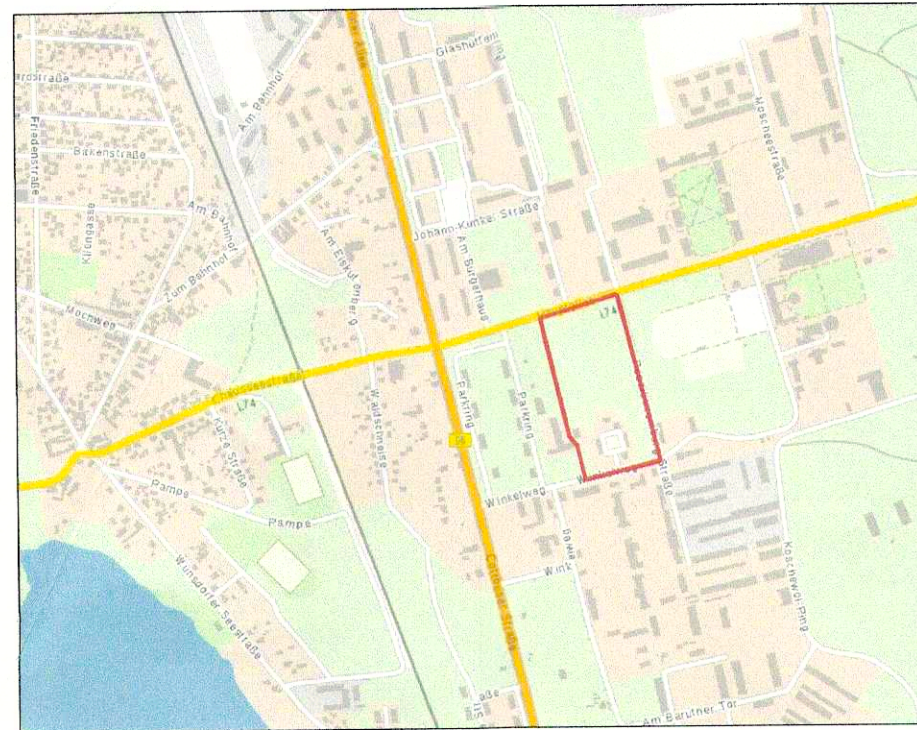


Übersichtsplan




Verfahrensvermerke

- Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen hat auf ihrer Sitzung am 30.06.2010 die Aufstellung des B-Plans "Ahornring" beschlossen.
- Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen hat auf ihrer öffentlichen Sitzung am 27.06.2018 den Entwurf des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil I), den textlichen Festsetzungen (Teil II) und der Begründung gebilligt und zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.
- Der Entwurf des B-Plans hat in der Zeit vom 31.07.2018 bis einschließlich 31.08.2018 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt Nr. 8 vom 23.07.2018 bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 25.07.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen hat in öffentlicher Sitzung am 12.12.2018 die eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der B-Plan "Ahornring", bestehend aus der Planzeichnung (Teil I) und den textlichen Festsetzungen (Teil II) wurde in öffentlicher Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen am 12.12.2018 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.


Zossen, den 07.02.2019

 M. Schreiber
 Bürgermeisterin

Ludwigsfelde, den 09.01.19

 M. Schreiber
 ÖBVI

Zossen, den 07.07.2018

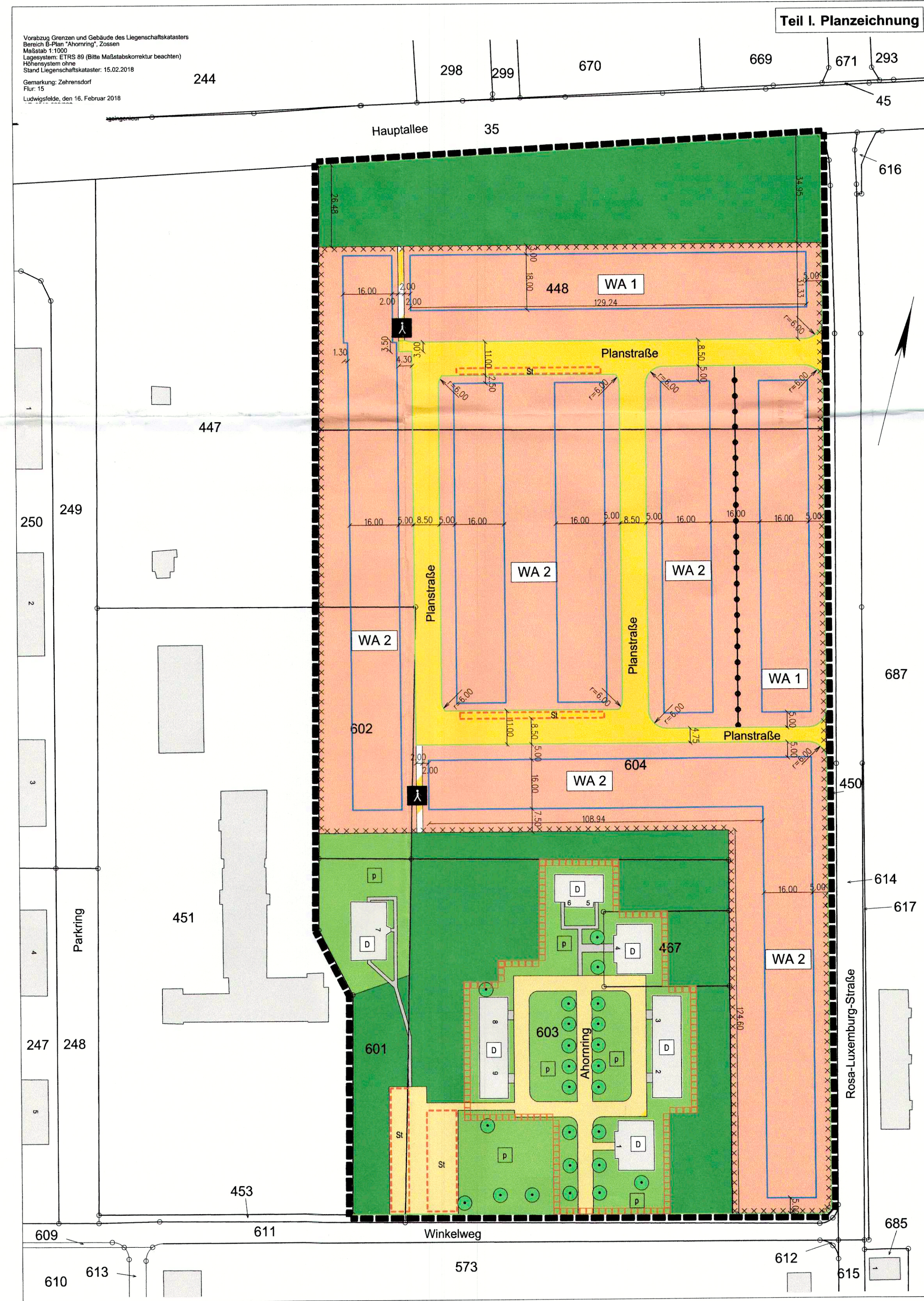
 M. Schreiber
 Bürgermeisterin

Zossen, den 20.07.2018

 M. Schreiber
 Bürgermeisterin

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
 Gemäß § 245c (1) BauGB:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Gesetz vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19.05.2016 (GVBl. I, Nr. 14) geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 15.10.2018 (GVBl. I Nr. 22 S. 28)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Bebauungsplan 02/10 "Ahornring" OT Wünsdorf



Teil II. Textliche Festsetzungen

II.I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Baugebiet (§9 (1) Nr. 1 BauGB)**
 1.1. WA: Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
 Die Anwendung von §4 (3) BauNVO wird regelmäßig ausgeschlossen.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§9 (1) Nr.2 BauGB, §23 BauNVO)**
 2.1. Ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile gegenüber den Baugrenzen kann ausnahmsweise für Hauseingangstrepfen und deren Überdachungen, Erker und Balkone bis zu 1,0m zugelassen werden, sofern die Breite der vortretenden Gebäudeteile jeweils 3,0m nicht überschreitet und ihr Anteil an der Breite der jeweiligen Außenwand insgesamt 30% nicht überschreitet.
- Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO** sind mit einem Abstand von mindestens 5,00m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu errichten.
- Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)**
 3.1. Die zulässige GRZ darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. des §14 BauNVO um 20 v.H. überschritten werden.
- Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO)**
 4.1. Für die als WA ausgewiesenen Baugebiete wird die offene Bauweise festgesetzt.

II.II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

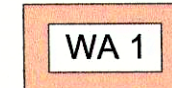
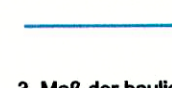
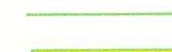



- Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBauO)**
 1.1. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 ist der Dachraum über dem 3. Geschoss nur ohne Drempele zulässig.
 1.2. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die Gebäude mit geneigten Dächern und einer maximal zulässigen Dachneigung von 30° auszubilden. Zulässig sind Walmdächer sowie deren Sonderform Zeldächer. Ausgenommen davon sind bauliche Anlagen, die nach §6 Abs. 8 BbgBO in den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen zulässig sind.
 1.3. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind für Dachflächen nur Eindeckungen in anthrazitfarbener Farbgebung mit Ziegeln, Dachsteinen, ebenen und verformten Metallplatten und -blechen, ebenen Schuppen aus Schiefer sowie begrünten Dächern zulässig. Dauerhaft glänzende, engobierte und glasierte Oberflächen der Dachdeckungsmaterialien sind nicht zulässig.
 1.4. Die Anlagen der Photovoltaik und der Solarthermie sind matt, nicht glänzend und nicht reflektierend auszubilden. Die Anlagen der Photovoltaik und der Solarthermie sind ebenbüdig oder flach aufliegend mit einem Abstand von maximal 10cm zur Dachdeckung in die Dachflächen zu integrieren.
 1.5. Dachaufbauten sind nicht zulässig. Dachflächenfenster sind zulässig, dürfen jedoch einen Dachflächenanteil von 10% der darunterliegenden Dachfläche nicht überschreiten.
- Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**
 1.5. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die Fassadenoberflächen von Hauptgebäuden mit glatten und fein- bis mittelkörnigen Putzen auszubilden. Für Außenwände von Gebäuden sind auf mindestens 80 % der Außenwandflächen der Gebäude hell getönte Farben zu verwenden, die nach dem Natural Color System (NCS) folgende Eigenschaften aufweisen (Fassadenfarben):
 - abgetöntes Weiß aus allen Farbbereichen mit einem Schwarzanteil von mindestens 5% und höchstens 10% und einem Buntanteil von höchstens 5%
 - reines Grau mit einem Schwarzanteil von mindestens 5% und höchstens 10%

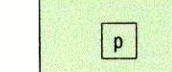


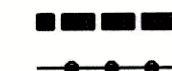
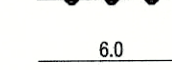

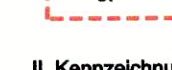
II.III. Grünordnerische Festsetzungen

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 1.1. In den Baugebieten ist die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen Nebenflächen nur mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenguss, Asphaltierungen und sonstigen, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernden Befestigungen sind unzulässig.
- Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 2.1. Innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind 30% der Fläche als straßenbegleitende Grünfläche anzulegen.
 2.2. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind 8 gebietsheimische Bäume als Hochstämme gem. Artenliste A anzupflanzen. Die Bäume der Artenliste A sind als Hochstamm mit mindestens 12-14cm Stammumfang zu pflanzen.
 2.3. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist pro angefangene 500m² Grundstücksfläche ein Baum einer Art gem. der Artenliste A oder B zu pflanzen. Die Bäume der Artenliste A sind als Hochstamm mit mindestens 12-14cm Stammumfang zu pflanzen. Die Obstbäume der Artenliste B sind als Hoch- oder Halbstamm mit mindestens 8cm Stammumfang zu pflanzen.
 2.4. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete müssen auf 10% der Grundstücksfläche mindestens 1m breite, freiwachsende Hecken angelegt werden. Je Quadratmeter Hecke sind zwei Sträucher der Artenliste C mit einer Pflanzgutinstanzgröße von 40 bis 100cm zu pflanzen.
- Artenlisten**
A: Laub- und Nadelbäume (1)
 Feld-Ahorn
 Bergahorn
 Spitz-Ahorn
 Hänge-Birke
 Moor-Birke
 Hainbuche
 Rot-Buche
 Gemeine Esche
 Stiel-Eiche
 Silber-Weide
 Eberesche
 Elsbeere
 Winterlinde
 Sommerlinde
 Berg-Ulme
B: Obstbäume (2)
 Kultur-Apfel
 Wild-Apfel
 Vogelkirsche
 Sauer-Kirsche
 Gew. Kulturpflaume
 Kultur-Birne
 Wild-Birne
C: Sträucher (3)
 Roter Hartriegel
 Gemeine Hasel
 Zweigriffliger Weißdorn
 Europäisches Pfaffenhütchen
 Rote Heckenkirsche
 Schlehe
 Purgier-Kreuzdorn
 Hunds-Rose
 Filz-Rose
 Gewöhnliche Brombeere
 Echte Himbeere
 Schwarzer Holunder
 Trauben-Holunder
 Gemeiner Schneeball


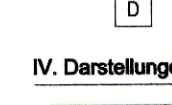
Planzeichenlegende

I. Festsetzungen

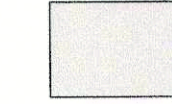
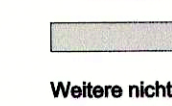
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
 Allgemeines Wohngebiet
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
 Baugrenze
- Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)**
 (z. B.) II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**
 Straßenbegrenzungslinie
 öffentliche Verkehrsflächen
 private Verkehrsflächen
 öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerweg
- Nutzungsschablonen**

Baugebiet / Gebietskategorie	Zahl der zul. Geschosse	Baugebiet / Gebietskategorie	Zahl der zul. Geschosse als Höchstmaß
WA 1	II-III	WA 2	II
Grundflächenzahl als Höchstmaß	0,25	Grundflächenzahl als Höchstmaß	0,25
- Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**
 private Grünfläche
- Flächen für Wald (§ 9 (6) BauGB)**
 Wald
- Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§9 (1) Nr. 25 BauGB)**
 zu erhaltender Baum
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 Maßangaben in Metern
 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

II. Kennzeichnungen §9 (5) BauGB

- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§9 (5) Pkt. 3 BauGB)
 Hinweis:
 Unter der gekennzeichneten Fläche befinden sich in bodennahen Erdschichten erhebliche Bodenbelastungen (MKW sowie immobile Schadstoffe ehemaliger Gebäude), die auf die vormalige militärische Nutzung des Geländes zurückzuführen sind. Die Anordnung von Maßnahmen erfolgt in nachfolgenden Genehmigungsverfahren (Erläuterungen siehe Begründung zum Bebauungsplan).
- Nachrichtliche Übernahmen §9 (6) BauGB**
 Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
 "Offizierwohnhäuser der Infanterie-Schießschule"
 Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
 "Isolierstation" des Garnisonslazarets

IV. Darstellungen ohne Normcharakter

-  Bestand baulicher Anlage Gebäude
 -  Bestand baulicher Anlage Wegflächen
- Weitere nichterklärte Planzeichen entstammen der Plangrundlage und enthalten keinen Normcharakter

Bebauungsplan 02/10
 "Ahornring" OT Wünsdorf
 Zossen
 Landkreis Teltow-Fläming

EXEMPLAR FÜR DIE ÖFFENTLICHKEIT

Auftraggeber Stadt Zossen Marktplatz 20 15806 Zossen	Imwalthericht
Vermessung	
SATZUNG	Stand: 24.10.2018 M 1:1000