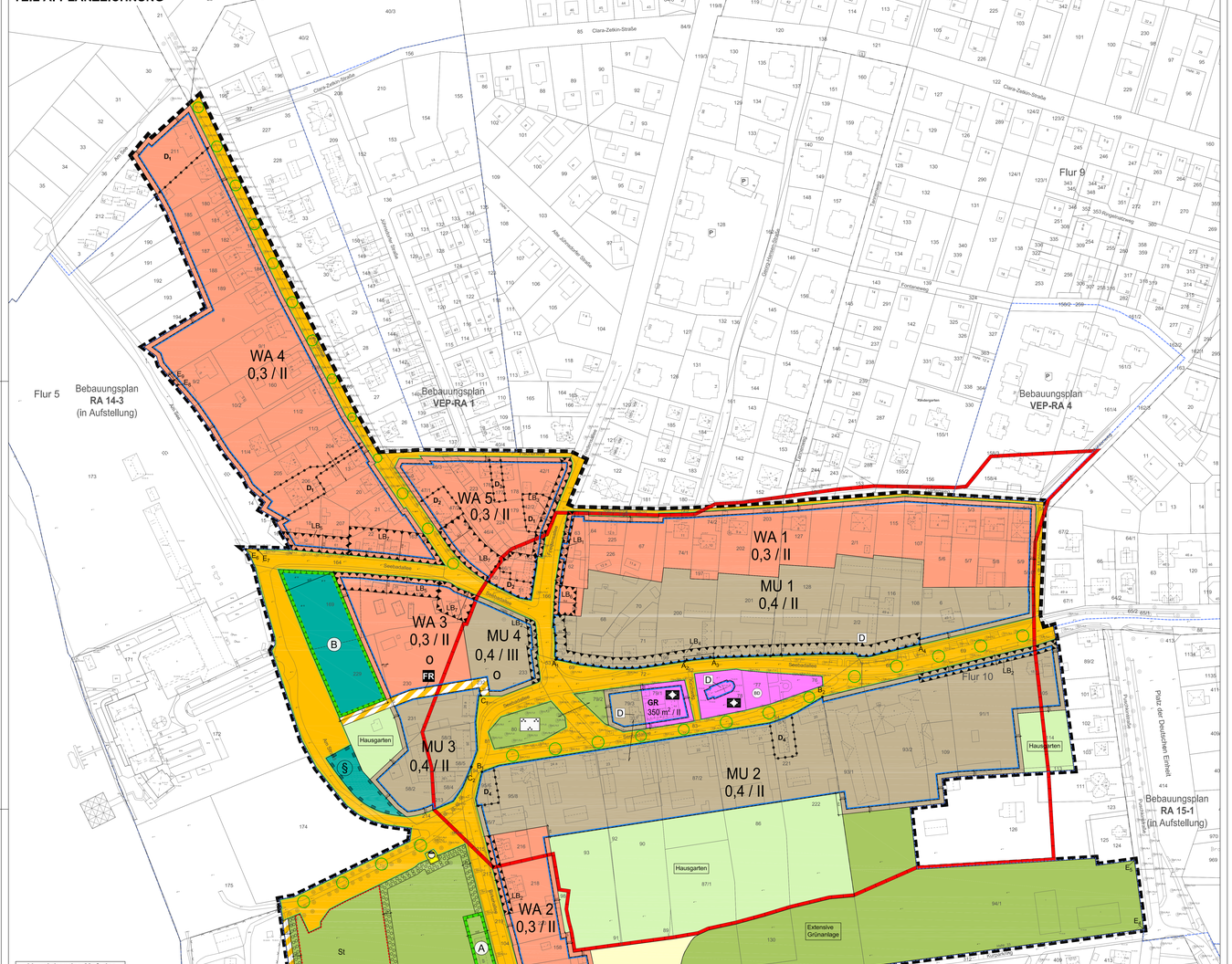
Gemeinde Rangsdorf - Bebauungsplan RA 14-2 "Historischer Dorfkern Rangsdorf"

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Abweichendes Maß der baulichen Nutzung		
WA 4		
Teilgebiet	GRZ	Anzahl der Vollgeschosse
D_1	0,3	III
WA 5		
Teilgebiet	GRZ	Anzahl der Vollgeschosse
D_1	0,3	III
D_2	0,35	II
D_3	0,4	II
MU 2		
Teilgebiet	GRZ	Anzahl der Vollgeschosse
D_3	0,6	II

Planunterlage:
Gemeinde Rangsdorf, Gemarkung: Rangsdorf
Maßstab i.O. M 1: 1.000, Höhensystem: DHHN2016, Lagesystem ETRS 89
Stand: / April 2023
Planunterlage erstellt durch öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Christian Jänicke

0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

N

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

- WA 1 — **Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO) (z. B. WA 1)
- MU 1 — **Urbanes Gebiet** (§ 6a BauNVO) (z. B. MU 1)

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

- 0,3 — **Grundflächenzahl** (§ 19 BauNVO)
- GR 350 m² — **Grundfläche mit Flächenangabe** (§ 19 BauNVO)
- II — **Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß** (§ 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)

- **öffentliche Straßenverkehrsfläche**
- **Straßenbegrenzungslinie**
- **öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

Zweckbestimmung

- FR — **Fuß- und Radweg**

Flächen für die Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- **Flächen für die Abwasserbeseitigung**

Zweckbestimmung

- **Abwasser**

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- **öffentliche Grünfläche**

Zweckbestimmungen

- **Parkanlage**
- Extensive Grünanlage — **Extensive Grünanlage**
- **Private Grünfläche**

Zweckbestimmung

- Hausgärten — **Hausgarten**

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- **Flächen für die Landwirtschaft**
- **Flächen für Wald**

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- A — **Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, mit Flächenbezeichnung** (z. B. Fläche „A")
- **Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Sonstige Planzeichen

- St — **Flächen für Stellplätze**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- St - Stellplätze
- **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
- LB — **Lärmbereich** (z. B. Lärmbereich 1: LB_1)
- **Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes**
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO) (mit Flächenbezeichnung: z. B. Teilgebiet D_1)
- **Zugehörigkeitshaken**
- **Punktbezeichnung** (z. B. Punkt A_1)

Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- D — **Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen**
(ID-Nr.: 09105475, Dorfkirche / ID-Nr.: 09105238, Gerichts- und Spritzenhaus / ID-Nr.: 09107213, Miniaturanlage „Rangsgoud")
- GU — **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

- 174 — Flurstücksgrenzen, Flurstücksbezeichnungen
- Gemarkungsgrenze
- Vorhandene Gebäude, Hausnummer
- Gehölze
- Bemaßung
- 69,2 — Höhenpunkt
- Allee (§ 17 BbgNatSchAG i. V. m. § 29 Abs. 3 BNatSchG)
- Geschütztes Biotop (§ 18 BbgNatSchAG i. V. m. § 30 BNatSchG)
- Angrenzender Bebauungsplan (z. B. Bebauungsplan RA 21)

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 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 Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

1.2 In den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 4 sind Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

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.

2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 kann ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen werden.

2.3 Im Urbanen Gebiet MU 4 kann ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen werden.

2.4 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kann ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO auf