



**Teil A: Zeichnerische Festsetzung**

**Planzeichenerklärung**

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

**Allgemeine Wohngebiete**  
**WA** Allgemeine Wohngebiete  
**WA** Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

**Sonstige Planzeichen**

**P** Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Geh-/Fahr-/Leitungsrechte (seilt. Begrenzung)

Bestandsgebäude

Vermessungsplan

Abgrenzung unterschiedl. Nutzung

**Verkehrsflächen**

**o** Öffentliche Straßenverkehrsflächen

**pr** Private Verkehrsfl. bes. Zweckbestimmung (§9 BauGB)

Grenze des Bebauungsplans (§ 9 BauGB)

**Teil B: Textliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
- Das Baugebiet WA wird nach Maßgabe der Planzeichnung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:
  - Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Nicht zulässig sind:
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Für das Baugebiet WA sind zwei Baufelder ausgewiesen.
  - Für das Baufeld 1 wird folgendes Maß der baulichen Nutzung festgesetzt:
    - Zulässige Grundflächenzahl: 0,4
    - Zahl der zulässigen oberirdischen Geschosse: 3.
    - Das dritte Geschoss ist als ausgebautes Dachgeschoss zu errichten.
  - Für das Baufeld 2 wird folgendes Maß der baulichen Nutzung festgesetzt:
    - Zulässige Grundflächenzahl: 0,4
    - Zahl der zulässigen oberirdischen Geschosse: 3.
    - Das dritte Geschoss ist als ausgebautes Dachgeschoss zu errichten.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - Auf Baufeld 1 sind Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser in offener Bauweise zulässig.
  - Auf Baufeld 2 sind Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise zulässig.
  - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen festgesetzt.
  - Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
  - Innerhalb des Plangebiets wird eine private Verkehrsfläche der inneren Erschließung dienend festgesetzt.
  - Innerhalb des Plangebiets wird eine öffentliche Verkehrsfläche der äußeren Erschließung dienend festgesetzt.
  - Die Verkehrsflächen sind über straßenbegleitende Vegetationsflächen oder Sickeranlagen zu entwässern.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB)
  - Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die ausgewiesene private Verkehrsfläche wird zugunsten der Anwohner und zur Versorgung der Anwohner bezüglich Feuerwehr und Abfallentsorgung festgesetzt.
- Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - Die Grünfläche wird als private Grünfläche festgesetzt.
  - Die als „private Grünfläche“ festgesetzten Flächen sind dauerhaft als gärtnerisch gestaltete Grünflächen anzulegen, zu unterhalten und zu erhalten.
  - Eine bauliche Nutzung dieser Flächen ist unzulässig. Zulässig sind lediglich untergeordnete Anlagen, die der Zweckbestimmung der Grünfläche dienen (z. B. Wege, Sitzplätze, Einfriedungen, Spielgeräte oder nicht überdachte Müllstandorte), sofern sie nicht dem Charakter der Grünfläche widersprechen.
- Versiegelung und Grundstücksentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Wege, Zufahrten und Stellplatzflächen dürfen nur in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden, z. B. durch Rasengittersteine, Schotterrasen oder breittufiges Pflaster mit sickerfähigem Untergrund.
  - Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig ortsnah auf dem Grundstück zu versickern, sofern dies technisch möglich und rechtlich zulässig ist.
- Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und 25a BauGB)
  - Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu begrünen.
  - Steingärten, das heißt flächige Kies-, Schotter- oder ähnliche mineralische Aufschüttungen ohne wesentlichen Bepflanzungsanteil, sind unzulässig. Kleine Schotterungen wie Traufkanten sind möglich.
- Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20)
  - Kompensationsmaßnahme
  - Je angefangene 50m<sup>2</sup> neu versiegelte Fläche sind ein Baum oder fünf Sträucher gemäß Pflanzliste und der angegebenen Qualität innerhalb der Wohngrundstücke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
  - Vermeidungsmaßnahmen im Sinne des Artenschutzes
  - M1: Die Baumaßnahmen, die zu einer Beeinträchtigung der Nester führen können, dürfen nur außerhalb der Brutzeit erfolgen.
  - M2: Auf Glasaußenwände, verglaste Hauswände oder Balkongeländer ist bestenfalls zu verzichten oder es sind Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag umzusetzen.
  - M3: Baumschnitte sollen nur außerhalb der Brutzeit erfolgen.
  - M4: Beim Mähen von Böschungen, Dämmen und Wegrändern sollen grundsätzlich nur die für die Gewährung der Verkehrssicherheit notwendigen Bereiche während der Vegetationsperiode gemäht werden.
  - M5: Auf künstliche Beleuchtungsanlagen mit sehr hoher Intensität soll nach Möglichkeit während der Bauphase verzichtet werden. nächtliche Baumaßnahmen sind auszuschließen.
  - M6: Um einen Tatbestand der Schädigung bezüglich Vögeln oder Fledermäusen zu verhindern, werden bei Rodung von Bäumen diese vorher auf Höhlungen durch die ÖBB untersucht und ggf. im Verhältnis 1:2 Ersatzlebensstätten für Vögel und Fledermäuse angebracht.
  - M7: Baubedingt kann es während der Vegetationsbeseitigung oder in weiteren Bauschritten zu einer Einwanderung von Zauneidechsen auf die Baufflächen kommen. Um dies zu vermeiden, müssen entlang der Waldkante im Osten des Gebiets ein Zauneidechsenzaun gebaut werden um eine Fallenwirkung zu vermeiden.
- Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. Stellplatzsatzung der Gemeinde Rüdersdorf)
  - Die Zahl, Größe und Art der herzustellenden Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin vom 30.05.2024, einschließlich der zugehörigen Richtzahlentabelle.
  - Notwendige Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen. Eine Ablösung ist nur unter den in der Satzung geregelten Voraussetzungen möglich.
  - Stellplätze und Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise auszuführen (z. B. Rasengittersteine, Schotterrasen, o.ä.).

**Hinweise**

- Vermeidungsmaßnahmen im Sinne der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7
- Biotopschutz
    - M1 Steingärten, das heißt flächige Kies-, Schotter- oder ähnliche mineralische Aufschüttungen ohne wesentlichen Bepflanzungsanteil, sind unzulässig, kleinflächige Schotterungen wie Traufkanten ist möglich.
  - Immissionsschutz
    - Die schalltechnischen Orientierungswerte für den Verkehrslärm nach DIN 18 005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) werden nachts im Baufeld überschritten. Es sind Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich. Die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgt über passive Maßnahmen:
    - M2 In dem für das Gebiet ausgewiesenen Lärmpegelbereich III sind erforderliche Gesamtbauschalldämmmaße von 35 dB zu realisieren.
    - M3 Weiterhin sind bei Außengeräuschbelastungen > 45 dB(A) während der Nachtzeit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
    - M4 Offene Außenwohnbereiche sind bei Beurteilungspegeln von mehr als 59 dB(A) (inkl. 3 dB Reflexionszuschlag) auszuschließen.
    - M5 Im Zuge der Gebäude- und Grundrissplanung sollte darauf geachtet werden, dass besonders schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit Nachnutzung (z. B. Schlaf- und Kinderzimmer) nicht in Richtung der Autobahn orientiert werden.
    - Es wird empfohlen, die schalltechnische Untersuchung weiterzuführen, sobald für das Gebiet eine Gebäudeplanung vorliegt.
  - Schutzgut Kultur- und Sachgüter
    - Das Plangebiet befindet sich auf dem Bodendenkmal 60092 - Siedlung slawisches Mittelalter, Siedlung Urgeschichte, Siedlung Bronzezeit, Einzelfund Neuzeit, Grabfeld römische Kaiserzeit, Einzelfund Völkerwanderungszeit, Einzelfund deutsches Mittelalter (Denkmaliste des Landes Brandenburg, Stand: 01.01.2025).
    - In der unmittelbaren Umgebung sind bereits Fundplätze der Bronzezeit und römischen Kaiserzeit mit einem sehr hohen Fundaufkommen bekannt. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten ist entweder eine Sondage durchzuführen zu lassen, um dem Bauherrn Klarheit über die zu erwartende Fundsituation zu verschaffen oder die Erschließungsarbeiten / Bauarbeiten sind archäologisch begleitet zu lassen, nachdem dafür einen denkmalrechtliche Erlaubnis beantragt bzw. genehmigt worden ist.

**Pflanzliste**

Qualität:  
 Sträucher: verpflanzte Sträucher-Höhe: 40-60 cm  
 Bäume: Hochstämme in der Qualität 2 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

<b>Pflanzliste Sträucher</b>	<b>Pflanzliste Bäume</b>
Berberis vulgaris L. - Gemeine Berberitze	Acer platanoides - Spitzahorn
Corylus avellana - Strauchhasel	Acer campestre - Feld-Ahorn
Crataegus monogyna - Eingriffiger Weißdorn	Carpinus betulus - Hainbuche
Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn	Quercus robur - Stiel-Eiche
Cornus sanguinea Blutrotler - Hartrieel	Quercus petraea - Trauben-Eiche
Cornus mas - Koralleiche	Sorbus aucuparia - Vogelbeere
Cytisus scoparius - Besenginster	Tilia cordata - Winter-Linde
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen	Fraxinus excelsior - Gew. Esche
Prunus spinosa - Schlehe	Molus sylvestris agg. - Wild-Äpfel
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn	Pyrus pyraeaster agg. - Wildbirne
Rosa canina agg. - Hunds-Rose	Prunus padus - Frühblühende Traubeneiche
Rosa corymbifera agg. - Hecken-Rose	Prunus avium - Vogelkirsche
Rosa rubiginosa agg. - Wein-Rose	
Rosa elliptica agg. - Kleinblättrige Rose	
Rosa lomentosa agg. - Fliz-Rose	
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder	
Sorbus torminalis - Elsbeere	
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball	

**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. I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])

BbgDSchG (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz) — Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 09], S.215) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S.9).

BbgNatSchAG - Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl. I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S.11)

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Niederschlagswassersatzung - Satzung über die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin vom 27.04.2006.

Stellplatzsatzung - Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin vom 22.06.2024.

**Verfahrensvermerke**

Der Bebauungsplan Nr. 30 "Feuerbachstraße / Schillerstraße" wurde am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom \_\_\_\_\_ übereinstimmt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Rüdersdorf bei Berlin, den \_\_\_\_\_

Die Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jeder Person eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Internet auf der Webseite der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin ortsüblich 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 Abs. 1 und 2 BauGB) hingewiesen worden.

Rüdersdorf bei Berlin, den \_\_\_\_\_

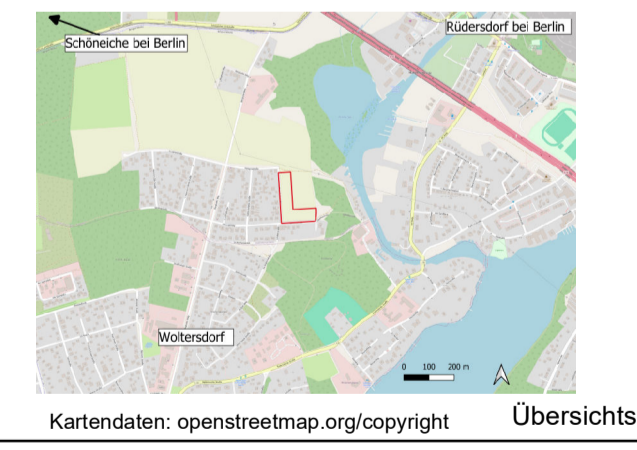
Die Bürgermeisterin

**Katastervermerk**

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem 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.

\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



Kartendaten: openstreetmap.org/copyright Übersichtskarte Plangebiet



**Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin**  
 Ortsteil Rüdersdorf

**Bebauungsplan Nr. 30**  
**"Feuerbachstraße / Schillerstraße"**

Entwurf: Stand 26.08.2025

Maßstab: 1:500



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

