

# Exposé

## Wohnen in Rauen

### Baugrundstück



Objekt-Nr. **OM-221713**

### Wohnen

Verkauf: **auf Anfrage**

Ansprechpartner:

Fred Stenz

Telefon: 0172 7825429

Mobil: 0172 7825429

15518 Rauen  
Brandenburg  
Deutschland

Grundstücksfläche

5.500,00 m<sup>2</sup>

Übernahme

Nach Vereinbarung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Baugrundstück nach B-Plan, 5500 m<sup>2</sup>, Teilerschlossen für EFH oder DDH. Bebaubare Fläche ist ca. 4.500 m<sup>2</sup>.

Einzelgrundstücke

-4x560 m<sup>2</sup>

-633m<sup>2</sup>

-707m<sup>2</sup>

-786m<sup>2</sup>

Erschließung der Grundstücke über neu zubauende Straße. Schallschutzgutachten und Versickerungsnachweis sind vorhanden.

Vor In-Kraft-Treten des B-Planes ist noch ein Löschwasserteich zu errichten

(ca. 40.000 € und Fördermittelfähig).

## Lage

Das Objekt befindet sich östlich der Ortslage Rauen, direkt an diese angrenzend. Umgeben wird das Grundstück im Norden von Wohnbebauung, im Westen und Süden von Gartenbrachen und im Osten von Ackerflächen.

Rauen ist eine Gemeinde vor den Toren Berlin. TESLA lässt grüßen.

Entfernungen:

Kita ca. 2,3 km

Grundschule ca. 0,5 km

Gymnasium ca. 4,0 km

Autobahn A12 ca. 3,0 km

Bus ca. 0,5 km

Einkauf ca. 2,5 km

Bahnhof ca. 3,5 km

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

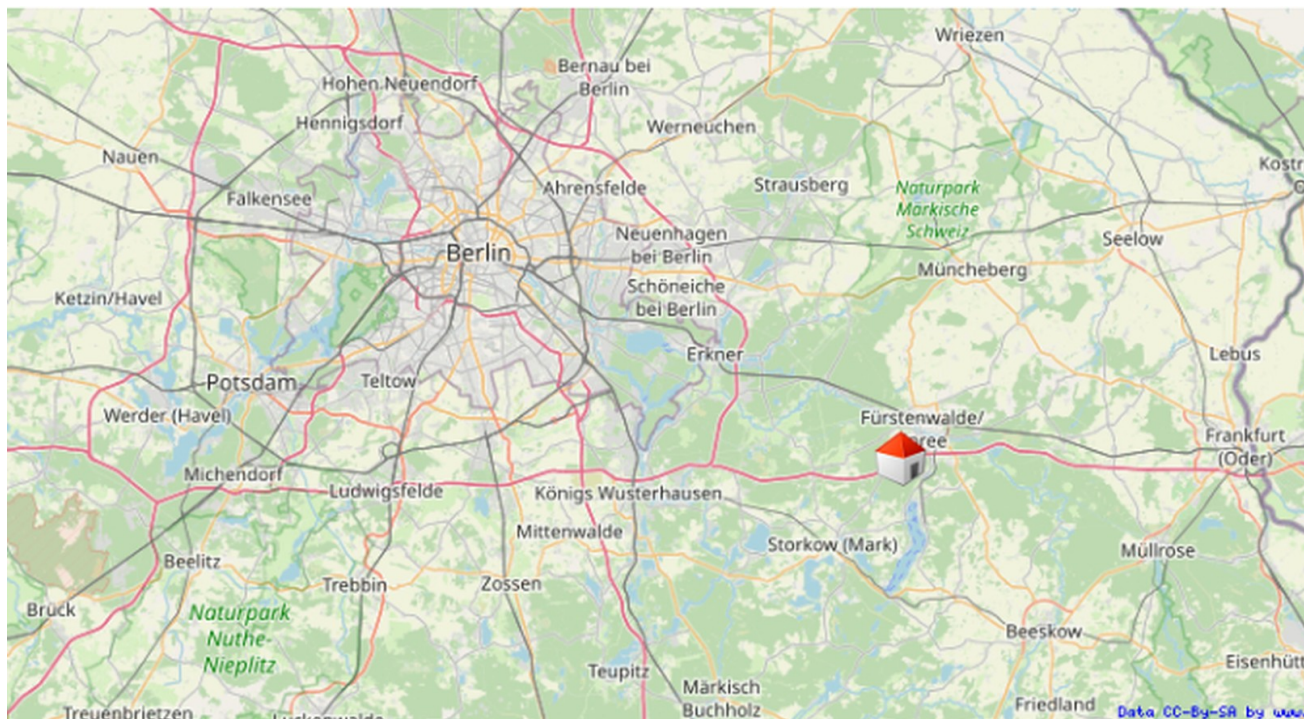
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



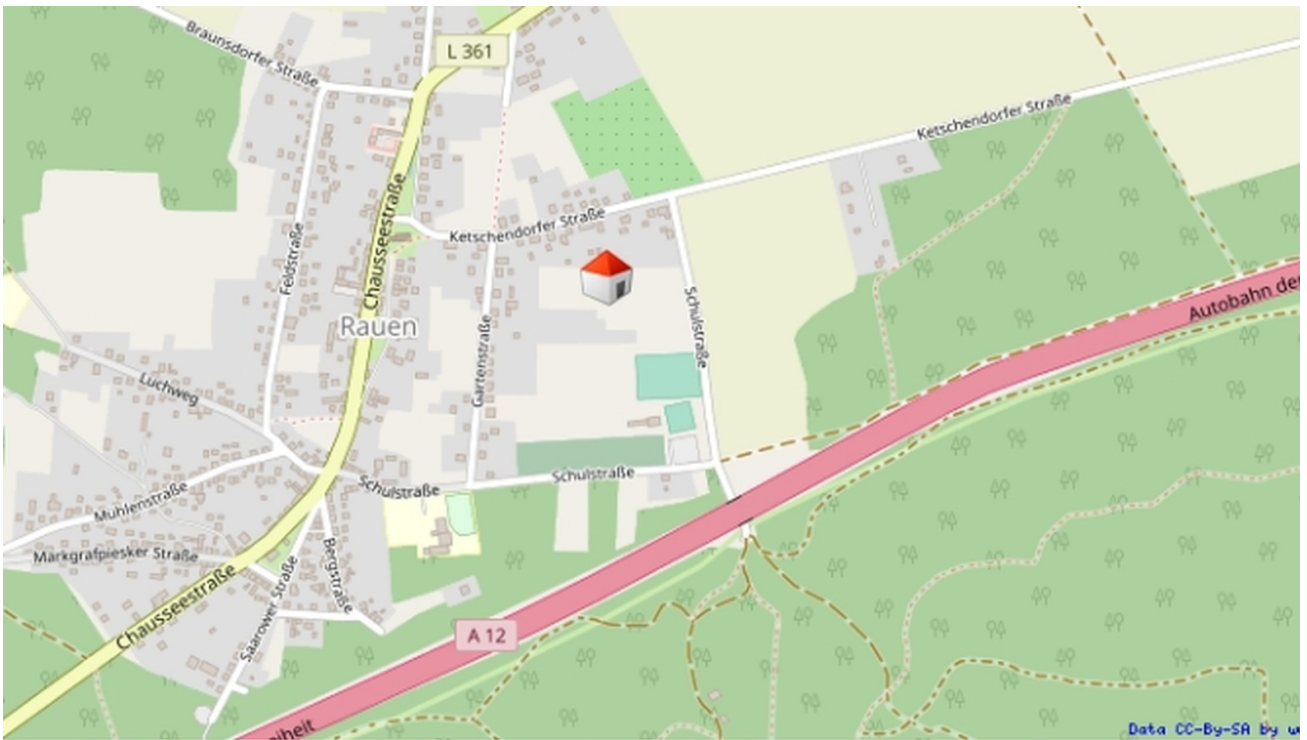
# Exposé - Galerie



Makrolage

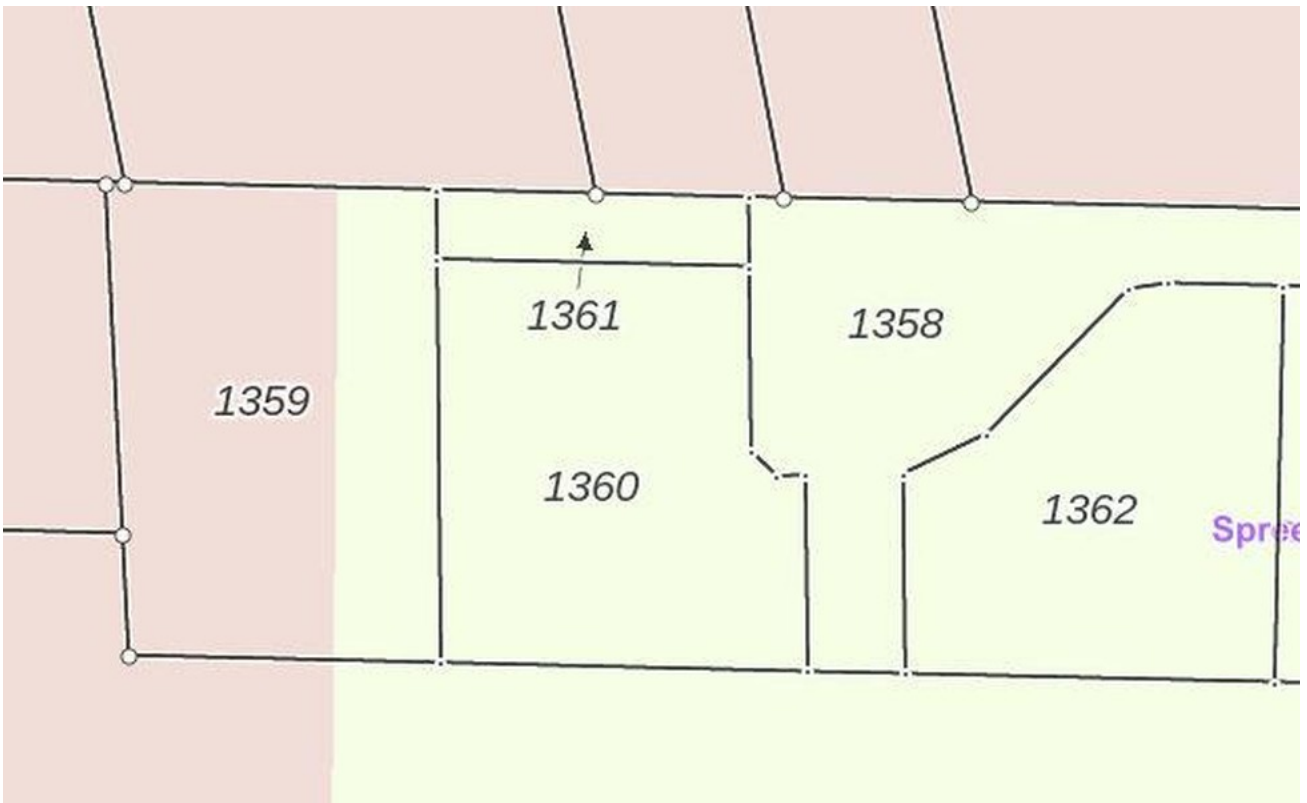
Makrolage

# Exposé - Galerie



Mikrolage

Mikrolage

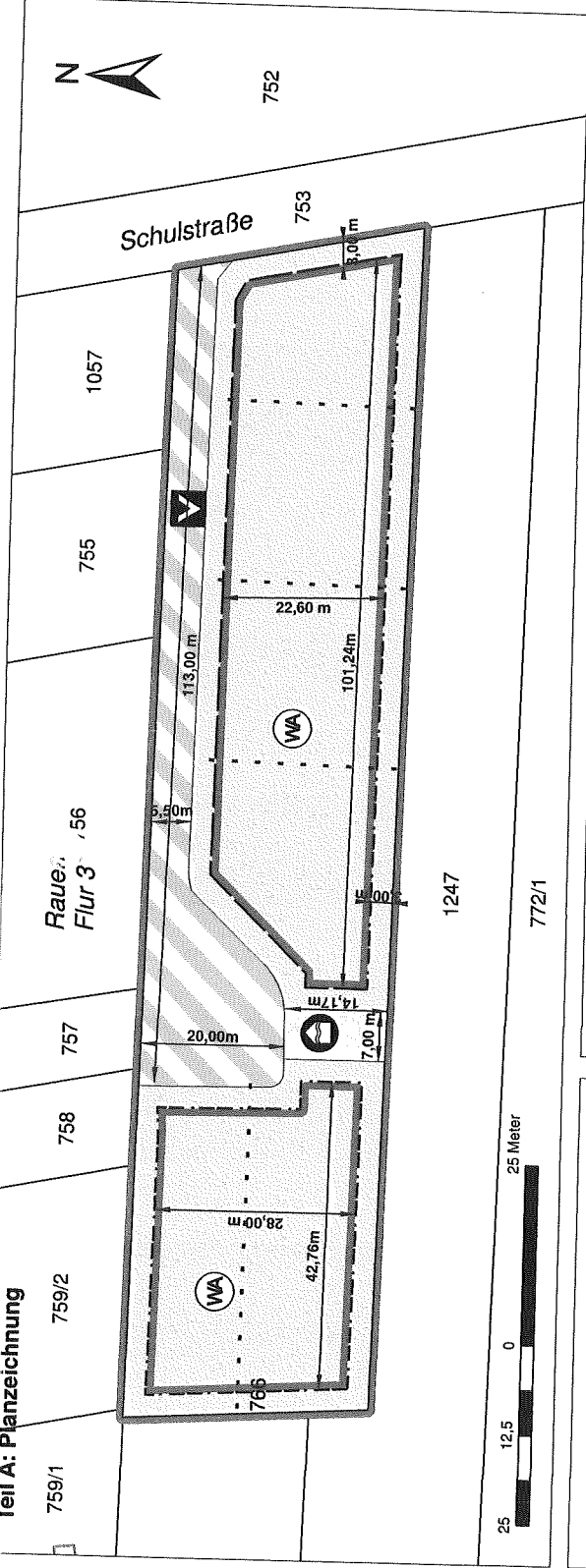


Aufteilung

# Exposé - Anhänge

1. B-Plan
2. Grundfläche

**Teil A: Planzeichnung**



**Planzeichenerklärung**

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)  
 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO  
 Baugrenzen
2. Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
 private Straße, Zweckbindung: verkehrsberuhigter Bereich
3. Versorgungsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)  
 Fläche für Löschanlagen
4. sonstige Planzeichen  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
 nachrichtliche Übernahmen  
 Bestandsgebäude  
 Flurstücksgrenzen

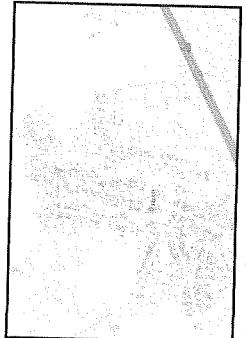


Abbildung: Übersichtskarte zur Lage der Planung

**Teil B: Textliche Festsetzung**

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
 Das Baugewerbe wird als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.  
 In dem allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind ausnahmsweise zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
 Zulässige Grundflächenzahl = 0,4  
 Zahl der zulässigen oberirdischen Geschosse : 2,0
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
 Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise.
4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
 Die Befestigung von Flächen für Zufahrten und Stellplätze sowie Nebenanlagen ist nur mit wasser-durchlässigen Materialien zulässig.
5. Lärmschutzfestsetzungen  
 Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen der Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (R'w,ges) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:  
 $R'w,ges = La \cdot KRaumart$   
 mit La = maßgeblicher Außenlärmpiegel mit KRaumart = 30 dB für Wohnräume  
 Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpiegels La erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Die zugrunde zu legende maßgebliche Außenlärmpiegel (La) sind aus dem Schallgutachten der BBP Bauconsulting mbH (097/05/501/1) abzuleiten:

- WA 1 – südliche und östliche Fassadenseiten:  
 Gesamtes Bebauungsgebiet  
 R'w,ges = 41 dB / La,Nacht = 71 dB
- WA 1 – nördliche und westliche Fassadenseiten (-5 dB(A)):  
 Gesamtes Bebauungsgebiet  
 R'w,ges = 36 dB / La,Nacht = 66 dB
- WA 2 – südliche und östliche Fassadenseiten:  
 Südöstliche Hälfte des Bebauungsgebiets (vgl. Anlage 2.3)  
 R'w,ges = 42 dB / La,Nacht = 72 dB
- Nordwestliche Hälfte des Bebauungsgebiets (vgl. Anlage 2.3)  
 R'w,ges = 41 dB / La,Nacht = 71 dB
- WA 2 – nördliche und westliche Fassadenseiten (-5 dB(A)):  
 Südöstliche Hälfte des Bebauungsgebiets  
 R'w,ges = 37 dB / La,Nacht = 67 dB
- Nordwestliche Hälfte des Bebauungsgebiets  
 R'w,ges = 36 dB / La,Nacht = 66 dB

Die Anforderung ist durch die gesamte Fassade, bestehend aus Außenwand, Fenster und Lüftungsbauteil zu erfüllen. Dabei ist für die entsprechenden Fassaden die Verwendung von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen vorzusehen.  
 Zum Schutz vor Lärm muss mindestens ein Aufenthaltsraum mit den notwendigen Fenstern zu der Autobahn abgewandte Gebäudeseite orientiert sein.

**Hinweis:**

Die Punkte M1-3 des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags sind zu beachten.

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist  
 Baunutzungsverordnung - (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist  
 Brandenburgische Bauordnung (BauBO) vom 15. November 2018 (GVBl./16, Nr. 39) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl./21, Nr. 5)  
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1902) geändert worden ist

**Verfahrensvermerke**

Die Gemeindevertreterversammlung hat den Bebauungsplan am ..... mit Beschluss Nr. .... als Satzung beschlossen.

(Datum/Siegel) Amtsdirektor

**Ausfertigungsvermerk**

Die Satzung zum Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

(Datum/Siegel) Amtsdirektor

**Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan ist im Amtsblatt der Gemeinde Nr. .... am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.  
 Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

(Datum/Siegel) Amtsdirektor

**Katastervermerk**

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 neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

(Datum/Siegel) öb. Vermessungsgenieur

**Amt Spreenhagen  
 Hauptstr. 13  
 15528 Spreenhagen**

**Bebauungsplan Nr. 4 „Schulstraße“  
 Gemeinde Rauhen  
 (im beschleunigten Verfahren)**

**Maßstab 1:500 (A2) Stand: 16.11.2021**

Beauftragter: Dubrow GmbH  
 Unter den Eichen 1  
 15741 Bestensee





