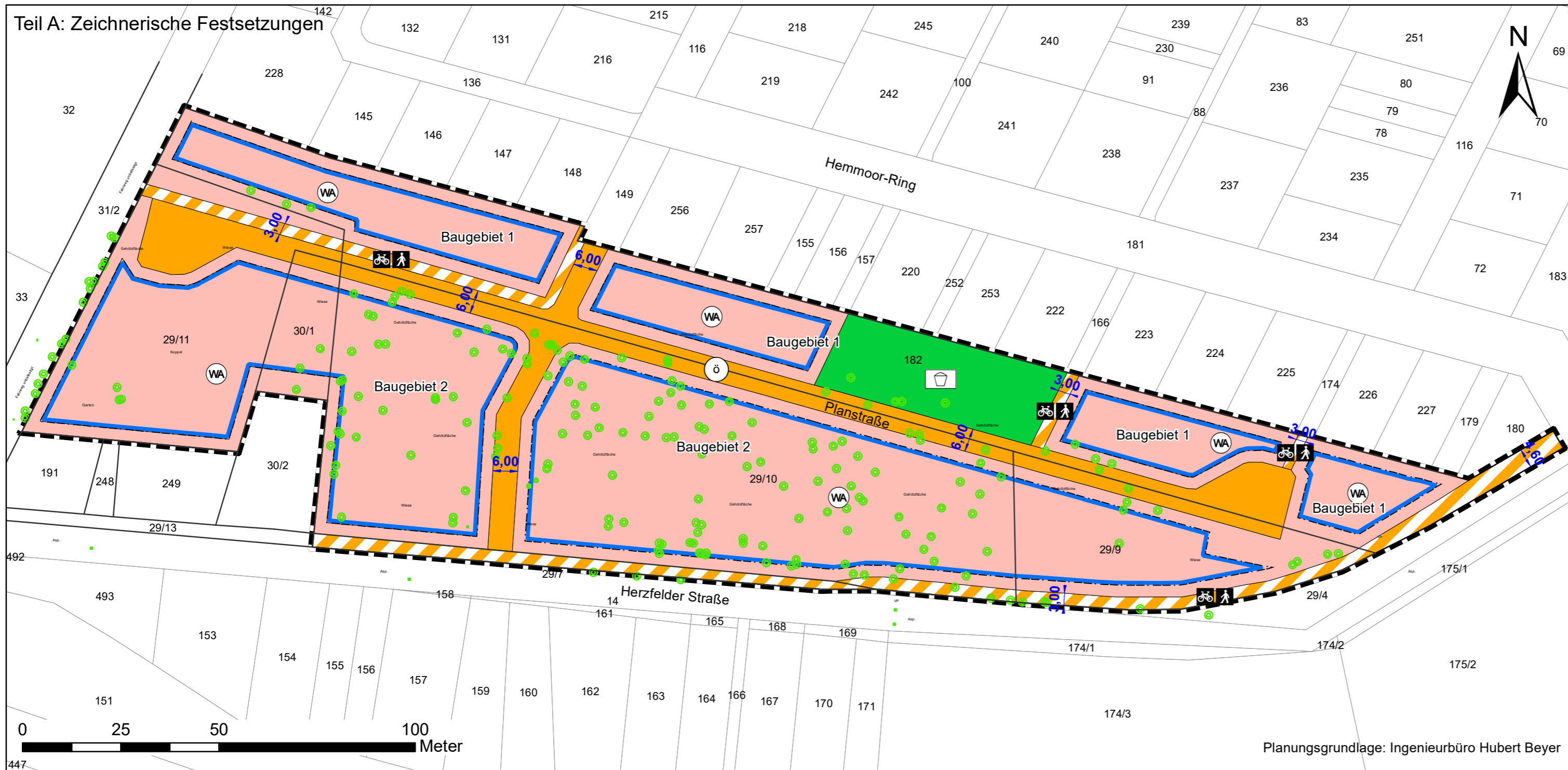


**Teil A: Zeichnerische Festsetzungen**



<b>Ausfertigerungsvermerk</b>	<b>Verfahrensvermerke</b>
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... übereinstimmen. Die Satzung zum Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt	
Datum / Unterschrift	Siegel
<b>Satzungsbeschluss</b>	
Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan am ..... mit Beschluss-Nr. .... als Satzung beschlossen.	
Datum / Unterschrift	Siegel
<b>Inkrafttreten</b>	
Der Beschluss des Bebauungsplans sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB und laut Hauptsatzung der Gemeinde ortsüblich im Internet auf der Gemeindeseite bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Demnach werden Fehler unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung geltend gemacht worden sind. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan als Satzung in Kraft getreten.	
Datum / Unterschrift	Siegel
<b>Katastervermerk</b>	
Die verwendete Planungsgrundlage 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 neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.	
Datum / Unterschrift	Siegel
Planungsgrundlage: Ingenieurbüro Hubert Beyer	

**Planzeichenerklärung**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Allgemeine Wohngebiete
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen (§9 BauGB)
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Zweckbestimmung Rad- und Fuß-/Gehweg
- Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Grünflächen
  - Zweckbestimmung Spielplatz
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des Bebauungsplans (§9 BauGB)
  - Bemaßung in Metern
  - Flurstücke gem. Vermessungsplan
  - Flurstücke nach ALKIS
  - Bäume
  - 29/10 Flurstücknummer

**Teil B: Textliche Festsetzungen**

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

1.1 Die Baugebiete WA werden nach Maßgabe der Planzeichnung als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Für die Baugebiete WA wird folgendes Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt:

Zulässige Grundflächenzahl: 0,4  
 Zulässige Grundflächenzahl für Nebenanlagen: 0,2  
 Zahl der zulässigen oberirdischen Geschosse: 2

II. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Es werden zwei Baugebiete festgesetzt, welche sich in sechs Baufelder gliedern. In Baugebiet 1 sind Einfamilienhäuser in offener Bauweise zulässig. In Baugebiet 2 sind Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser in offener Bauweise zulässig.

2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen festgesetzt.

III. Stellplätze und Garagen

3.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen und nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

**IV. Nebenanlagen**

4.1 Nebenanlagen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

**V. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

5.1 Innerhalb des Plangebiets wird eine öffentliche Verkehrsfläche zur Erschließung sowie Rad- und Gehwege festgesetzt.

Übersichtskarte Plangebiet (Auszug OSM Standard)



**Nachrichtliche Übernahme:**

Hinweise:  
 Folgende Satzungen gelten:  
 - Satzung der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin zum Schutz des Baumbestands, in Kraft getreten am 18.12.2015.  
 - Satzung der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin über die Entsorgung von Niederschlagswasser, in Kraft getreten am 14.07.2016.  
 - Satzung der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin über die Herstellung notwendiger Stellplätze, in Kraft getreten am 22.07.2024.

**Rechtsgrundlagen**

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

PlanZV - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

BbgBO - Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl./23, [Nr. 18])



**Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin  
 OT Rüdersdorf**

**Bebauungsplan nach § 13a BauGB  
 Nr. 49 "Wohngebiet Herzfelder Straße"**

Vorentwurf  
 Stand 17.06.2025

Maßstab  
 1 : 1.000



Bearbeitung  
 HiBU Plan GmbH  
 Groß Kienitzer Dorfstr. 15  
 15831 Blankenfelde Mahlow  
 Tel. 033708 902470 // info@hibuplan.de