

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN Bebauungsplan RA26 (Aus dem PDF Dokument herausgezogen).

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Innerhalb der Fläche a, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind Gebäude und bauliche Anlagen ebenerdig, d. h. ohne Keller, Tiefgaragen oder sonstige unterirdische Anlagen, die zum Aufenthalt von Menschen geeignet sind, auszuführen.

3. Nebenanlagen

3.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind Erdwärmekollektoren unzulässig.

3.2 Innerhalb der Fläche a, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind Brunnen oder andere bauliche Anlagen zur Förderung und Nutzung des Grundwassers unzulässig.

4. Mindestgröße der Baugrundstücke

4.1 In den allgemeinen Wohngebieten beträgt die Mindestgröße für Baugrundstücke von Einzelhäusern 750 m², die für Baugrundstücke von Doppelhaushälften 600 m².

4.2 Die Regelungen zu den Mindestgrößen von Baugrundstücken der Festsetzung 3.1 gelten nicht für die Flurstücke 139/2, 143/1, 143/2, 944, 945, 1017, 1018, 1019, 1126, 1127, 1154, 1155, 1158, 1159, 1160, 1161 und 1126 der Flur 11, für die Flurstücke 10/1, 10/2, 113/2, 119/1, 119/2, 145/1, 145/2, 185, 186, 265, 288, 292, 293, 296, 297, 299, 300, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313 und 316 der Flur 12 sowie für die Flurstücke 23/1, 23/2, 23/3, 160/1, 160/2, 207, 219/1, 219/2, 268, 269, 270, 271, 272, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 284, 286, 287, 288, 289, 295 und 296 der Flur 17 in den Allgemeinen Wohngebieten.

5. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

5.1 Für die allgemeinen Wohngebiete wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Die Länge der Gebäude darf 15,0 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der zulässigen Gebäudelänge um maximal 5,0 m zugelassen werden.

6. Erschließung

6.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

6.2 Die Fläche A ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Benutzer und Besucher der Flurstücke 131/3, 160/1 und 165 der Flur 17 und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

6.3 Die Fläche B ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Benutzer und Besucher der Flurstücke 213/3, 218/4, 945, 1158, 1159, 1160, 1161 der Flur 11 und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

6.4 Die Fläche C ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Benutzer und Besucher der Flurstücke 944 und 945 der Flur 11 und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

6.5 Die Fläche D ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Benutzer und Besucher des Flurstücks 213/3 der Flur 11 und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten

6.6 Die Flächen E und F sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Benutzer und Besucher der Flurstücke 219/1 und 287 Flur 17 und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

6.7 Die Fläche G ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Benutzer und Besucher des Flurstücks 74/1 der Flur 17 und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

6.8 Die Fläche H ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Benutzer und Besucher des Flurstücks 119/1 der Flur 12 und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

6.9 Die Fläche J ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Benutzer und Besucher des Flurstücks 1155 der Flur 11 und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

7. Grünfestsetzung

7.1 In den allgemeinen Wohngebieten ist pro 150 m² angefangener Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger, gebietstypischer, standortgerechter, großkroniger Baum mit einem Mindeststammumfang von mindestens 14 - 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene, standortgerechte, heimische Bäume einzurechnen, sofern sie den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen.

7.2 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Wegen, Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig.

Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierungen sind unzulässig.

7.3 Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ sind Wege mit einer Breite von max. 1,5 m zulässig. Eine Befestigung der Wege ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

8. Immissionsschutz

8.1 Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mit LPB IV oder V gekennzeichneten

Flächen müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen mindestens die in der folgenden Tabelle aufgeführten Bauschalldämmmaße R_W,res nach DIN 4109 (Ausgabe 1989) aufweisen.

8.2 Zusätzlich ist innerhalb der mit LPB IV und V gekennzeichneten Flächen mindestens ein Aufenthaltsraum je Wohnung, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume, mit den notwendigen Fenstern zur lärmabgewandten Seite zu errichten. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn im Einzelfall die Anordnung lärmabgewandter Räume in bestimmten Wohnungen nicht umsetzbar ist. An dieser Stelle sind schallgedämmte Lüfter vorzusehen.

8.3 Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße um bis zu 5 dB zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)

9. Einfriedungen

9.1 Einfriedungen der Baugrundstücke an festgesetzten Verkehrsflächen sind nur als transparente Drahtzäune oder solche Zäune, die eine ausreichende Durchsicht ermöglichen, zulässig.

Geschlossenes Mauerwerk ist nur bis zu einer Höhe von 0,50 m als Sockelmauerwerk zulässig.

Hinweise

1. ALLEE

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen entlang der Kienitzer Straße, der Großmachnower Straße/ Großmachnower Allee und des Sachsenkorsos sind durch

Alleen bestanden und geprägt. Alleen dürfen gemäß § 17 BbgNatSchAG nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

2. ALTABLAGERUNG

Auf dem Flurstück 39 in der Gemarkung Rangsdorf, Flur 13, voraussichtlich ca. 25 m östlich der Flurstücke 262 und 264 der Flur 17, Gemarkung Rangsdorf befindet sich eine Altablagerung. Dabei handelt es sich um einen ehemaligen Müllplatz an der Färberei (Alkat-Nr. 0348720110). Gemäß den Informationen aus dem Altlastenkataster umfasst die Altablagerung eine Fläche von 200 m² und ein Volumen von 200 m³. Die Altablagerung wurde von ca. 1950 bis ca. 1980 betrieben. Die Altablagerung ist bislang nicht gesichert oder saniert. Im Rahmen einer Gefahrenabschätzung April/Mai 2017 kam das Umweltamt des Landkreises Teltow-Fläming zu dem Ergebnis, dass hinsichtlich des Bebauungsplangebietes für die geplante Wohnnutzung jenseits der Zülowpromenade eine Gefahrensituation ausgeschlossen werden kann.

3. BAUMSCHUTZSATZUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Rangsdorf vom 15.07.2013. Geschützt sind demnach in der Regel Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m sowie Ersatzpflanzungen, auch wenn sie einen geringeren Stammumfang haben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von Brutvögeln der europäischen Vogelarten und von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (insbesondere Fledermäuse) bekannt. Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen oder Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser besonders geschützten Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Baumaßnahmen unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und der zuständigen Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Ausnahmen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) erforderlich werden.

Während der gesamten Bauarbeiten ist der Schutz des Baum- und Gehölzbestandes zu beachten. Als Grundlage gilt hierfür die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

5. 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). Sie 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 Archäologischen Landesmuseum erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG). Ferner sind diese Maßnahmen dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); die Erdeingriffe 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 gewinnen, 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 Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o.ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen, sind einzukalkulieren, wenn Bodendenkmalbereiche beplant werden.

Bei Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen 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 Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

6. Duldungspflichten und Überwachungsmaßnahmen

Auf einigen Grundstücken im Bereich der Kontaminationsfahne befinden sich Grundwassermessstellen, die im Zusammenhang mit der nachfolgenden Kontrolle des Grundwassers im Vorfeld des Wasserwerkes Rangsdorf beprobt werden müssen. Die Eigentümer/Nutzer der Grundstücke haben die Messstellen zu erhalten, insbesondere bei Baumaßnahmen sind diese zu sichern. Gemäß §§ 12, 9 Abs. 2 S. 3 BBodSchG i.V.m. § 31 Abs. 3 und 4 BbgAbfBodG ist der Grundstückseigentümer, Verfügungsberechtigte oder Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück, auf dem sich eine Altlast-Verdachtsfläche oder eine Altlast befindet oder das im Einwirkungsbereich einer Altlast-Verdachtsfläche oder Altlast liegt, verpflichtet, die erforderlichen Maßnahmen der zuständigen Behörde oder des Verantwortlichen zur Untersuchung, Überwachung oder Sanierung zu dulden.

7. GEOLOGIE

Für geplante Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen sind Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflichten gemäß §§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 des Lagerstättengesetzes vom 04.12.1934 (RGBl. I S. 1223; BGBl. III 750-1), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 10.11.2001 (BGBl. I S. 2992), zu berücksichtigen.

8. GRUNDWASSERSCHUTZ

Unzulässigkeit für die Errichtung von Bohrungen für Erdwärmesonden:
Innerhalb des Wasserschutzgebietes Rangsdorf und daran angrenzenden und von der Unteren Wasserbehörde konkret festgelegten Flurstücken sind Bohrungen grundsätzlich nicht genehmigungsfähig. Betroffen sind in der Gemarkung Rangsdorf, Flur 17 die Flurstücke 100, 102, 69, 131/2, 140, 99, 126, 66, 96, 162, 283, 160/1, 146, 169/2, 164, 132, 147, 169/3, 141, 138, 129, 306, 144, 131/3, 125, 123, 158, 59, 167, 307, 157, 137, 97, 65, 95, 282, 1612, 163, 159, 135, 136, 130, 305, 70, 128, 127, 64, 61, 62, 134, 160/2, 145, 142, 139, 94, 68, 165, 67, 143, 98, 60, 166, 101, 124 und 63. Weiterhin sind Versagungen von Bohrungen in der LCKW-Fahne möglich.

9. KAMPFMITTEL

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln vor.
Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 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 und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

10. STELLPLATZSATZUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Gemeinde Rangsdorf über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) vom 29.11.2004. Bei der Errichtung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, müssen die notwendigen Stellplätze in ausreichender Größe und Beschaffenheit entsprechend der Stellplatzsatzung hergestellt werden.

11. VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Gemeinde Rangsdorf über die Entsorgung von Niederschlagswasser (Niederschlagswasserentsorgungssatzung) vom 17.12.2012. Niederschlagswasser muss in der Regel auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, durch Versickerung entsorgt oder auf andere Weise genutzt werden.

12. EINSICHTNAHME IN VORSCHRIFTEN

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Rangsdorf im Bauamt, Seebadallee 30, 15834 Rangsdorf eingesehen werden.