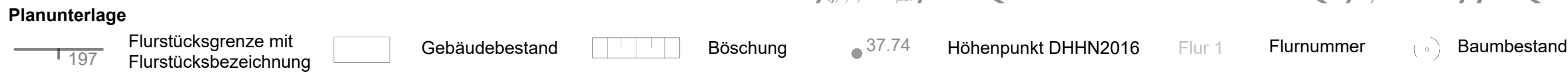
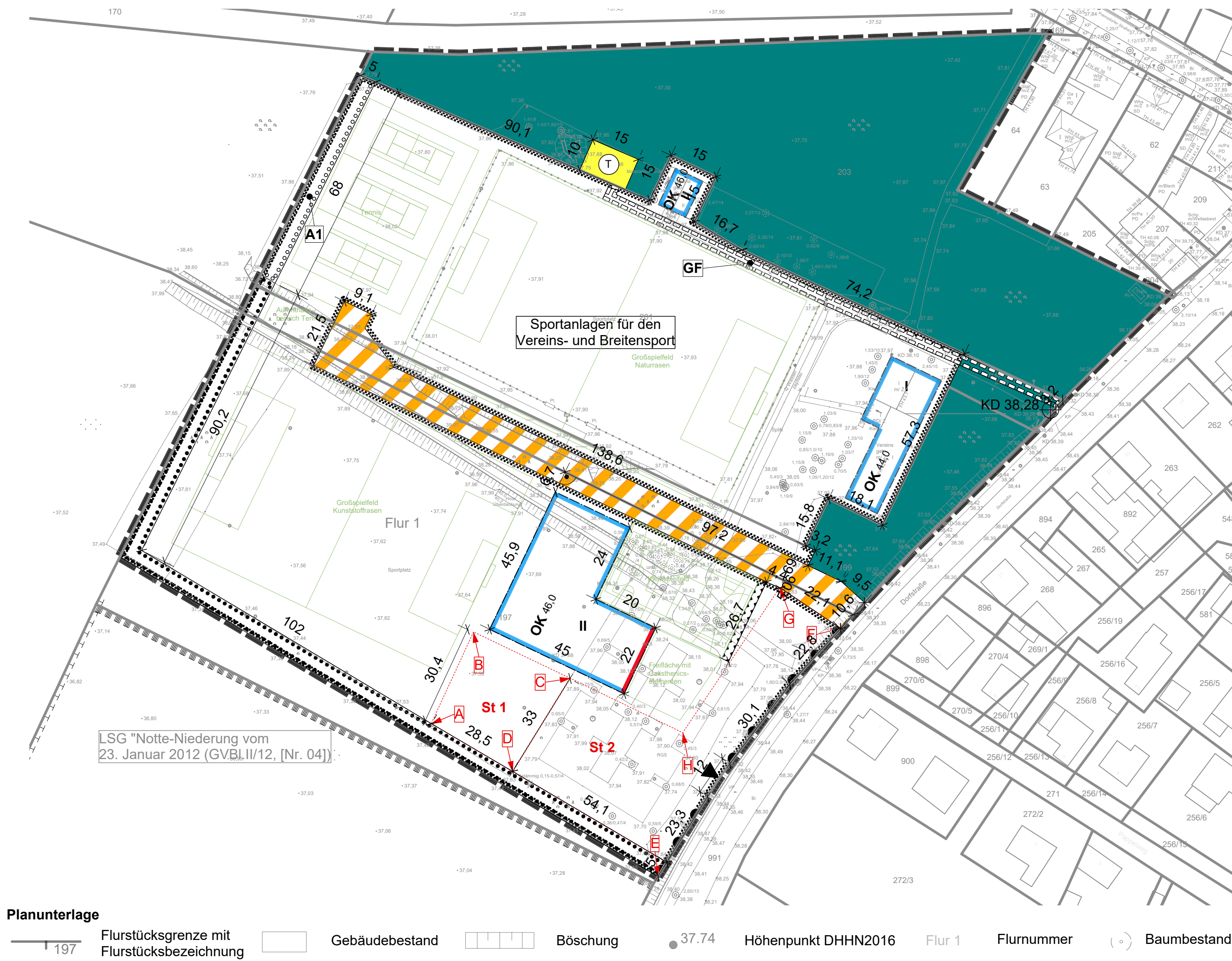


Teil A: Planzeichnung



Teil B: Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 Innerhalb der Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung "Sportanlagen für den Vereins- und Breitensport" sind folgende bauliche Anlagen zulässig:
- Freisportanlagen und Sportplätze,
 - Beleuchtungsanlagen,
 - Fahrwege und Zufahrten
- 1.2 Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen und -linie) sind folgende baulichen Anlagen zulässig:
- Freilufthalle,
 - Mehrzweckgebäude (Gymnastik-, Fitnessräume sowie Kegelbahnen),
 - Vereinsheim inkl. Gaststätte
- 1.3 Auf der Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung "Vereins- und Breitensport" sind auch Nutzungen von sonstigen Bildungs-, sozialen und kulturellen Zwecken zulässig.
- 1.4 Ausnahmsweise kann innerhalb der Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung "Vereins- und Breitensport" eine Leichtbauhalle zugelassen werden.
2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 2.1 Ein Überschreiten der maximal zulässigen Oberkante der baulichen Anlagen ist durch gebäudetechnische Anlagen (z.B. Photovoltaikanlagen, etc.) um bis zu 0,5 m zulässig.
- 2.2 Die zulässige Grundfläche der Leichtbauhalle darf 2.000 m² nicht überschreiten.
3. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen & Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- 3.1 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen St 1 "ABCD A" und St 2 "CDEFGHC" zulässig. Fahrradstellplätze sind außerhalb und innerhalb der Flächen "St 1" und "St 2" zulässig.
4. **Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- 4.1 Die private Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Zufahrt Rettungsfahrzeuge und Unterhaltung" darf nur durch Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sowie durch Müllfahrzeuge und Fahrzeuge die der Unterhaltung der Sportanlagen dienen, befahren werden. Die Einteilung der privaten Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- 4.2 Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist zwischen den Punkten E und F zugleich Straßenbegrenzungslinie.
5. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege & zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 5.1 Eine Befestigung der Stellplätze ist innerhalb der festgesetzten Fläche "St 2" (CDEFGHC) in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, z.B. mit breitflügigem verlegtem Pflaster, Rasengittersteinen (mit mindestens 25% Fugenanteil) oder Schotterterrassen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen der Stellplätze wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
6. **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- 6.1 Die festgesetzte Fläche "GF" ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Feuerwehr zu belasten. Sie ist jederzeit und uneingeschränkt als Zufahrt sowie als Aufstell- und Bewegungsfläche für die Feuerwehr freizuhalten. Die Fläche "GF" ist in einer Breite von 3 m und einer Höhe von mindestens 3,5 m beständig freizuhalten.
7. **Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 7.1 Innerhalb der Umgrenzung für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,0 m zu errichten. Bezugspunkt für die Höhe der Lärmschutzwand ist der festgesetzte Höhenpunkt (Kanaldeckel - KD - ⊕ 38,28 m über NHN im DHHN2016) innerhalb der festgesetzten Fläche für Wald.
- 7.2 An der festgesetzten Baulinie ist bei der Errichtung von baulichen Anlagen eine geschlossene (Haus)wand umzusetzen.
8. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- 8.1 Innerhalb der Fläche A1 sind Säume (Hecken) auf ca. 65 m Länge und 5 m Breite anzulegen. Für die Anpflanzung werden die Arten der Gehölzliste 1 empfohlen.

Hinweise

Gehölzliste 1 Sträucher Höhe 70 bis 90 cm			
Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze	Rosa canina	Hundsrose
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn	Rosa corymbifera	Heckenrose
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	Rosa rubiginosa	Weinrose
Photinia fraseri	Glanzmispel	Salix caprea	Sal-Weide
Prunus spinosa	Schlehe	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Amelanchier spec.	Felsenbirne	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	Aronia melanocarpa	Aronia

Artenschutz

Keine Baufeldfreimachung im Zeitraum zwischen 01. März und 30. September.

Unter Baufeldfreimachung ist das Entnehmen der Vegetationsdecke, der Abriss von Gebäuden und die Fällung von Bäumen bzw. Gehölzstrukturen zu verstehen. Vor der Baufeldfreimachung sind alle betroffenen Bäume (Fällung bzw. Rodung) auf Baumhöhlen nach Fledermäusen zu kontrollieren und zu dokumentieren. Dabei können einzelne Sträucher oder Bäume, welche dünnstämmig sind, von der Kontrolle ausgeschlossen werden. Die Maßnahmen bzw. der zu beachtende Hinweis dient der Vermeidung von Störungen, Verletzungen und Tötung von Tieren während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten.

Als Ersatz für den Verlust von Nistmöglichkeiten in Baumhöhlen sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zwei Starenhöhlen anzubringen. Dabei wird die Starenhöhle im Durchmesser von 45 mm empfohlen. Zum Erhalt der in den Sportflächen festgestellten Völker und Fortpflanzungsstätten der Waldameisen ist eine Umsiedlung erforderlich. Dies hat durch eine anerkannte sachverständige Person zu erfolgen. Zuvor sind die jeweiligen Sportanlagen erneut nach Bauten von Waldameisen abzusuchen, da diese häufig neue Nester errichten. Sämtliche Maßnahmen sind zu protokollieren und zu verorten. Das Vorgehen ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Immissionsschutz

Im Baugenehmigungsverfahren ist darauf zu achten, dass auf den Großspielfeldern (Sportplätze) keine Nutzungen in den Morgenstunden erfolgen dürfen (Montag bis Samstag 06.00 bis 08.00 Uhr, sonntags 07.00 bis 09.00 Uhr).

Legende gem. PlanZV (Festsetzungen durch Planzeichen)

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

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

OK: Höhe der Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 18 BauNVO); Bezugnahme in Meter über Normalhöhennull im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (m über NHN im DHHN2016)

z.B. 46,0

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Baulinie (§ 23 BauNVO)

Fläche für Sportanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Sportfläche mit der Zweckbestimmung: Sportanlagen für den Vereins- & Breitensport

Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

private Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Zufahrt Rettungsfahrzeuge und Unterhaltung

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einfahrt

Fläche für Versorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Fläche für Versorgung mit der Zweckbestimmung: Mobilfunk

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

Fläche für Wald

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Geh- und Fahrrecht (Fläche GF)

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmschutzwand

Flächen für Anpflanzen und Binden von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche A1)

Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 9 Abs. 6 BauGB); nachrichtliche Übernahme

Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Notte-Niederung" (Außerhalb des Geltungsbereiches)

sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) mit Zweckbestimmung: St = Stellplätze

informative Planzeichen (kein Normcharakter)

22 Bemaßung in Meter

Einzeichnung der Sportanlagen z. B. Großspielfeld

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ...20... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (Siegel)

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192).

- **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. IS. 1802) m.W.v. 23.06.2021.

- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV)**, in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 IS. 189).

- **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr.39]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juni 2026 (GVBl. I/26, [Nr.20]).

- **Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. IS. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. I 2026 I Nr. 87).

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes GM21 "Sportplatz Groß Machnow" ist am 04.04.2019 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Rangsdorf gefasst worden.

Gemeinde Rangsdorf, den

Der Bürgermeister

Satzung

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Gemeinde Rangsdorf, den

Der Bürgermeister

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom übereinstimmt.

Ausgefertigt, Rangsdorf den

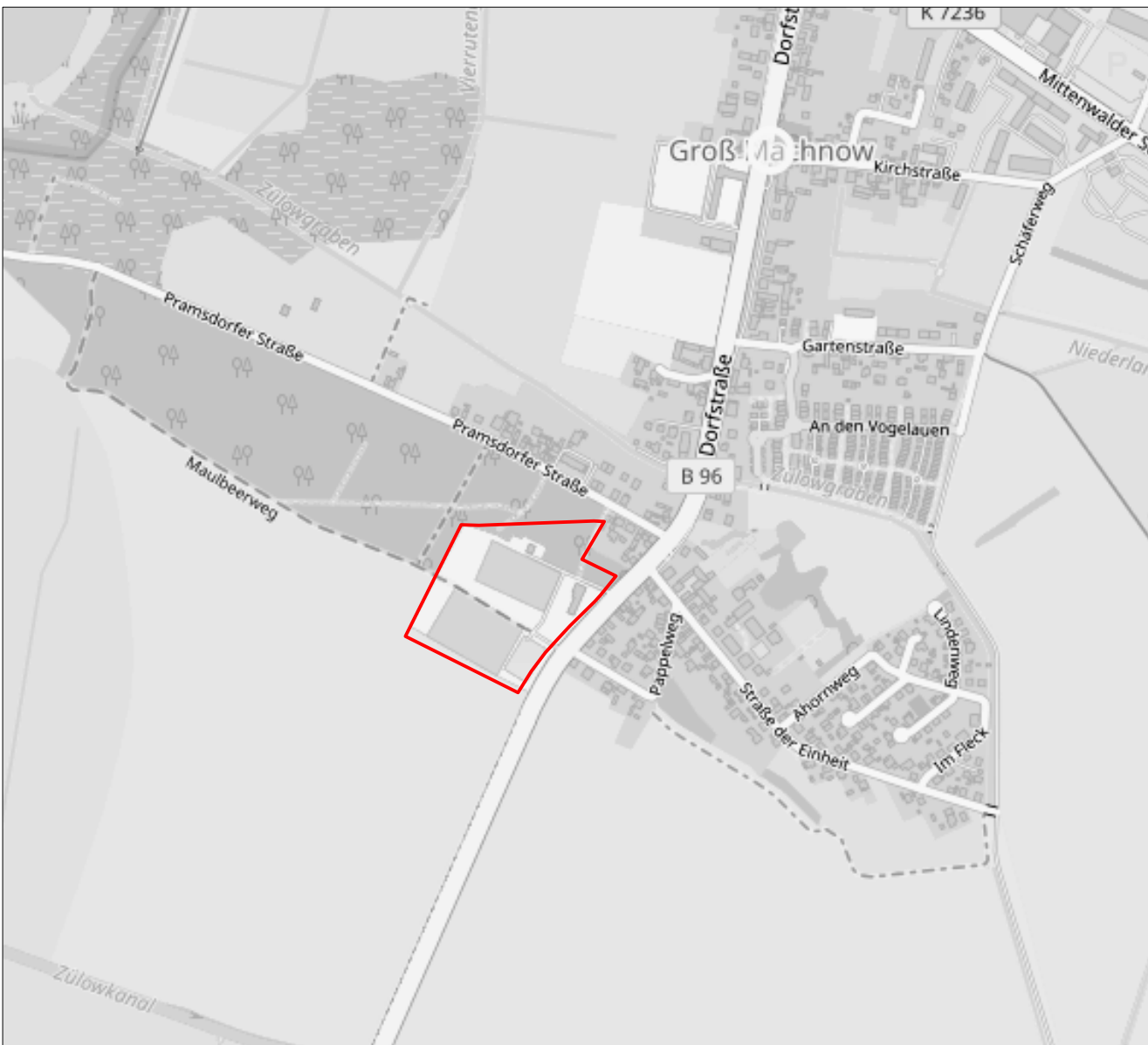
Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststungen von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt für die Gemeinde Rangsdorf am 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 der §§ 214, 215 BauGB und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB damit am in Kraft getreten.

Gemeinde Rangsdorf, den

Der Bürgermeister



Gemeinde Rangsdorf

Gemarkung: Groß Machnow

Entwurf

Bebauungsplan GM 21 "Sportplatz Groß Machnow"

Maßstab 1:1.000

0 10 20 30 50

Stand: 08. Juli 2026



Goethestr. 18 • 14943 Luckenwalde
Tel: 03371-68957-0
Fax: 03371-68956-29
e-mail: idasgmbh@gmx.de