

Gemeinde Rangsdorf - Bebauungsplan RA 15-1 "Südliche Seebadallee"

PLANZEICHNUNG



Planunterlage:
Gemeinde Rangsdorf, Gemarkung: Rangsdorf, Fluren 10 und 11
Maßstab 1:0, M 1:250, Höhenystem: DHHN2016, Lagesystem ETRS 89
Stand: Oktober 2021
Planunterlage erstellt durch öffentlich bestellten Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Michael Peter

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - MU** Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 0,3** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 - II** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. II (§ 20 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 2 Abs. 6 BbgBO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- o** Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Flächen für den Gemeinbedarf**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Fläche für den Gemeinbedarf**
- Zweckbestimmung**
- Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen**
- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche**
 - Straßenbegrenzungslinie**
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**
 - private Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**
- Zweckbestimmungen**
- FR** Fuß- und Radweg
 - P** Parkplätze

- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Lärmbereich (z. B. Lärmbereich 1: LB₁)**
 - Zugehörigkeitshaken**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes** (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - A** Punktbezeichnung (z. B. Punkt A)
 - Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche**
 - Sonstige Grünfläche** Gehölzfläche, Gehölzfläche
 - Spielplatz**
 - Private Grünfläche**
 - Sonstige Grünfläche** Hausgarten, Hausgarten
 - Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt** (ID-Nr.: 09105039, Katholische Kirche St. Albertus Magnus)
 - Umgrenzung von Bodendenkmalen** (BD-Nr.: 130225, Siedlung Urgeschichte und slawisches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit und deutsches Mittelalter, Kirche deutsches Mittelalter und Neuzeit)
- SONSTIGE DARSTELLUNGEN**
- DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER**
- FLURSTÜCKSGRENZEN, FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN**
 - GEMARKUNGSGRENZE**
 - VORHANDENE GEBÄUDE, HAUSNUMMER**
 - GEHÖLZE**
 - BEMASSUNG**
 - HÖHENPUNKT**

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1. Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.
- 1.2 In den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 sind Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 BauNVO (Vergnügungstätten und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.
- 1.3 In dem Urbanen Gebiet MU 1 sind auf der Fläche ABCDEFA Erneuerungen des vorhandenen Gartenbaubetriebs allgemein zulässig. Bauliche Änderungen und Erweiterungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn an den Grenzen der so bezeichneten Fläche nachts (22-6 Uhr) sowie an Samstagen, Sonn- und Feiertagen ein Beurteilungspegel von 45 dB(A), zu allen übrigen Zeiten ein Beurteilungspegel von 63 dB(A) durch den Gartenbaubetrieb nicht überschritten wird.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)
- 2.1 Soweit eine Grundflächenzahl oder eine zulässige Grundfläche nicht festgesetzt ist, ergibt sich die zulässige Grundfläche aus den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.
- 3. Verkehrsflächen**
- 3.1 Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, sowie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- 4. Grünordnerische Festsetzungen**
- 4.1 In den Baugebieten WA und MU ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Baum nach „Pflanzenliste I / Bäume“ mit einem Mindeststammumfang von 14/16 cm zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen, wenn sie gemäß Baumschutzsatzung Rangsdorf zum Ersatz für zu fallende Bäume gepflanzt werden müssen.
- 4.2 In den Baugebieten WA und MU ist eine Befestigung von Fußwegen und Pkw-Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. mit Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
- 5. Schallschutz**
- 5.1 Zum Schutz vor Lärm muss innerhalb:
- der Lärmbereiche „LB₁“, „LB₂“ und „LB₃“ im MU 2,
 - des Lärmbereichs „LB₁“ im WA,
 - der Lärmbereiche „LB₁“, „LB₂“, „LB₃“ und „LB₄“ im MU 1,
- mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Bahntrasse und der Seebadallee abgewandten Gebäudesite orientiert sein.

- 5.2 Bei Wohnungen mit Fenstern zur Bahntrasse oder zur Seebadallee, die nicht über mindestens ein Fenster zur schienen- bzw. straßenabgewandten Gebäudesite verfügen, sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die schutzbedürftigen Räume durch den Einsatz von schalldämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden. Gleiches gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben.
- 5.3 Zum Schutz vor Lärm sind Außenwohnbereiche von Wohnungen entlang der Seebadallee gemessen von der Straßenbegrenzungslinie innerhalb:
- des Lärmbereichs „LB₁“ im MU 2 bis zu einer Tiefe von 2 m,
 - des Lärmbereichs „LB₂“ im MU 1 bis zu einer Tiefe von 6 m,
 - des Lärmbereichs „LB₃“ im MU 1 bis zu einer Tiefe von 10 m
- und innerhalb des Lärmbereichs „LB₂“ im MU 1 auf den Flurstücken 347 und 348 der Flur 11 der Gemarkung Rangsdorf, nur in baulich geschlossener Ausführung (zum Beispiel als verglaste Loggia oder verglaster Balkon) zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen muss mindestens ein Außenwohnbereich diese Anforderung erfüllen oder zur schienen- bzw. straßenabgewandten Gebäudesite orientiert sein.
- 5.4 Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschallmaß (R_{w,ges}) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:
- R_{w, ges} = LA - KRAumart
mit LA = maßgeblicher Außenlärmpegel
mit KRAumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.
- Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels LA erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.
- Dabei sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schalldämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen.
- Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbelwerte zwingend zu beachten.
- Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (LA) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens von HOFFMANN-LEICHTER vom 27.01.2023 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.
- Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

HINWEISE

- 1. BAUMSCHUTZSATZUNG**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Rangsdorf vom 23.06.2020.
- 2. PFLANZENLISTE**
Die Pflanzenliste soll sicherstellen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes landschaftstypische bzw. heimische Bäume gepflanzt werden. Die Beschränkung der Bäume auf standortgerechte und gebietstypische Arten soll eine Mindestqualität als Lebensraum für die heimische Fauna sicherstellen.
- Pflanzenliste I / Bäume**
- | | |
|---------------------------------|-------------------------|
| Feldahorn | Acer campestre |
| Spitzahorn | Acer platanoides |
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
| Sandbirke | Betula pendula |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Robluce | Fagus sylvatica |
| Vogelkirsche (keine Süßkirsche) | Prunus avium (Wildform) |
| Auen-Traubenkirsche | Prunus padus |
| Traubeneiche | Quercus petraea |
| Stieleiche | Quercus robur |
| Silberweide | Salix alba |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Mehlbere | Sorbus aria |
| Winterlinde | Tilia cordata |
| Sommerlinde | Tilia platyphyllos |
| Bergulme | Ulmus glabra |
| Flatterulme | Ulmus laevis |
| Feldulme | Ulmus carpiniifolia |

- 3. ARTENSCHUTZ**
Zum Schutz nachtaktiver Insekten und von Vögeln ist für die Beleuchtung auf den Grundstücken der Baugebiete sowie in den öffentlichen Verkehrsflächen Folgendes zu beachten:
- Vermeidung heller weitreichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft und in die freie Landschaft hinein,
 - Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen (das heißt keine Abstrahlung nach oben oder in horizontaler Richtung),
 - Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungssarmem Spektrum,
 - Verwendung geschlossener, staubdichter Leuchten,
 - Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit

- 4. BODENDENKMALE**
Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z. B. die Errichtung von baulichen Anlagen, die Anlage oder Befestigung von Wegen, Verlegungen von Leitungen, Heckenpflanzungen usw. bedürfen im Bereich eines Bodendenkmals einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Diese ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Teltow-Fläming zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).
- Ferner sind diese Maßnahmen dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); die Erdengriffe müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde jeweils Näheres festlegen wird, ist ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu beauftragen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum zustimmen muss.
- Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdengriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o.ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen, sind einzukalkulieren, wenn Bodendenkmalsbereiche betroffen sind.

- Bei Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verankerungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
- Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

- 5. KAMPFMITTEL**
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren deren Lage zu verändern. Jede Person, die Kampfmittel entdeckt oder in Besitz hat, ist verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

- 6. STELLPLATZSATZUNG**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Gemeinde Rangsdorf über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) vom 11.06.2022.

- 7. VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Gemeinde Rangsdorf über die Entsorgung von Niederschlagswasser (Niederschlagswasserentsorgungssatzung) vom 17.12.2012.

- 8. EINSICHTNAHME IN VORSCHRIFTEN**
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Rangsdorf im Baumt, Seebadallee 30, 15834 Rangsdorf eingesehen werden.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) und des § 89 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5]), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Rangsdorf den Bebauungsplan RA 15-1 „Südliche Seebadallee“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen.

VERFAHREN

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

....., den,
- ObVI -

Der Bebauungsplans in der Fassung vom, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Rangsdorf, den,
..... (Bürgermeister)

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Rangsdorf, den,
..... (Bürgermeister)

Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Bürgerprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt der Gemeinde Rangsdorf ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Baugesetzbuch) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Baugesetzbuch) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Rangsdorf, den,
..... (Bürgermeister)

Der Beschluss über die Ausräumung der Baulinien und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

BAUGESETZBUCH (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (Baumutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

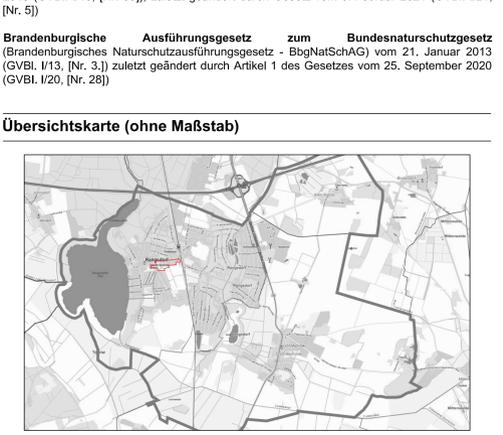
VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULINIEPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

BRANDENBURGISCHE BAUORDNUNG (BbgBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5])

BRANDENBURGISCHE AUSFÜHRUNGSGESATZ ZUM BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 28])

ÜBERSICHTSKARTE (ohne Maßstab)



Gemeinde Rangsdorf

BEBAUUNGSPLAN RA 15-1 "Südliche Seebadallee"

Planungsstand: Januar 2023

Maßstab: 1 : 1.000

Planverfasser:

CESA GROUP

CESA INVESTMENT GmbH & Co. KG
STADTPLANUNG
Sophie-Charlotten-Straße 33
14059 Berlin
Fon +49(0)30 26 07 88 - 300
Fax +49(0)30 88 71 72 81
www.cesagroup.berlin