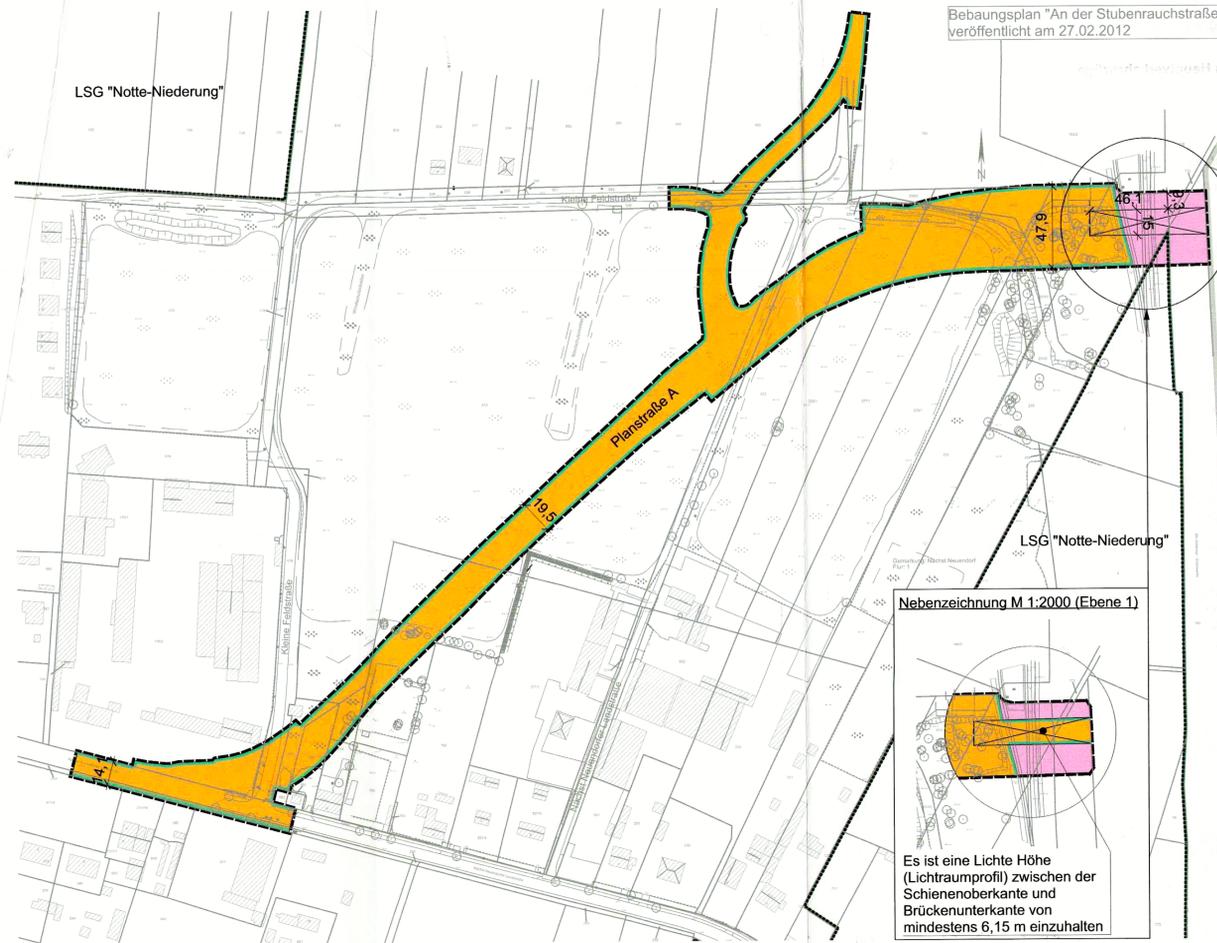


**Planzeichnung**



**Legende Festsetzungen durch Planzeichen**

Flächen für den Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (nachrichtliche Übernahme; § 9 Abs. 6 BauGB)

Bahnanlagen

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

Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Notte-Niederung"

sonstige Planzeichen

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

Brückenbauwerk (schwarze Linien innerhalb des Geltungsbereiches)

Informative Planzeichen

Bemaßung in Meter

Geltungsbereichsgrenze des benachbarten B-Plans "An der Stubenrauchstraße" der Stadt Zossen

**Textliche Festsetzung**

**1. Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Die Aufschüttungen bzw. Abgrabungen des natürlichen Geländes sind zur Herstellung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches zulässig.

Es ist eine Lichte Höhe (Lichtraumprofil) zwischen der Schienenoberkante und Brückenunterkante von mindestens 6,15 m einzuhalten.

**2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind insgesamt 66 standortheimische Bäume (Hochstamm, m.B., STU 14-16) zu pflanzen. Die Bäume sind mindestens 3m Abstand (Achsmäß) vom Fahrbahnrand und in einem Abstand von 11 m untereinander zu pflanzen. Bei der Pflanzung von standortheimischen Bäumen wird der Feld-Ahorn (Acer campestre) und die Winter-Linde (Tilia cordata) empfohlen.

**Hinweis**

**Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen**

Gem. § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG ist es u.a. verboten, Bäume außerhalb des Waldes, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Das gilt für alle Gehölze, unabhängig davon, ob sie durch die BaumSchVO TF oder eine gemeindliche Baumschutzsatzung geschützt sind oder nicht.

**Schallschutz**

**Immissionsort Objekt Nr. 11 (Flurstück 311/10, Flur 1, Gemarkung Nächsten Neuendorf) (außerhalb des B-Planes)**

Am Immissionsort Objekt Nr. 11 sind, nach der Schalltechnischen Untersuchung „Kreuzungsmaßnahme B246/ABS Berlin-Dresden“ in Zossen, Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete von 3 dB(A) am Tag und zwischen 1 dB(A) und 5 dB(A) in der Nacht festgestellt worden. Für dieses Objekt besteht demnach ein Anspruch auf Schallschutz dem Grunde nach.

Dementsprechend sind für das Immissionsort Objekt Nr. 11 ein passiver Schallschutz durch den Einbau von Schallschutzfenstern und schalldämmten Lüftungseinrichtungen während der Straßenplanung (RE-Entwurf) vorzusehen.

Das noch ausstehende aktualisierte schalltechnische Gutachten zu diesem Bebauungsplan muss nachgereicht werden und ist dann Bestandteil der Satzung. Mit dem Satzungsbeschluss wird der Anspruch auf zusätzlichen Lärmschutz etwaiger weiterer Betroffener nicht verwirkt. Sofern das aktualisierte schalltechnische Gutachten weitere Betroffenheiten ergibt, sind die Betroffenen schriftlich zu informieren.

**Planunterlage**

- Bestandsgebäude
- 614 Flurstücksnummer
- Einfriedung (Zaun)
- Baumbestand mit Nr.
- 39.49 Höhenpunkte in Meter über DHHN
- Flurstücksgrenzen

**Informative Darstellung zum RE Entwurf 2015 (KEIN FESTSETZUNGSCHARAKTER)**



**Eisenbahnkreuzungsmaßnahme B246 Zossen; Lageplan**

Brücke im Zuge der B246 über die Bahnstrecke 6135 Berlin-Elsterwerda Bau-km 0+760,763

**Bauwerksdaten**

Bauart:	Überbauten	Verbund
	Unterbauten	Tiefgründung für Neubau
Bauhöhe:		1,08 m
Stützweite:		26.60m/26.60m
Lichte Weite zw. den Widerlagern:		52,00m
Lichte Höhe:		≥ 6,15m (nach Ril 800.0130 für elektrifizierte Gleise)
Kreuzungswinkel:		99,43 gon (Strecke 6135)

**HINWEIS:**  
Die Darstellung der Eisenbahnkreuzungsmaßnahme B246 Zossen, hier Teilpläne des Lageplans (RE Entwurf 2015), dient lediglich der Information der Lage innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Verlegung B246/Brückenbau zur B96" im OT Nächsten Neuendorf der Stadt Zossen.  
**Die informative Darstellung des RE Entwurfs 2015 hat somit keinen Festsetzungscharakter.**

**Rechtsgrundlagen**

- **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. IS. 1802) geändert worden ist.
- **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. IS. 1802) geändert worden ist.
- **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), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. IS. 1802) geändert worden ist.
- **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr.39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr.5]).
- **Bundesnaturenschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

**Katastervermerk**

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 04.04.2018 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.

Siegel: (öffentlich bestelltes Vermessungsbüro)

**Verfahrensvermerke**

**Aufstellung**  
Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Zossen Mitte" ist am 21.03.2018 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen gefasst worden.

Stadt Zossen, den 10.01.2022  
Die Bürgermeisterin *L. Schön-Schwarz*

**Anpassung des Aufstellungsbeschlusses**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 17.03.2021 die Anpassung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Zossen Mitte" an die Verkehrsfläche für die B246n und die Anbindung der Kleinen Feldstraße beschlossen.

Stadt Zossen, den 10.01.2022  
Die Bürgermeisterin *L. Schön-Schwarz*

**Änderungsbeschluss Bezeichnung des Titel des Bebauungsplanes (Anstoßwirkung)**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 22.06.2021 den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Zossen Mitte" in "Verlegung B246 / Brückenbau zur B96" der Stadt Zossen OT Nächsten Neuendorf umbenannt und zugleich den Entwurf des Bebauungsplans für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange beschlossen.

**Satzung**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 01.12.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Stadt Zossen, den 10.01.2022  
Die Bürgermeisterin *L. Schön-Schwarz*

**Ausfertigung**  
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom 01.12.2021 übereinstimmt.  
Ausgefertigt, Stadt Zossen, den 10.01.2022

Die Bürgermeisterin *L. Schön-Schwarz*

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt für die Stadt Zossen am 24.01.2022ortsüblich 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 24.01.2022 in Kraft getreten.

Stadt Zossen, den 24.01.2022  
Die Bürgermeisterin *L. Schön-Schwarz*



**Stadt Zossen**  
**Nächsten Neuendorf** **Satzung**

**(Straßen-)Bebauungsplan "Verlegung B246 / Brückenbau zur B96"**

