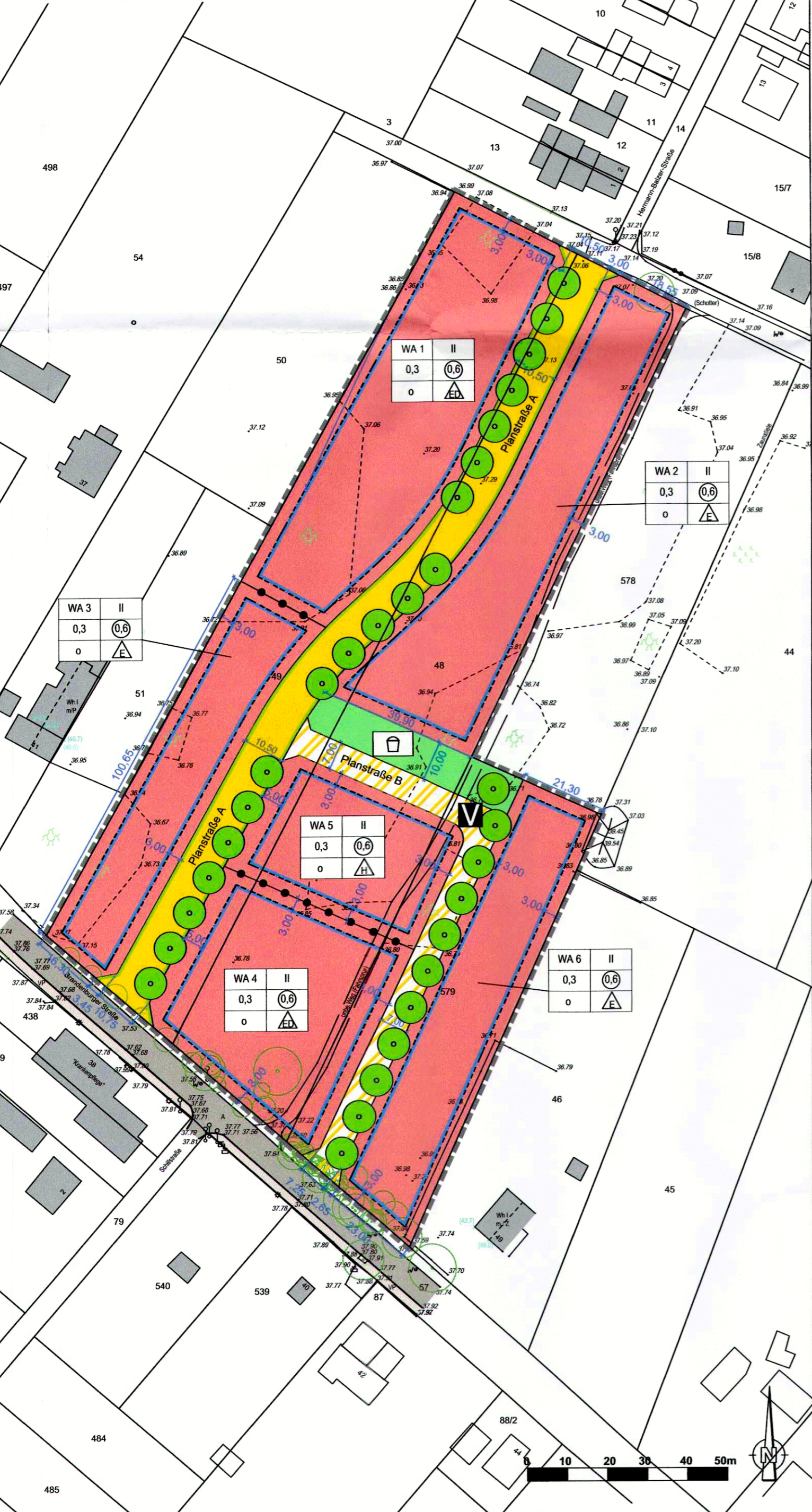


Stadt Zossen
Bebauungsplan "Brandenburger Straße 43-47"
M 1:1.000



Textfestsetzungen

- In den allgemeinen Wohngebieten sind zulässig: Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).
 Ausnahmsweise können zugelassen werden: die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).
 Nicht zulässig sind: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
 Des Weiteren nicht zulässig sind: Anlagen für kirchliche, soziale und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).
- In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 5 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der, der Straße zugewandten Baugrenze Stellplätze, Garagen gemäß § 12 der BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 der BauNVO unzulässig. Dies gilt nicht für notwendige Zufahrten und Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5, § 12 Abs. 6 BauNVO und § 87 Abs. 1 Satz 1 BbgBO).
- An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind 30 Bäume der Pflanzliste 1 der Mindestqualität H 16-18 in einem Pflanzabstand von 10m (+/- 3m) zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB).
- In den Baugebieten WA 1 bis 6 müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen bewertete Luftschalldämmmaße (R'w,res) aufweisen, die gemäß DIN 4109 (Ausgabe November 1989) je nach Raumart für den Lärmpegelbereich IV erforderlich sind.
 Zudem müssen entlang der Brandenburger Straße, innerhalb eines Bereiches von 15 m von der Flurstücksgrenze gemessen, die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen bewertete Luftschalldämmmaße (R'w,res) aufweisen, die gemäß DIN 4109 (Ausgabe November 1989) je nach Raumart für den Lärmpegelbereich V erforderlich sind (siehe Lärmpegelbereiche- Nebenzeichnung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- Zum Schutz vor Lärm müssen in Ausrichtung zur Bahntrasse der Strecke Berlin-Dresden - mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen,
 - bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Bahntrasse abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Falls diese Grundrissorientierung nicht möglich ist, sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen für diese Räume vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Auch Maßnahmen gleicher Wirkung, die bei ausreichender Durchlüftung einen nächtlichen Innenraumpegel von 30 dB (A) gewährleisten, sind möglich (siehe Lärmpegelbereiche-Nebenzeichnung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Pflanzliste

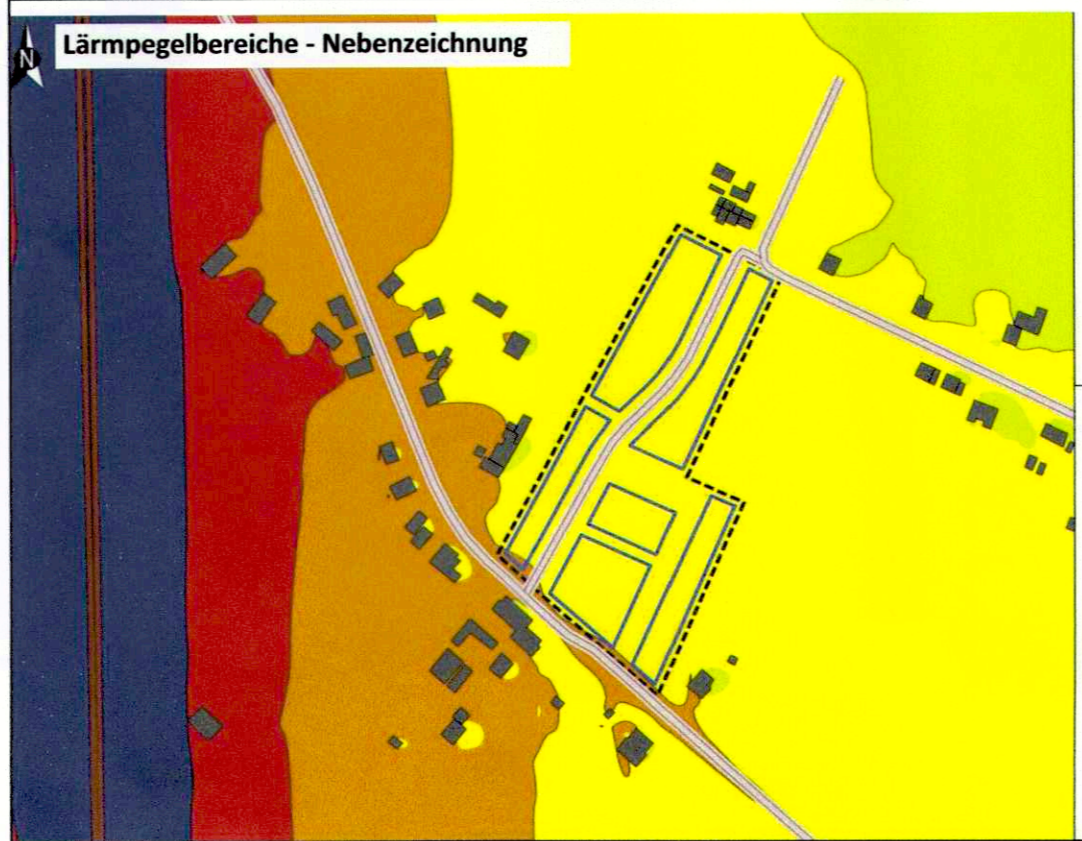
An Pflanzqualitäten werden empfohlen:
 Bäume: Hochstamm, 4 x v., StU 16-18

Bäume	Feld-Ahorn
Acer campestre	Hainbuche
Carpinus betulus	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Wild-Apfel
Malus sylvestris	Vogel-Kirsche
Prunus avium	Trauben-Kirsche
Prunus padus	Wild-Birne
Pyrus pyrastrer	Eberesche
Sorbus aucuparia	

Hinweise

Für Wärmepumpenanlagen innerhalb des B-Plangebietes sind Bohrungen für Wärmepumpenanlagen möglich. Diese werden nur mit einer Tiefenbegrenzung bis max. 60 m Tiefe und mit einem Mindestabstand von je 5 m ab Grundstücksgrenze wasserbehördlich zugelassen. Die Tiefenbegrenzung ist einzuhalten, geringere Tiefen sind möglich.

Die Baufeldräumung und Fällung von Bäumen muss außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln und der Aktivitätsphase von Fledermäusen stattfinden (zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar), damit keine Nester zerstört oder Individuen getötet bzw. verletzt werden.



Zeichenerklärung

- Gebäude Bestand
- Oberfläche Schiene
- Oberfläche Straße
- Emissionslinie
- Plangebiet
- Baugrenze

Maßgeblicher Außenlärmpegel (LrN+13) in dB(A)

I	≤ 55
II	≤ 60
III	≤ 65
IV	≤ 70
V	≤ 75
VI	≤ 80
VII	≤ 85

Katastervermerk

- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 07.08.2018 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Blank, 09.04.2019

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Geltungsbereich des Bebauungsplanes
 Gemeinde: Zossen
 Gemarkung: Zossen
 Flur: 2
 Flurstücke: 48,49 und 579

Verfahrensvermerke

- Der Bebauungsplan "Brandenburger Straße 43-47", bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 13.03.2019 von den Stadtverordneten auf ihrer Sitzung als Satzung beschlossen.
 Zossen, den 11.04.2019

 Michaela Schreiber- Bürgermeisterin
- Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt.
 Zossen, den 11.04.2019

 Michaela Schreiber- Bürgermeisterin
- Der Bebauungsplan ist am 15.04.2019 gemäß § 10 BauGB ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit der Begründung sowie die in den Festsetzungen genannte DIN-Norm bei der Stadtverwaltung Zossen von jedermann eingesehen werden können. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1, 2 und 4 sowie Abs. 4; § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Mit der o.g. Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 17.04.2019 in Kraft getreten.
 Zossen, den 16.04.2019

 Michaela Schreiber- Bürgermeisterin

Planzeichenerklärung

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

WA1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Nutzungsschablone:
 1 - Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO) / WA 1 bis 6
 2 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
 3 - Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 4 - Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
 5 - Bauweise (§ 22 BauNVO) / o - offen, g - geschlossen
 6 - Bauweise (§ 22 BauNVO) / E - Einzel-, D - Doppelhäuser, ED - Einzel- und Doppelhäuser, H-Hausgruppen)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 -Verkehrsberuhigter Bereich-

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 Zweckbestimmung "Spielplatz"

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter

Gebäudebestand
 Flurstücksgrenzen
 Flurstücksnummer
 Vermaßung
 Baumbestand
 Geländehöhe in m über NNH im DHHN2016
 Gebüschfläche

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 14]), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 22], S. 28)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Plangrundlagen	Verfasser	Datum
Vermessung	öbVI	Oktober 2017

Stadt Zossen
 Marktplatz 20
 15806 Zossen

Bebauungsplan
 "Brandenburger Straße 43-47"

Planart: Bebauungsplan
 Planungsphase: Satzungsbeschluss
 bearbeitet:
 gezeichnet:

Maßstab: 1:1000 Projekt-Nr.: B-L-17-35
 Planformat: 774x420mm Datum: 01.2019

EXEMPLAR FÜR DIE ÖFFENTLICHKEIT