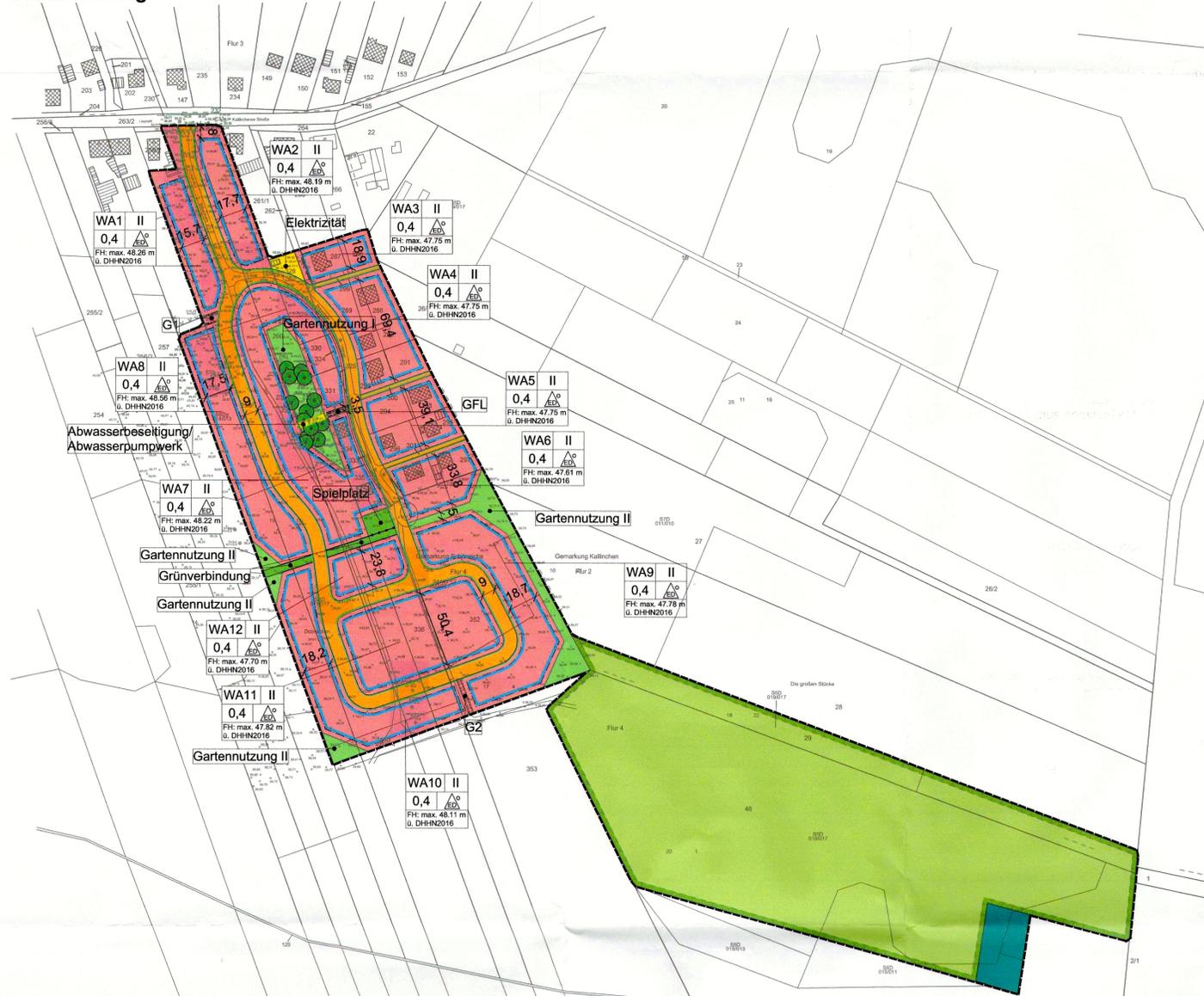


Planzeichnung



Planunterlage
 Bestandsgebäude 352 Flurstücksnummer Einfriedung (Zaun) Baumbestand 39,36 Höhenpunkte in Meter über DHHN Flurstücksgrenzen

Katastervermerk
 Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 25.02.2020 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)

Legende

Festsetzungen durch Planzeichen

- | | |
|---|--|
| Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) |
| WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) | mit der Zweckbestimmung: |
| 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 19 BauNVO) | z.B. Elektrizität |
| II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO) | Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) |
| FF in m ü. DHHN2016 Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 18 BauNVO) | private Grünfläche mit Zweckbestimmung |
| • • • Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 BauNVO) | z.B. Gartennutzung II |
| Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) | öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung |
| o offene Bauweise (§ 22 BauNVO) | z.B. Grünverbindung |
| ED Einzel- und Doppelhäuser (§ 22 BauNVO) | Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB) |
| Baugrenze (§ 23 BauNVO) | Flächen für die Landwirtschaft |
| Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) | Flächen für den Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB) |
| öffentliche Straßenverkehrsfläche | Flächen für Wald |
| Straßenbegrenzungslinie | |

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 6 BauGB)**
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)**
- Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen (G1 und G2)
 - Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (GFL)
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**
- Erhaltung von Bäumen
- sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Bemaßung in Meter

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 In den Allgemeinen Wohngebieten darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen nicht überschritten werden.

Eine Überschreitung des in der Planzeichnung festgesetzten Höchstmaßes der Firsthöhe baulicher Anlagen (FH) ist durch gebäudetechnische Anlagen (z.B. Photovoltaikanlagen, Schornsteine, etc.) bis zu 0,5 m ausnahmsweise zulässig.

3. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 In den Allgemeinen Wohngebieten müssen Baugrundstücke eine Mindestgröße von 450 m² aufweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

4. Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist auf einer Fläche von 43.715 m² als Sandhalb- und Sandtrockenrasen zu entwickeln.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 Die Flächen G1 und G2 sind mit einem Gehrecht (und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer) zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die Fläche GFL ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind insgesamt 34 Bäume mit einem Mindestabstand von 20 m zu pflanzen. Hierzu sind die in der Artenliste I aufgeführten Arten zu verwenden.

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gartennutzung II" sind 2 Bäume je zu wiesenen Baugrundstück zu pflanzen. Hierzu sind die in der Artenliste I aufgeführten Arten zu verwenden.

- 8. Für die Pflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:**
- Artenliste I, Bäume** (Qualität Hochstamm, StU 12/14, 2x verpflanzt)
- | | |
|-----------------------|-------------------|
| Feld-Ahorn | Acer campestre |
| Spitz-Ahorn | Acer platanoides |
| Wild-Apfel | Malus sylvestris |
| Wild-Birne | Pyrus pyrastrer |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Elsbeere | Sorbus torminalis |
| Schwedische Mehlbeere | Sorbus intermedia |
| Winterlinde | Tilia cordata |

Textliche Hinweise

Abstandsflächen
 Die Abstandsflächen nach der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes gültigen Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) sind einzuhalten.

Niederschlagswasser
 Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern.

Bauzeitenbeschränkung
 Die Bauzeitfreimachung ist nicht im Zeitraum zwischen 01. März bis 30. September durchzuführen. Dies gilt auch für die Anlage der Erschließungsstraße.

Grünordnerischer Hinweis
 Zur vertraglichen Sicherung der Umsetzung der Ausgleichs-, Ersatz-, Vermeidungs- und Artenschutzmaßnahmen sowie das Pflege- und Entwicklungskonzept des Sandhalb- und Sandtrockenrasenbiotops schließt die Stadt Zossen einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger ab.

Artenschutz Zauneidechse
 Die Umsetzung der abgefangenen Zauneidechsen sollte auf der geplanten Ausgleichsfläche (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) erfolgen. Hier müssen einige Bereiche entsprechend den Habitatansprüchen der Zauneidechse aufgewertet werden. Zur Anlage der Zauneidechsenhabitate wird der walddnahe Bereich an der Südkante der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft empfohlen. Somit würde ein Biotopverbund mit den potenziell besiedelbaren Waldrändern geschaffen und ein Individuenaustausch mit der vorhandenen Zauneidechsenpopulation gewährleistet. Innerhalb der geeigneten Flächen sind Überwinterungsquartiere anzulegen, die auch für die Eiablage genutzt werden können.

Es sind Haufwerke zu errichten, die 80 cm tief in den ausgehobenen Boden integriert werden. Diese sind aus Betonbruch (20-50 cm Bruchstücke) oder Natursteinen (Findlinge, Feldsteine) aufzuschütten und mit humusfreiem Sand zu vermengen. Jedes Haufwerk hat eine Dimension von 5 m³. Die Anzahl der Haufwerke richtet sich nach der Anzahl der abgefangenen Zauneidechsen. Empfohlen wird die Anlage eines Haufwerkes zur Aufstellung des B-Plans, damit bei eventuellem Fangerfolg ein erster Ersatzlebensraum bereits vorbereitet ist.

Errichtung von Bohrungen für Wärmepumpenanlagen
 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind Bohrungen für Wärmepumpenanlagen möglich. Für die Erdwärmesonden werden je Grundstück nur Bohrungen mit einer Tiefenbegrenzung bis max. 60 m und mit einem Mindestabstand von je 5m ab Grundstücksgrenze wasserbehördlich zugelassen. Diese Tiefenbegrenzung ist einzuhalten. Geringere Tiefen sind möglich.

Klarstellender Hinweis
 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Schöneiche Süd", festgesetzt durch Satzung vom (Amtsblatt der Stadt Zossen vom), außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung PlanZV), in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2017.
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr.39]).
- Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) vom 29. Juli 2009 (BGBl. IS. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. IS.706).
- Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG), vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3 vom 01. Februar 2013; ber. 16. Mai 2013 Nr. 21) zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5]).

Verfahrensvermerke

Aufstellung
 Der Aufstellungsbeschluss ist am 12.12.2018 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen gefasst worden.

Stadt Zossen, den 25.08.20
 Die Bürgermeisterin

Satzung
 Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 03.06.20 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

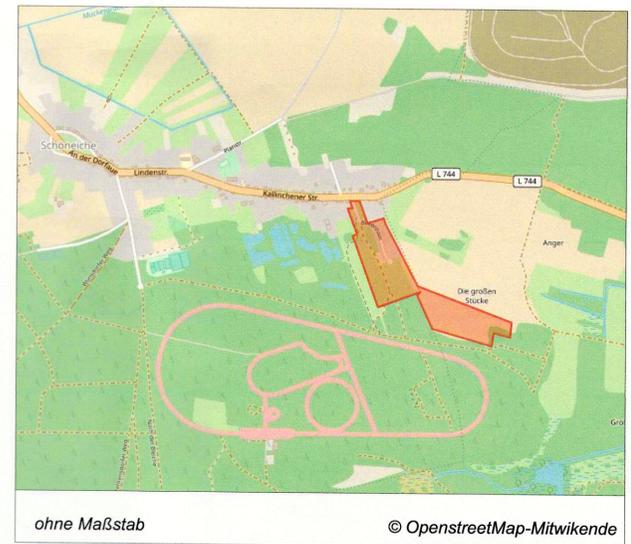
Stadt Zossen, den 25.08.20
 Die Bürgermeisterin

Ausfertigung
 Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausfertigt.

Stadt Zossen, den 25.08.20
 Die Bürgermeisterin

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 25.08.20 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 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 25.08.20 in Kraft getreten.

Stadt Zossen, den 01.09.20
 Die Bürgermeisterin



Stadt Zossen
 OT Schöneiche
Satzung

Bebauungsplan "Birkehain"
Für die Öffentlichkeit

Maßstab 1:2.000 (im Original DIN A1)
 0 20 40 60 100
 Stand: 28. Februar 2020