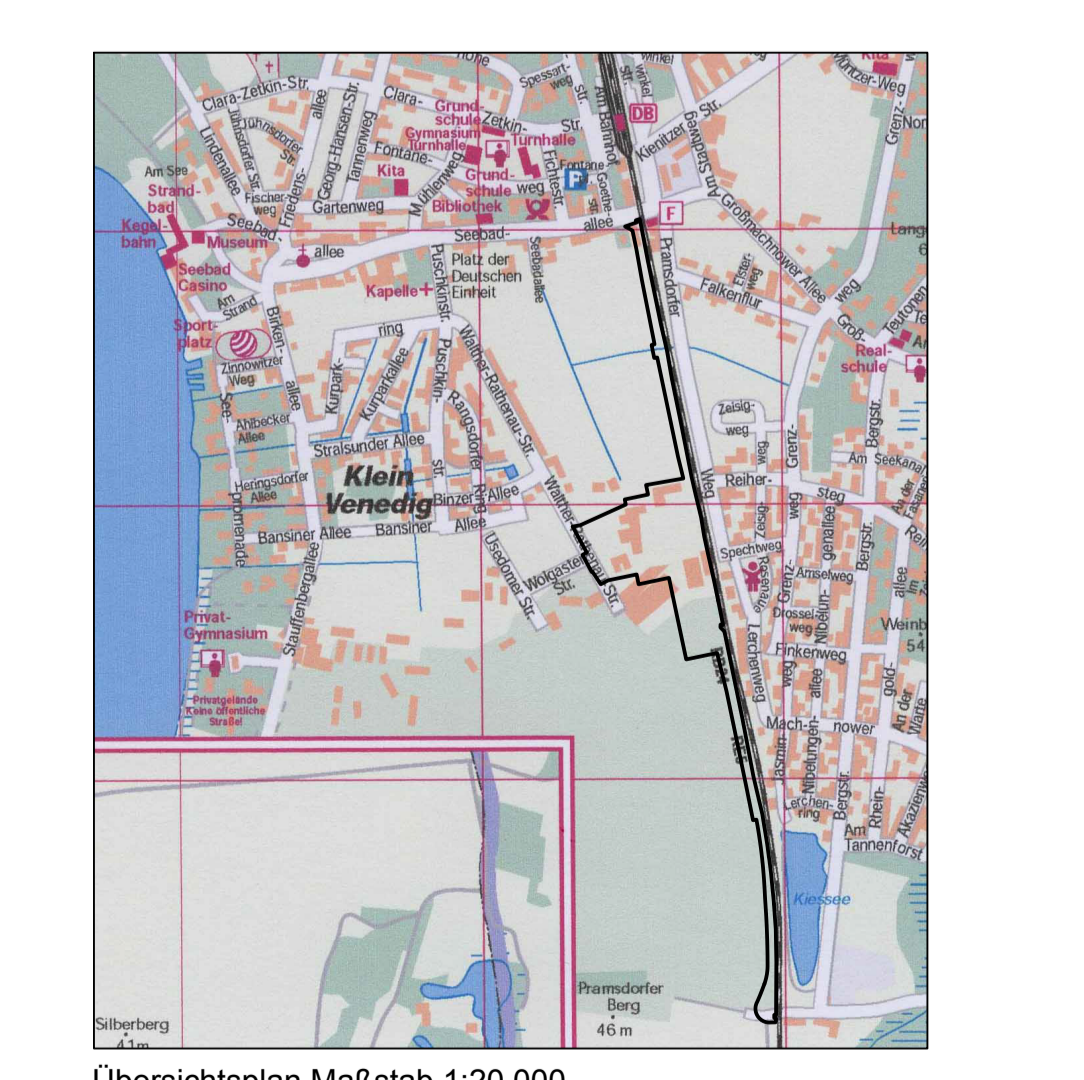
2. Die Gemeindevertretung hat in ihrer öffentlichen Sitzung am ... den Bebauungsplan RA 23 „Nord-Süd-Verbinder“ bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung gebilligt.

3. Der Bebauungsplan RA 23 „Nord-Süd-Verbinder“ in der Fassung vom ... wird hiermit ausgestellt. Die Begründung zum Bebauungsplan wird beigefügt.

4. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes RA 23 „Nord-Süd-Verbinder“ sowie die Stellungnahmen sind auf die Gemeinde-Internetseite bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Gemeinde-Internetseite die Verlinkung von Verzeichnissen und Formschritten sowie von Mängeln der Abwicklung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß § 215 Abs. 2 BauGB und auf Fallgruben bei Erteilen von Einstellungsanträgen gemäß § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan RA 23 „Nord-Süd-Verbinder“ am ... in der Fassung vom ... in Kraft getreten.

5. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungswichtigen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungswichtigen Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übereinstimmung der rezelektierten Grenzen in der Ortschalt ist einwandfrei möglich.

### Bebauungsplan RA 23 "Nord-Süd-Verbinder" der Gemeinde Rangsdorf



über die folgenden Flurstücke:  
73 der Flur 10;  
344, 345, 346 (tlw.), 360 (tlw.), 363 - 368 (tlw.), 1171, 1172, 1184 und 1185 der Flur 11;  
152, 253 - 256, 47 (tlw.), 104 (tlw.), 257 (tlw.) und 441 (tlw.) der Flur 3 der Gemarkung Rangsdorf sowie 1 (tlw.), 6 (tlw.) und 7 (tlw.) der Flur 1 der Gemarkung Groß Machnow

Stand: 10. April 2017 - Satzungsbeschluss

Kock & Lünz GmbH  
Architekten und Ingenieure  
Ruhlfeldstraße 36  
10179 Berlin  
Telefon 030 / 74 73 43 33  
E-Mail: info@kock-luenz.de

- Pflanzenlisten
- Liste 1: Bäume
- Acer campestre Feld-Ahorn
  - Corylus avellana Haselnuss
  - Crataegus laevigata Dornrose
  - Crataegus monogyna Dornrose
  - Malus sylvestris Wild-Äpfel
  - Prunus padus Gewöhnliche Traubenkirsche
  - Prunus spinosa Wild-Birne
  - Sorbus aucuparia Eberesche
- Liste 2: Sträucher
- Cornus sanguinea Roter Hartweige
  - Corylus avellana Gemeine Hasel
  - Cytisus scoparius Besenroggen
  - Euonymus europaeus Europäisches Pfaffenhütchen
  - Frangula alnus Faulbaum
  - Lonicera x ylosteum Rote Heckenkirsche
  - Prunus spinosa Schwarzdorn
  - Rhamnus cathartica Hundsdorn
  - Rosa canina Hundsdorn
  - Rosa corymbifera Agg. Hecken-Rose
  - Rosa glauca Agg. Hecken-Rose
  - Rosa inodora Agg. Hecken-Rose
  - Rosa rubiginosa Agg. Wein-Rose
  - Rosa tomentosa Agg. Fels-Rose
  - Salix aurita Agg. Weide
  - Salix caprea Sal-Weide
  - Salix cinerea Grau-Weide, Asch-Weide
  - Salix pentandra Lorbeer-Weide
  - Salix phylicifolia Agg. Mäusl-Weide
  - Salix viminalis Korb-Weide
  - Salix x rubens Hohl-Weide
  - Sambucus nigra Schwarzer Holunder
  - Viburnum opulus Gemeiner Schneeball