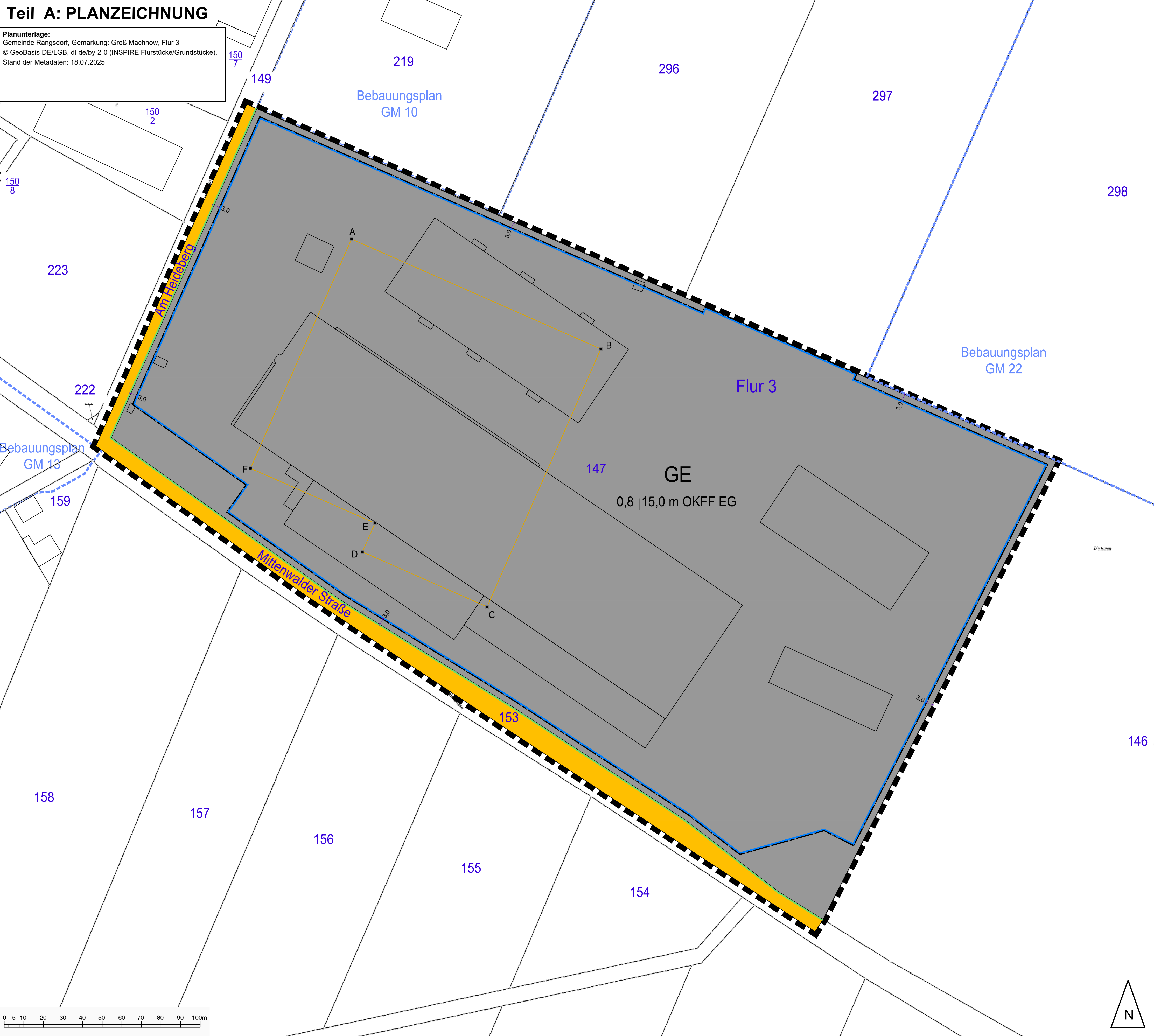


Gemeinde Rangsdorf - Bebauungsplan GM 25-1
"Erweiterung Bär & Ollenroth / Mittenwalder Straße"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
GE	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
0,8	Grundflächenzahl (z. B. 0,8) (§ 19 BauNVO)
15,0 m	Höhe baulicher Anlage als Höchstmaß über der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (z. B. 15,0 m) (§ 18 BauNVO)
OKFF EG	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	
	Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Nutzungsschablone:	
0,8/15,0 m OKFF EG	Grundflächenzahl, Beispiel Höhe der baulichen Anlage Höchstmaß über der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss, Beispiel

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Darstellungen ohne Festsetzungscharakter		
	Flurstücksgrenzen, Flurstücksbezeichnungen	Bemaßung
	Vorhandene Gebäude	Rechtskräftiger Bebauungsplan (z. B. Bebauungsplan GM 22)
	Punktbezeichnung mit Abgrenzung der Fläche (z. B. Punkt A)	

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Im Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig.
 - Im Gewerbegebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig.
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Tankstellen ausnahmsweise zulässig. Die allgemeine Zulässigkeit von E-Tankstellen bzw. E-Ladesäulen ist davon ausgenommen.
 - Im Gewerbegebiet sind Vergnügungstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.
 - Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Verkaufsfächen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb stehen und flächenmäßig untergeordneter Bestandteil dieser Nutzungen sind.
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Die zulässige Grundfläche im Gewerbegebiet darf durch die Grundfläche von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
 - Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen im Gewerbegebiet gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen.
 - In dem Gewerbegebiet sind innerhalb der Fläche ABCDEFA bauliche Anlagen mit einer maximalen Gebäudehöhe von 30 m OKFF EG zulässig, die insgesamt maximal 15 % der zulässigen Grundfläche in dem Gewerbegebiet umfassen.
- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 87 Abs. 9 BbgBO)

- Werbeanlagen sind grundsätzlich zulässig, wenn sie in Verbindung mit der auf dem Grundstück angesiedelten gewerblichen Nutzung stehen. Werbeanlagen sind als einmalige Wandschrift bzw. Wandbemalung an Gebäuden sowie freistehende Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig.
- Dachwerbeanlagen oder Werbeanlagen oberhalb der Trauflinie eines Gebäudes sind unzulässig.
- Im Gewerbegebiet darf die von den Umrissen der Werbung gebildete Werbefläche maximal 15 % der jeweiligen Wandfläche, auf der sie angebracht werden soll, nicht überschreiten.
- Freistehende Werbeanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Die Größe der einzelnen Werbeanlage darf eine Fläche von 30 m² und eine Höhe von 3,0 m nicht überschreiten.
- Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht sowie fluoreszierenden Farben sind unzulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (N) UND HINWEISE (H)

1. STELLPLATZSATZUNG (N)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze der Gemeinde Rangsdorf (einschließlich der Ortsteile Klein Kienitz und Groß Machnow) (Stellplatzsatzung), bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 19/2022 vom 10.06.2022; in Kraft getreten am 11.06.2022 und deren 1. Änderung, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 30/2025 vom 29.09.2025; in Kraft getreten am 30.09.2025.

2. BAUMSCHUTZSATZUNG (H)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Gemeinde Rangsdorf zum Schutz von Bäumen (RaBaumSchS) vom 30.06.2020, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 18/2020 vom 01.07.2020; in Kraft getreten am 02.07.2020 in Verbindung mit der 1. Änderungssatzung zur Satzung der Gemeinde Rangsdorf zum Schutz von Bäumen vom 31.03.2025, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 11/2025 vom 31.03.2025; in Kraft getreten am 01.04.2025.

3. KAMPFMITTEL (H)
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Absatz 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 09.11.2018, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 82 vom 19.11.2018, 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 Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

4. BAUZEITENREGELUNG (H)
Zu beachten ist § 39 des Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Das Entfernen von Gehölzen bzw. Abschieben der Vegetationsdecke ist nur außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September (außerhalb der Brutzeit von Vögeln) erlaubt.

5. VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (H)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser in der Gemeinde Rangsdorf (Niederschlagswasserentsorgungssatzung) vom 31.03.2025, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 11/2025 vom 31.03.2025; in Kraft getreten am 01.04.2025.

6. BODENDENKMALE (H)
Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z. B. die Errichtung von baulichen Anlagen, die Anlage oder Befestigung von Wegen, Verlegungen von Leitungen, Heckenpflanzungen, Bohrungen für Sole/Wasser-Wärmepumpenanlagen und Erdkollektoren usw. bedürfen im Bereich eines Bodendenkmals einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Diese 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 Erdegriffe 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 beauftragen, 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).

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

8. PFLANZENLISTEN (H)
Die Pflanzenliste soll sicherstellen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes landschaftstypische bzw. heimische Bäume gepflanzt werden, die eine Mindestqualität als Lebensraum für die heimische Fauna sicherstellen. Die Unterteilung in groß- und kleinkronige Bäume erweitert die Pflanzmöglichkeiten und stellt sicher, dass eine Pflanzung nicht die Dimensionen des Gehölzgürtels übersteigt. Des Weiteren wurde die Liste durch klimaresiliente Bäume erweitert, um hier eine weitere Auswahl zu ermöglichen, die auch den Folgen des Klimawandels Rechnung trägt.

Pflanzenliste I / Bäume			
grobkronige Bäume	<i>Acer platanoides</i>	kleinkronige Bäume	<i>Feldahorn</i>
Spitzahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>		<i>Felsenbirne</i>
Bergahorn	<i>Betula pendula</i>		<i>Kornelkirsche</i>
Sandbirke	<i>Carpinus betulus</i>		<i>Gemeine Hasel</i>
Hainbuche	<i>Fagus sylvatica</i>		<i>Zweigfrügliger Weißdorn</i>
Rotbuche	<i>Prunus pedus</i>		<i>Eingriffeliger Weißdorn</i>
Auen-Traubenkirsche	<i>Quercus petraea</i>		<i>Wildapfel (kein Apfel)</i>
Traubenkirsche	<i>Quercus robur</i>		<i>Stieleiche</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>		<i>Vogelkirsche (keine Süßkirsche)</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>		<i>Eberesche</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>		<i>Mehlbeere</i>
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>		<i>Sorbus aucuparia</i>
Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>		<i>Sorbus aria</i>
Feldulme	<i>Ulmus carpinifolia</i>		

besonders klimaresiliente Bäume	
<i>Bitternuss</i>	<i>Carya cordiformis</i>
<i>Baumhasel</i>	<i>Corylus colurna</i>
<i>Gleditsie</i>	<i>Gleditsia triacanthos</i>
<i>Liriodendron tulipifera</i>	<i>Liriodendron tulipifera</i>
<i>Amberbaum</i>	<i>Liquidambar styraciflua</i>
<i>Robinie</i>	<i>Robinia pseudoacacia</i>

Pflanzenliste II / Straucharten	
<i>Roter Hirtengel</i>	<i>Cornus sanguinea</i>
<i>Haselnuss</i>	<i>Corylus avellana</i>
<i>Weißdorn</i>	<i>Crataegus monogyna</i>
<i>Gemeiner Spindelstrauch</i>	<i>Euonymus europaea</i>
<i>Faulbaum</i>	<i>Frangula alnus</i>
<i>Heckenkirsche</i>	<i>Lonicera xylosteum</i>
<i>Schlehe</i>	<i>Prunus spinosa</i>
<i>Kreuzdorn</i>	<i>Rhamnus catharticus</i>
<i>Rote Johannisbeere</i>	<i>Ribes rubrum</i>
<i>Stachelbeere</i>	<i>Ribes uva-crispa</i>
<i>Hundsrose</i>	<i>Rosa canina</i>
<i>Heckenrose</i>	<i>Rosa corymbifera</i>
<i>Weinrose</i>	<i>Rosa rubiginosa</i>
<i>Filz-Rose</i>	<i>Rosa tomentosa</i>
<i>Salweide</i>	<i>Salix caprea</i>
<i>Schwarzer Holunder</i>	<i>Sambucus nigra</i>
<i>Gewöhnlicher Schneeball</i>	<i>Viburnum opulus</i>

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 geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

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 einschließlich Anlagen wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Rangsdorf, den (Bürgermeister)

AUSFERTIGUNG

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

Rangsdorf, den (Bürgermeister)

INKRAFTTRETEN

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

Rangsdorf, den (Bürgermeister)

Übersichtskarte (ohne Maßstab)



Gemeinde Rangsdorf

BEBAUUNGSPLAN GM 25-1
"Erweiterung Bär & Ollenroth / Mittenwalder Straße"

Fassung: VORENTWURF 03. Juli 2026

Maßstab: 1 : 1.000

Planverfasser:

CESA INVESTMENT GmbH & Co. KG
STADTPLANUNG
Sophie-Charlotten-Straße 33
14059 Berlin
Fon +49(0)30 26 07 88 - 300
Fax +49(0)30 88 71 72 81
www.cesagroup.berlin