

# Stadt Zossen, Ortsteil Kallinchen Entwurf Bebauungsplan 01 mit integrierter Grünordnung "Am Strandbad"

- Textlichen Festsetzungen**
- TF1 Im Allgemeinen Wohngebiet wird die ausnahmsweise Zulässigkeit von Tankstellen ausgeschlossen.  
§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1, Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
- TF2 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschosfläche im WA- und WR-Gebiet sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. Sie sind ausnahmsweise nicht mitzurechnen, wenn die Aufenthaltsräume mit ihren Nebenflächen für Wohnzwecke eine Größe von 20 m² im Dachgeschoss nicht überschreiten.  
§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20, Abs. 3 BauNVO
- TF3 Die Fläche A ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Benutzer und der Besucher der Grundstücke (Nr. 154/1, 154/2, 155, 156) zu belasten.  
§ 9, Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- TF4 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen C (private Grünflächen) sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke (170, 163/3, 162/1, 114/2) zu belasten. Es sind 2 Zufahrten mit einer Breite von höchstens 3 m zulässig.  
§ 9, Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- TF5 Die Flächen B 1-3 sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, B 1 und B 2 mit einem Fahrrecht zugunsten der Beschäftigten des Friedhofes, B 3 mit einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Festwiese und B 1-3 mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.  
§ 9, Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- TF6 Im Geltungsbereich sind Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit mind. 30 % Vegetationsanteil herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.  
§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- TF7 Auf der Gemeinbedarfsfläche, im Allgemeinen Wohngebiet und in den Reinen Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.  
§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- TF8 Innerhalb der Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten. Für abgängige Bäume sind standort- und flörensgerichtete Bäume mit einem Mindeststammumfang von 12 bis 14 cm (Wohngebiete, Private Grünflächen) bzw. 16 bis 18 cm (Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Parkplatz") nachzupflanzen.  
§ 9, Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
- TF9 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je angefangene 50 m² mindestens ein standort- und flörensgerichteter Baum mit einem Mindeststammumfang von 12 bis 14 cm zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Der Erhalt nach Baumschutzverordnung geschützter Bäume wird auf diese Festsetzung angerechnet.  
§ 9, Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
- TF10 Je angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche innerhalb der Reinen Wohngebiete ist mindestens 1 standort- und flörensgerichteter Baum mit einem Stammumfang vom mindestens 12-14 cm zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.  
§ 9, Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
- TF11 In den Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" ist mindestens alle 12 m einseitig 1 Baum mit einem Mindeststammumfang von 16 bis 18 cm zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Der Erhalt nach Baumschutzverordnung geschützter Bäume wird auf diese Festsetzung angerechnet.  
§ 9, Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
- TF12 Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist unter Einbeziehung der vorhandenen Gehölzbestände als naturnaher Uferbereich im Sinne des Art- und Biotopschutzes zu entwickeln.  
§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- TF13 Innerhalb der Fläche D ist die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig, die im Zusammenhang mit der näheren Zweckbestimmung "Freibad" stehen. Für die baulichen Anlagen werden 2 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.  
§ 9, Abs. 1 Nr. 1, 2 BauGB i.V.m. § 16, Abs. 2, 4 und § 23 BauNVO
- TF14 Die Fläche E ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Benutzer und der Besucher des Grundstückes 170 zu belasten.  
§ 9, Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Hinweise**
- TH1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im festgesetzten Landschaftsschutzgebiet "Teupitz-Körser-Seegebiet".
- TH2 In der Fläche für Wald und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang des Motzener Sees ist vom Strandbad bis zur Verkehrsfläche am Südrand des Bebauungsplangebietes durchgängig ein öffentlicher Waldweg anzulegen. Eine Beeinträchtigung der wertvollen Gehölzbestände ist soweit wie möglich zu vermeiden. Die konkrete Wegführung ist in Abstimmung mit den Zielen des Arten- und Biotopschutzes darzulegen zu entwickeln, gegebenenfalls ungesicherte Uferabschnitte geschaffen bzw. erhalten werden. Zur Konkretisierung der erforderlichen Maßnahmen ist ein Pflege- und Entwicklungsplan aufzustellen.
- TH3 Am Ufer des Motzener Sees ist östlich der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft die Regeneration der Röhrichtbestände durch Initialpflanzungen zu fördern.
- TH4 Gemäß Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming sind Bäume und Sträucher ab einem Stammumfang von 30 cm (in 130 cm Höhe) geschützt. Die Baumschutzverordnung ist bei der Entwicklung des Bebauungsplangebietes zu berücksichtigen.
- TH5 Zu erhaltende Einzelbäume beziehungsweise Baumgruppen auf den Baugrundstücken und Verkehrsflächen sind während der Bauphase gegenüber Beeinträchtigungen wie Beschädigen durch Baufahrzeuge oder Abstellen und Lagern von Baustoffen u. a. Materialien zu sichern. Maßgebend sind hier die Vorschriften gemäß DIN 18520 und die RAS-LGA in der derzeit gültigen Fassung.
- TH6 Die festgesetzten Bepflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Durchführung der jeweiligen Bau- oder Erschließungsmaßnahme durchzuführen (§ 12 Abs. 2 BiotopschutzG).
- TH7 Dem Bauantrag ist ein Freiflächenplan mit Pflanzplan im Maßstab 1:200 und ein Ausführungsplan zur Dachflächenentwässerung (einschließlich eines Machbarkeitsnachweises) beizulegen. Dieser muß einen nachprüfbar rechnerischen Nachweis über die Einhaltung der die Freiflächen betreffenden Festsetzungen des Bebauungsplanes beinhalten.
- TH8 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
- TH9 Es sind geschützte Bodendenkmale im Bereich des Freibades vorhanden. Die Bodendenkmale sind nachrichtlich übernehmen und aus Darstellungsgründen auf einer separaten Bekante vermerkt.

**Pflanzliste**

Alnus glutinosa	Schwarz-Eiche (nur an feuchten Standorten)
Betula pendula	Sand-Sirke
Fagus sylvatica	Rotbuche (nur an feuchten Standorten)
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche (nur an feuchten Standorten)
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche

**Flurstückliste**

Flur	Flurstück	GröB.BI.	BVNR	Fläche in qm	Eigentümer	
2	114	256	477	477	EdV. Rt. Rat der Gemeinde Kallinchen	
2	115	634	4	4209	Gemeinde Kallinchen	
2	116	634	5	42	Gemeinde Kallinchen	
2	117	136	6	42	Gemeinde Kallinchen	
2	118	634	6	42	Gemeinde Kallinchen	
2	119	634	7	42	Gemeinde Kallinchen	
2	121	462	2322	2322	Gemeinde Kallinchen	
2	122	462	151	151	Gemeinde Kallinchen	
2	123	634	8	42	Gemeinde Kallinchen	
2	124	634	19	573	Gemeinde Kallinchen	
2	125	634	9	2174	Gemeinde Kallinchen	
2	126	462	221	221	Gemeinde Kallinchen	
2	127	31	2	3872	Interessengemeinde Kallinchen	
2	331	129	634	53	6500	Gemeinde Kallinchen
2	129	634	53	2338	Gemeinde Kallinchen	
2	130	634	51	2692	Gemeinde Kallinchen	
2	131	634	10	634	Gemeinde Kallinchen	
2	132	634	27	1178	Gemeinde Kallinchen	
2	133	634	11	634	Gemeinde Kallinchen	
2	134	634	20	634	Gemeinde Kallinchen	
2	149	634	20	634	Gemeinde Kallinchen	
2	150	140	1	1435	privat	
2	151	193	1	433	privat	
2	303	183	1	1698	privat	
2	153	183	2	1455	privat	
2	154/1	425	1	2332	privat	
2	154/2	174	1	4151	privat	
2	155	183	3	179	privat	
2	156	183	4	1368	privat	
2	157	183	5	6305	privat	
2	158	183	6	307	privat	
2	159	189	3	938	privat	
2	160	189	3	938	privat	
2	161	189	3	6813	privat	
2	162/1	421	1	4889	Döbener Beschläge- und Metallwerke GmbH	
2	163/2	425	9	452	privat	
2	163/3	421	2	6850	Döbener Beschläge- und Metallwerke GmbH	
2	165	165	1	2031	privat	
2	166	452	1	649	privat	
2	167	147	7	4284	privat	
2	168	147	2	69	privat	
2	169	169	3	316	privat	
2	170	638	1	3482	privat	
2	296	296	1	296	privat	
2	297	297	1	297	privat	
2	298	298	1	298	privat	
2	299	299	1	299	privat	
2	301	301	1	301	privat	
2	302	302	1	302	privat	
2	303	303	1	303	privat	
2	304	304	1	304	privat	
3	113	634	25	634	Gemeinde Kallinchen	
3	114/2	171	1	5325	privat	
3	614	614	1	614	privat	
3	631	631	1	631	privat	
3	632	632	1	632	privat	
3	633	633	1	633	privat	
3	634	634	1	634	privat	
3	635	635	1	635	privat	
3	636	636	1	636	privat	
3	637	637	1	637	privat	
3	638	638	1	638	privat	
3	639	639	1	639	privat	
3	640	640	1	640	privat	
3	641	641	1	641	privat	
3	642	642	1	642	privat	
3	116/4	440	1	1037	privat	
3	116/6	147	4578	4578	EdV. Rt. Rat der Gemeinde Kallinchen	
3	116/7	541	3	500	privat	
3	143/1	634	1	634	Gemeinde Kallinchen	
3	143/2	634	1	634	Gemeinde Kallinchen	
3	143/3	634	1	634	Gemeinde Kallinchen	
6	6	360	1	360	EdV. Rt. Produktionsgenossenschaft Weikätlinger Fischer/Fortschritt	



## Verfahrensvermerke

- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegen- schaftskatasters. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neuzubildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.  
*Ort, Datum, Siegelabdruck*  
Zossen, 05.07.04  
die Bürgermeisterin
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 15.06.04 von der Gemeinde- vertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Be- bauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 15.06.04, angehängt.  
Zossen, den 13.08.04  
die Bürgermeisterin
- Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Ver- fügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 25.07.2004 Az. 61.07.19104 erteilt.  
Zossen, den 13.08.04  
die Bürgermeisterin
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsermittelnden Bescheid der Gemeindevertretung vom 15.06.04 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 25.07.2004 bestätigt.  
Zossen, den 13.08.04  
die Bürgermeisterin
- Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Plan- zeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.  
Zossen, den 09.09.04  
die Bürgermeisterin
- Die Erfüllung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zur erhalten ist, sind am 25.07.04 im Amtsblatt für den Landkreis Teltow-Fläming bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahren- und Formvorschriften und von Mängeln der Ab- wägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.  
Die Satzung ist am 09.09.04 in Kraft getreten.  
Zossen, den 09.09.04  
die Bürgermeisterin

zum Bescheid vom 19. Juli 2004/61.07.15/04  
A. Wemmer

Digitale Katastergrundlage  
Angefertigt auf Grund amtlicher  
öffentlich bestellter Vermessungsgenieuer  
Thomas Millgramm  
Berliner Straße 54  
15838 Wünsdorf  
Tel. 033702/66313 Fax. 66064  
eMail: thomas.millgramm@t-online.de

Unterlagen im Juli 2002

gesetzlicher  
Originalplan  
RK 08/05/04

**Planzeichenerklärung**

Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

- z.B. I Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- z.B. 0,2 zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- z.B. 0,3 zulässige Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- ED Einzelhaus oder Doppelhaus (§ 22 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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

- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)
- öffentliche Parkfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)
- Parkanlage/Festwiese
- Freibad
- Friedhof
- private Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
- Flächen für Wald nachrichtlich übernommen § 9 Abs. 6 BauGB
- Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Gemeinbedarf
- öffentliche Verwaltung
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) 25b BauGB)
- Schutzgebiet und Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts (§ 5 (4), § 9 (6) BauGB)
- Naturdenkmal (ND)

Maßstab 1 : 1.000

0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Gruppe PLANWERK, Berlin

Juli 2003  
geändert per Beschluß im Juni 2004