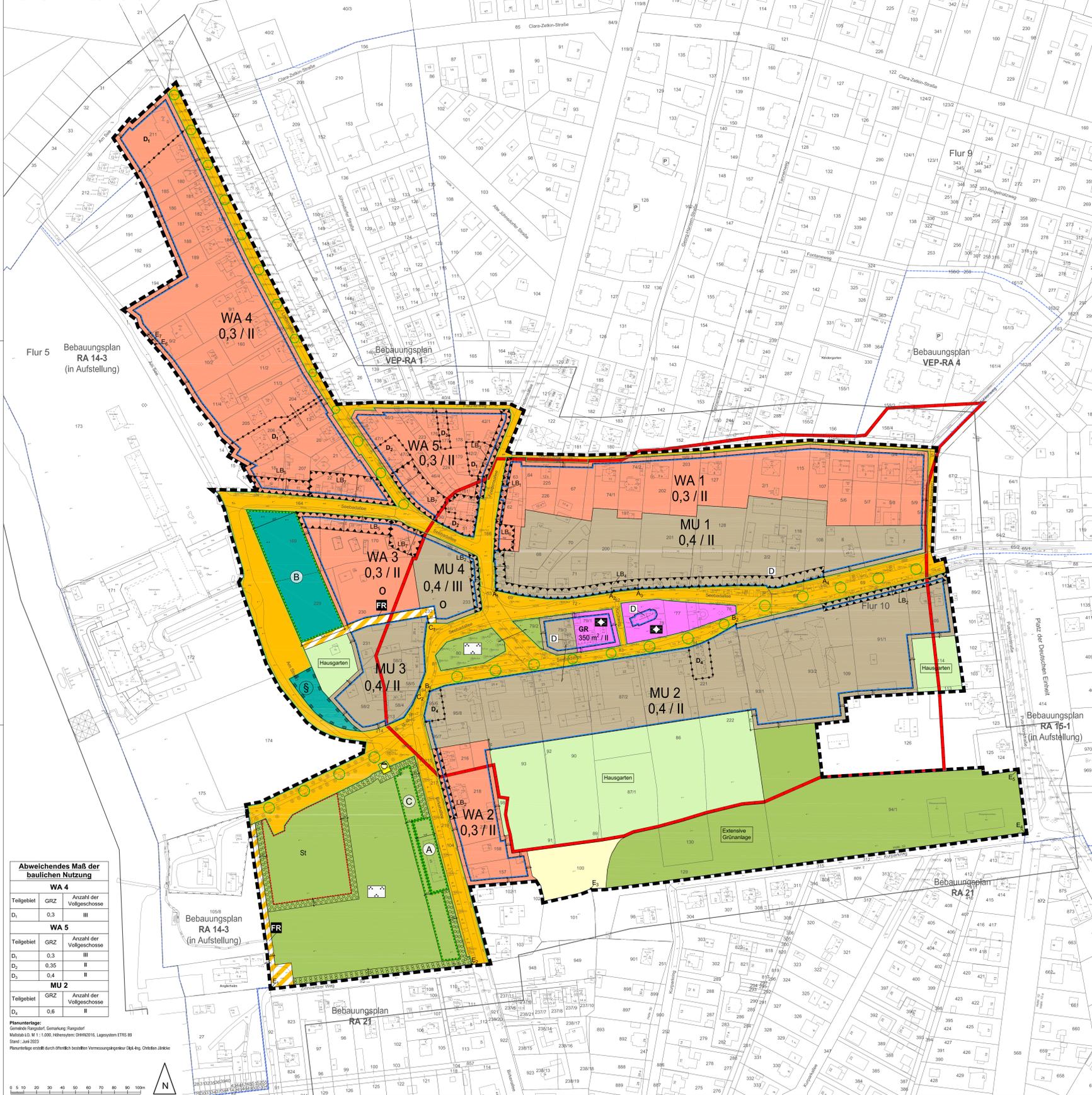


Gemeinde Rangsdorf - Bebauungsplan RA 14-2 "Historischer Dorfkern Rangsdorf"

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Abweichendes Maß der baulichen Nutzung		
Teilgebiet	GRZ	Anzahl der Vollgeschosse
WA 4		
D ₁	0,3	III
WA 5		
D ₁	0,3	III
D ₂	0,35	III
D ₃	0,4	II
D ₄	0,4	II
MU 2		
Teilgebiet	GRZ	Anzahl der Vollgeschosse
D ₁	0,6	II

Planunterlagen:
Gemeinde/Rangsdorf, Gestaltung: Rangsdorf
Mafstab: 1:1.000, Höhenzettel: DHBND116, Layerzettel: ETR5 89
Stand: Juli 2023
Planunterlagen erstellt durch: Historisch-bauliches Vermessungsamt Rangsdorf, Arch. Christian Jähicke

PLANZEICHNERKLÄRUNG

- 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 Flächenabgabe (§ 19 BauNVO)
- II** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO, V. m. § 2 Abs. 6 BbgBO)
- Bauweise, Baueinheiten, Baugruppen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 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**
- Verkehrsrflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche**
 - Straßenbegrenzungslinie**
 - Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**
- Zweckbestimmung**
- Fuß- und Radweg**
 - Abwasser**
- Flächen für die Abwasserbeseitigung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Flächen für die Abwasserbeseitigung**
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche**
 - Zweckbestimmung**
 - Parkanlage** (Extensive Grünanlage)
 - Private Grünfläche**
 - 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 vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, mit Flächenbezeichnung** (z. B. Fläche A₁)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- Sonstige Planzeichen**
- Flächen für Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - St- Stellplätze**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Lärbereich** (z. B. Lärbereich 1; LB₁)
 - Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes** (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO) (mit Flächenbezeichnung; z. B. Teilgebiet D)
 - Zugehörigkeitsknoten**
 - Punktbezeichnung** (z. B. Punkt A)
- Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen** (ID-Nr.: 09105475; Dorfkirche / ID-Nr.: 09105233; Gerichts- und Spitzenturm / ID-Nr.: 09107213; Miniaturanlage, Rangsdorfschlösschen)
 - Umgrenzung von Bodendenkmälern** (ID-Nr.: 130225; Siedlung Urgeschichte und slawisches Mittelalter, Dorfkern Neuzell und deutsches Mittelalter, Kirche deutsches Mittelalter und Neuzell)
- SONSTIGE DARSTELLUNGEN**
- DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER**
- Flurstücksgrenzen, Flurstücksbeziehungen
 - Gemarkungsgrenze
 - Vorhandene Gebäude, Hausnummer
 - Gehölze
 - Bemalung
 - Höhepunkt
 - Allee (§ 17 BbgNatSchG) l. v. m. § 29 Abs. 3 BbnatSchG)
 - Geschütztes Biotop (§ 18 BbgNatSchG) l. v. m. § 30 BbnatSchG)
 - 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 Schrank- und Speisekammer nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbauarbeiten und Tankstellen) sind 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 (Vergnügungstätten und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.1** Soweit eine Grundflächenzahl oder eine zulässige Grundfläche nicht festgesetzt ist, ergibt sich die zulässige Grundfläche aus dem durch Baugrenzen festgesetzten überbauten Grundstücksflächen.
- 2.2** Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 kann ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Teilanlagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländebefläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 zugelassen werden.
- 2.3** Im Urbanen Gebiet MU 4 sind ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Teilanlagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländebefläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 zugelassen werden.
- 2.4** Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kann ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen (durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) und baulichen Anlagen unterhalb der Geländebefläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird) für die Baugrundstücke:
- **Linienallee 4b** (Flurstück 204 der Flur 5), Linienallee 6 (Flurstück 103 der Flur 10) und Gartenweg 1 (Flurstück 92 der Flur 5), Gartenweg 2 (Flurstück 21 der Flur 10) und Gartenweg 1 (Flurstück 742 und 197 der Flur 5) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5.
 - **Linienallee 61** (Flurstück 207 der Flur 5) und Linienallee 3 (Flurstück 13 der Flur 5), bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65.
 - **Seebadallee 62** (Flurstücke 17 und 18 der Flur 5), Friedensallee 3 (Flurstücke 464, 48, 49 und 152 der Flur 5), Lindenallee 4 (Flurstück 208 der Flur 5) und Fischerweg 4 (Flurstücke 106 und 222 der Flur 5) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65.
 - **Linienallee 15** (Flurstück 472 der Flur 5) und Fischerweg 1 (Flurstück 178 der Flur 5) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65.
 - **Seebadallee 57** (Flurstück 12 der Flur 5) und Gartenweg 2 (Flurstücke 54 und 58 der Flur 10) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7.
 - **Birkenallee 1** (Flurstück 95/6 der Flur 5) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75.
 - **Birkenallee 2** (Flurstück 96/7 der Flur 5) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85.
 - **Seebadallee 20a** (Flurstück 221 der Flur 5), Seebadallee 21 (Flurstück 88 der Flur 5) und das Flurstück 179 der Flur 5 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,3.
 - **Friedensallee 5** (Flurstück 422 der Flur 5) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65.
 - **Friedensallee 2** (Flurstücke 46/1, 50 und 51 der Flur 5) bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 in der Gemarkung Rangsdorf zugelassen werden.
- 3. Verkehrsflächen**
- 3.1** Die Errichtung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, sowie der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- 3.2** Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten E₁ und E₂, zwischen den Punkten E₁, E₂ und E₃ sowie zwischen den Punkten E₁, E₂ und E₃ zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- 4. Grünordnerische Festsetzungen**
- 4.1** In den Baugebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 sowie MU 1, MU 2, MU 3 und MU 4 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 vornehmlich die folgenden Kriterien zu berücksichtigen: die besonderen Anforderungen an Art und Qualität entsprechen. Dies gilt auch für Pflanzungen als Ersatz für zu fällende Bäume oder Stellplatzbegrünung gemäß Festsetzung 4.2.
- 4.2** Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 5 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 5 Pkw-Stellplätze mindestens ein Baum nach „Pflanzenliste I / Bäume“ mit einem Mindeststammumfang von 14/16 cm zu pflanzen. Die Bäume sind in einem Abstand von einer Befestigung von Wegen und Stellplatzflächen und ihren Zufahrten ist nur in Wasser- und luftdurchlässigen Aufbau (z. B. mit Rasengittersteinen, Schottersteinen oder Plaster mit mehr als 30 % Fugenanfill) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenversarg, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
- 4.3** Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Extensive Grünanlage“ ist die Errichtung von baulichen Anlagen nicht zulässig, ausgenommen sind Einfriedungen.
- 4.4** Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ beträgt die Mindestgröße für einen Hausgarten 1.200 m².
- 4.5** Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ ist je Garten ein Gebäude zum vorübergehenden Aufenthalt (Laube) mit einer Grundfläche von höchstens 30 m² zulässig. Zusätzlich sind je Garten ein überdachter Freisitz sowie ein Geräteschuppen mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 10 m² Grundfläche zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ unzulässig.
- 4.6** Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ sind:
- a) Abriss sämtlicher Gebäude und Nebenanlagen;
 - b) Entsigelung aller befestigten Flächen und
 - c) Anlage einer extensiven Wiese durch Ansatz
- 4.7** Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung „B1“ ist zu erhalten und zu einem Eichen-Mischwald zu entwickeln. In den Flächen, die noch nicht mit Waldbeständen bewachsen sind, sind je angefangene 50 m² ein sanftoberirdischer Baum (Pflanzenliste I / Bäume) mit dem Stammumfang 12 cm zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den oben genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen.
- 4.8** Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „C“ ist folgende Maßnahme durchzuführen:
- Anlage einer extensiven Wiese durch Ansatz.
- 4.9** Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und Stellplätzen und Garagen auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ unzulässig.
- 4.10** Innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in Wasser- und luftdurchlässigen Aufbau (z. B. mit Rasengittersteinen, Schottersteinen oder Plaster mit mehr als 30 % Fugenanfill) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenversarg, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
- 5.3** Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 und im Urbanen Gebiet MU 4 sind oberirdische Stellplätze und Garagen, ausgenommen Stellplätze für Menschen mit Behinderung, unzulässig.
- 6. Schallschutz**
- 6.1** Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm muss, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, innerhalb:
- des Lärmbereichs „LB₁“ in WA 1 bis zu einer Tiefe von 5 m,
 - der Lärmbereiche „LB₂“ in MU 2, MU 4 und WA 2 bis zu einer Tiefe von 7 m,
 - des Lärmbereichs „LB₃“ in WA 5 bis zu einer Tiefe von 7 m,
 - der Lärmbereiche „LB₁“ in MU 1 bis zu einer Tiefe von 6 m,
 - der Lärmbereiche „LB₁“ in WA 3 und WA 4 bis zu einer Tiefe von 12 m,
 - des Lärmbereichs „LB₁“ in WA 1 bis zu einer Tiefe von 15 m,
 - der Lärmbereiche „LB₁“ in WA 3, WA 4 und WA 5 bis zu einer Tiefe von 20 m,
- mindestens ein schutzbedürftiger Raum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei schutzbedürftigen Räumen müssen mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Räume mit den notwendigen Fenstern zu den der Seebadallee, Friedensallee, Lindenallee bzw. Birkenallee abgewandt Gebäudeseite orientiert sein.
- 6.2** Bei Wohnungen mit Fenstern zur Seebadallee oder zur Birkenallee, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, sind die Lüftungsschächte nach den Anforderungen für die schutzbedürftigen Räume durch den Einsatz von schalldämmenden Lüftern in allen Bereichen mit Nach-Bearbeitungsgraden ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art ergriffen werden. Gleiches gilt für Überwachungsräume in Beherbergungsbetrieben.
- 6.3** Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm sind Außenwände von Wohnungen entlang der Seebadallee gemessen von der Straßenbegrenzungslinie auf den Flurstücken 60, 201 der Flur 5 von Rangsdorf sowie zwischen den Punkten A₁ und A₂ auf den Flurstücken 199 und 200 der Flur 5 von Rangsdorf bis zu einer Tiefe von 2 m im Außenbereich der Gebäude (zum Beispiel als verglaste Loggia oder Terrasse, Balkon) zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren Außenwänden muss mindestens ein Außenbereich diese Anforderung erfüllen oder zur straßenabgewandten Gebäudeseite orientiert sein.
- 6.4** Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbereiche schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bestimmtes Gesamtschalleistungsmaß (R_{w,ext}) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:
- $$R_{w,ext} = L_{w,ext} - R_{w,inter} + L_{w,inter}$$
- mit L_{w,ext} = maßgeblicher Außenlärmpegel
mit L_{w,inter} = 50 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
mit R_{w,inter} = 45 dB für Bürobüros und Anliegendes.
- Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_{w,ext} erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.
- Dabei sind die luftübertragene Schalleistungsanforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schalldämmenden Lüftern in allen Bereichen mit nachfolgender Beurteilungsschritt ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- 1. Einfriedungen**
- Einrichtungen der Baugrunderfläche an festgesetzten Straßenseiten sind nur als offene Einfriedungen oder Hecken zulässig. Einfriedungen sind mit einer maximalen Höhe von 1,20 m gegenüber dem Bezugspunkt zulässig. Als Bezugspunkt wird die mittlere Höhe der angrenzenden Straßenseitenkante im Bereich des Baugrundstückes definiert.
- Geschlossenes Mauerwerk ist nur bis zu einer Höhe von 0,50 m als Einzelmauerwerk zulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind die an Seebadallee angrenzenden Baugrundstücke, die sich zwischen den Punkten A₁, A₂ und A₃ auf der einen Seite und B₁ sowie zwischen den Punkten C₁ und C₂ befinden.
- 2. Gestalterische Festsetzungen**
- In den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 4 darf die Dachneigung nicht weniger als 15° gemessen zur Waagrechten betragen. Die Dächer sind als Walme, Krüppelwalm oder Satteldach auszuführen. Ausgenommen hiervon sind bauliche Anlagen, wie z. B. Garagen, Carports und Nebengebäude.
- ### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (N) UND HINWEISE (H)
- 1. FRIST FÜR BAUBEGINN** (H)
- Die Pflanzungen gemäß TF 4.6 müssen bis 1 Jahr nach beschließender Aufnahme der Nutzung des ersten Gebäudes erfolgen, das auf Grund der Baugenehmigung nach Rechtskraft des Bebauungsplans im Bereich des WA 3 und MU 4 errichtet wird.
- 2. BAUMSCHUTZSATZUNG (H)**
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung der Gemeinde Rangsdorf zum Schutz von Bäumen (Baumschutz) vom 30.06.2020, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 18/2020 vom 01.07.2020, in Kraft getreten am 02.07.2020.
- 3. PFLANZLISTEN (H)**
- Die festzusetzenden Pflanzenlisten sollen sicherstellen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans landschaftstypische bzw. heimische Bäume und Sträucher, das heißt die Beschreibung der Bäume und Sträucher auf standortgerechte und gebietsübliche Arten soll eine Mindestqualität als Lebensraum für die heimische Fauna sicherstellen.
- Pflanzenliste I / Bäume**
- | | |
|-------------------------------|------------------------|
| Feldahorn | Acer campestris |
| Saltator | Acer platanoides |
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
| Sanddorn | Betula pendula |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Rothbuche | Fagus sylvatica |
| Vogelbeere (keine Südkirsche) | Prunus avium (Wistern) |
| Auen-Traubenkirsche | Prunus padus |
| Quercus robur | Quercus petraea |
| Silberweide | Salix alba |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Meißener Weide | Sorbus domestica |
| Witendorn | Lila cordata |
| Sommerlinde | Tilia platyphyllos |
| Bergahorn | Ulmus glabra |
| Flutweide | Ulmus laevis |
| Feldahorn | Ulmus campestris |
- Pflanzenliste II / Sträucher**
- | | |
|-------------------------|--------------------|
| Röhler | Cornus sanguinea |
| Hasselstrauch | Corylus avellana |
| Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Gemeiner Spindelstrauch | Cunila europaea |
| Faustbaum | Fraxinus alata |
| Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Spornstrauch | Prunus spinosa |
| Kreuzdorn | Rhamnus cathartica |
| Rote Johannisbeere | Ribes rubrum |
| Schachtelhalm | Ribes uva-ursi |
| Hundrose | Rosa canina |
| Heckenrose | Rosa carolina |
| Rosa rubiginosa | Rosa rugosa |
| Filz-Rose | Rosa tomentosa |
| Saltator | Salix caprea |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Gewöhnlicher Schneeball | Viburnum opulus |
- 4. ARTENSCHUTZ (H)**
- Zum Schutz nachtaktiver Insekten und von Vögeln ist für die Beleuchtung auf den Grundstücken der Baugruben sowie den öffentlichen Verkehrsflächen Folgendes zu beachten:
- Vermeidung heller weiterwirkender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft und in die freie Landschaft hinein.
 - Leuchtmittel ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen (das heißt keine Abschirmung nach oben oder in horizontaler Richtung).
 - Wahl von Lichtquellen mit für Insekten unattraktivem Spektrum.
 - Verwendung geschlossener, staubdichter Leuchten.
 - Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit.
- 5. BODENKENNMALE (H)**
- Alle Veränderungen von Bodenuntersuchen wie z. B. die Errichtung von baulichen Anlagen, die Anlage oder Befestigung von Wegen, Verlegungen von Leitungen, Heckpflanzungen usw. bedürfen im Bereich eines Bodendenkmals einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Diese ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und im Bereich mit dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).
- Archäologische Bodendenkmäler gemäß § 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG, die Erdbergriffe müssen als archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmäler freigelegt unterwiesen 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 Archäologisches Landesmuseum zusammen stellt.
- Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdbergriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Die durch archäologische Baueingriffe, Ausgrabungen o. ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen, sind anzukalulieren, wenn Bodendenkmäler betroffen werden.
- Bei Erdarbeiten darüber hinaus unvermeidbar entdeckte Bodendenkmäler (Scheiben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinzeugfunde, Holz, Verfallenen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1, 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmäler und die Entdeckungsgestelle sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. Urgeschichte hin, unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Entzung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
- Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).
- Das Bodendenkmal (BDN): 130225, Siedlung Urgeschichte und slawisches Mittelalter, Dorfkern Neuzell und deutsches Mittelalter, Kirche deutsches Mittelalter und Neuzell wurde im Hinblick auf die an der Geltungsbereich angrenzenden Bebauungspläne der Übersicht halber in dessen kompletter Ausdehnung übernommen.
- 6. KAMPFMITTEL (H)**
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbefreiung zur Vermeidung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelbefreiung) für das Land Brandenburg – Kampfmittel 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 und 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 Ordnungsbefreiung oder der Polizei anzuzeigen.
- 7. STELLPLATZSATZUNG (H)**
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung), bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 19/2022 vom 10.06.2022, in Kraft getreten am 11.06.2022.
- 8. VERSICHERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (H)**
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung über die Entwertung von Niederschlagswasserentwässerungsanlagen (Niederschlagswasserentwässerungsanlagen) vom 17.12.2012, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 20/2012 vom 21.12.2012, in Kraft getreten am 22.12.2012.
- 9. ERSICHTNÄHME IN VORSCHRIFTEN (H)**
- Zu den der Baugenehmigung unterliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Baugenehmigung im Bauamt, Seebadallee 30, 15534 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 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) und des § 69 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 15. November 2013 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, Nr. 153) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Rangsdorf, den Bebauungsplan RA 14-2 „Historischer Dorfkern Rangsdorf“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen.

VERFAHREN

PLANUNTERLAGE

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 gemeinrechtlich eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthofotie ist eindeutig möglich.

..... den

..... -OBV-

SATZUNGSBESCHLUS

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 einschließl. Anlagen wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Rangsdorf, den (Allgemeine Stellvertreterin des Bürgermeisters)

AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierz. ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom übereinstimmen.

Rangsdorf, den (Allgemeine Stellvertreterin des Bürgermeisters)

INKRAFTTRETEN

Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Bürgergesprächen von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt der Gemeinde Rangsdorf orthofotisch bekannt gemacht worden. 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 Erloschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 Baugesetzbuch) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Rangsdorf, den (Allgemeine Stellvertreterin des Bürgermeisters)

GESETZE UND VERORDNUNGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Baueinheiten und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1992 - PlanZV 90) vom 15. Dezember 1992 (BGBl. 1992 I, S. 49), 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 2013 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, Nr. 18)

Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 21) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20, Nr. 28)

Übersichtskarte (ohne Maßstab)

Gemeinde Rangsdorf

BEBAUUNGSPLAN RA 14-2 "Historischer Dorfkern Rangsdorf"

Planungsstand: 20.12.2023

Maßstab: 1 : 1.000