

Stadt Zossen Bebauungsplan 01/12 "Burgberg" M 1:1.000

- Planzeichenerklärung**
- SO** Sondergebiet Sport und Freizeit
 - GRZ** zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 - GF** zulässige Geschossflächen (§ 19 BauNVO)
 - III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
 - OK** zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- St** Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Zweckbestimmung Stellplätze
- Flächen mit besonderem Nutzungszweck (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)**
Zweckbestimmung (z.B.)
- Kleinspielfeld**
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
- a - A** Abschnitt, in der die Straßenbegrenzungslinie mit der Grenze des Geltungsbereiches übereinstimmt (z.B.)
- Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
G = mit einem Gehrecht gemäß textlicher Festsetzung 6 zu belastende Fläche
GF = mit einem Geh- und Fahrrecht gemäß textlicher Festsetzung 7 zu belastende Fläche
L = mit einem Leitungsrecht gemäß textlicher Festsetzungen 8 und 9 zu belastende Fläche (z.B.)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- SPE 1** Maßnahmenfläche (z.B.)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Sonstige Darstellungen**
Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter**
vorhandene Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
örtlich gemessene Höhe
Böschung
Vermaßung
Punktkoordinate gemäß Koordinatenliste
Geplante Gebäudenutzung
Geplante Fahrbahnkanten
Schleppkurve Bemessungsfahrzeug

- Textliche Festsetzungen**
- Im sonstigen Sondergebiet 'Sport und Freizeit' sind die Errichtung und Nutzung von Sportanlagen sowie diesen dienenden Anlagen zulässig (§ 11 BauNVO).
 - Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist die Errichtung eines Funktionsgebäudes für Sport- und Freizeitnutzung mit Gastronomie sowie einer Zweifelhalle zulässig.
 - Auf der mit "Oberer Sportplatz" bezeichneten Fläche ist die Anlage eines Großspielfeldes für Fußball zulässig.
 - Auf der mit "Kleinspielfeld" bezeichneten Fläche ist die Anlage eines Kleinspielfeldes für Handball, Kleinfeldfußball, Tennis, Basketball und Volleyball zulässig.
 - Auf der mit "Tribünenanlage" bezeichneten Fläche ist die Anlage einer Zuschauertribüne zulässig.
 - Auf der mit "Unterer Sportplatz" bezeichneten Fläche ist die Anlage eines Großspielfeldes für Fußball sowie einer vierbahnigen Rundbahn und fünfbahnigen Kurzstreckenbahn sowie von Leichtathletikanlagen und Kleinspielfeldern zulässig.
 - Die Stellplatzanlagen (St) sind zu begrünen. Dazu ist je 10 Stellplätze mindestens 1 hochstämmiger Baum der Mindestqualität 12/14 der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB).
 - Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind flächige Laubgehölzpflanzungen mit mindestens 1 Baum pro 50 m² der Pflanzliste 1 und mindestens 1 Strauch pro 1,5 m² der Pflanzliste 2 anzulegen.
 - Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten a-A, b-B, c-C, d-D und e-E zugleich Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 11 BauGB).
 - Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist zwischen den Punkten 1 bis II eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 57 m DHHN92 zu errichten und zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
 - Die Fläche GF1 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Nutzers des Flurstückes 1328 zu belasten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).
 - Die Fläche GF2 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 442 und 443 zu belasten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).
 - Die Fläche L1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Bahn AG zu belasten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).
 - Die Fläche L2 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).
 - In den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen (9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und b BauGB).
 - Maßnahmenfläche SPE 1: Die Gebäude und Nebenanlagen sind abzureißen und die befestigten Flächen zu entsiegeln. Die Fläche ist aufzuforsten. Es sind dort anzupflanzen: Traubeneiche (*Quercus petraea*), 3000 Stück / ha, 3-jährig, 30-50 cm groß, Sandbirke (*Betula pendula*), 900 Stück / ha, 2-jährig, 40-60 cm groß, Aspe (*Populus tremula*), 900 Stück / ha, 2-jährig, 50-80 cm groß, Eberesche (*Sorbus aucuparia*), 900 Stück / ha, 2-jährig, 50-80 cm groß, Stieleiche (*Quercus robur*), 900 Stück / ha, 23-jährig, 50-80 cm groß.
 - Maßnahmenfläche SPE 2: Die Fläche ist aufzuforsten. Es sind dort zu pflanzen: Winter-Linde (*Tilia cordata*), 50 Stück / ha, 2-jährig, 150-200 cm groß, Vogelkirsche (*Prunus avium*), 50 Stück / ha, 2-jährig, 150-200 cm groß, Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), 50 Stück / ha, 2-jährig, 150-200 cm groß, Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), 1300 Stück / ha, verpflanzter Strauch, 60-100 cm, Hainbuche (*Carpinus betulus*), 1300 Stück / ha, 2-jährig, 80-100 cm groß, Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*), 1300 Stück / ha, verpflanzter Strauch, 60-100 cm, Haselnuss (*Corylus avellana*), 1300 Stück / ha, verpflanzter Strauch, 60-100 cm, Eingrifflicher Weissdorn (*Crataegus monogyna*), 1300 Stück / ha, verpflanzter Strauch, 60-100 cm.
 - Maßnahmenfläche SPE 3: Im vorhandenen Bestand ist eine dichte Strauchpflanzung anzulegen. Es sind dort zu pflanzen: Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), verpflanzter Strauch, 60-100 cm, Faulbaum (*Frangula alnus*), verpflanzter Strauch, 60-100 cm, Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*), verpflanzter Strauch, 60-100 cm, Hunds-Rose (*Rosa canina*), verpflanzter Strauch, 60-100 cm, Gem. Schneeball (*Viburnum opulus*), verpflanzter Strauch, 60-100 cm, Haselnuss (*Corylus avellana*), verpflanzter Strauch, 60-100 cm, Gem. Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), verpflanzter Strauch, 60-100 cm. Die genannten Arten sind zu gleichen Teilen zu verwenden. 1 Pflanze pro m² ist auf den gehölzfreien Teilbereichen anzupflanzen.
 - In dem mit gekennzeichneten unterirdischen Bauwerk ist das vorhandene Fledermausquartier zu erhalten, zu sichern und für die Öffentlichkeit unzugänglich zu machen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

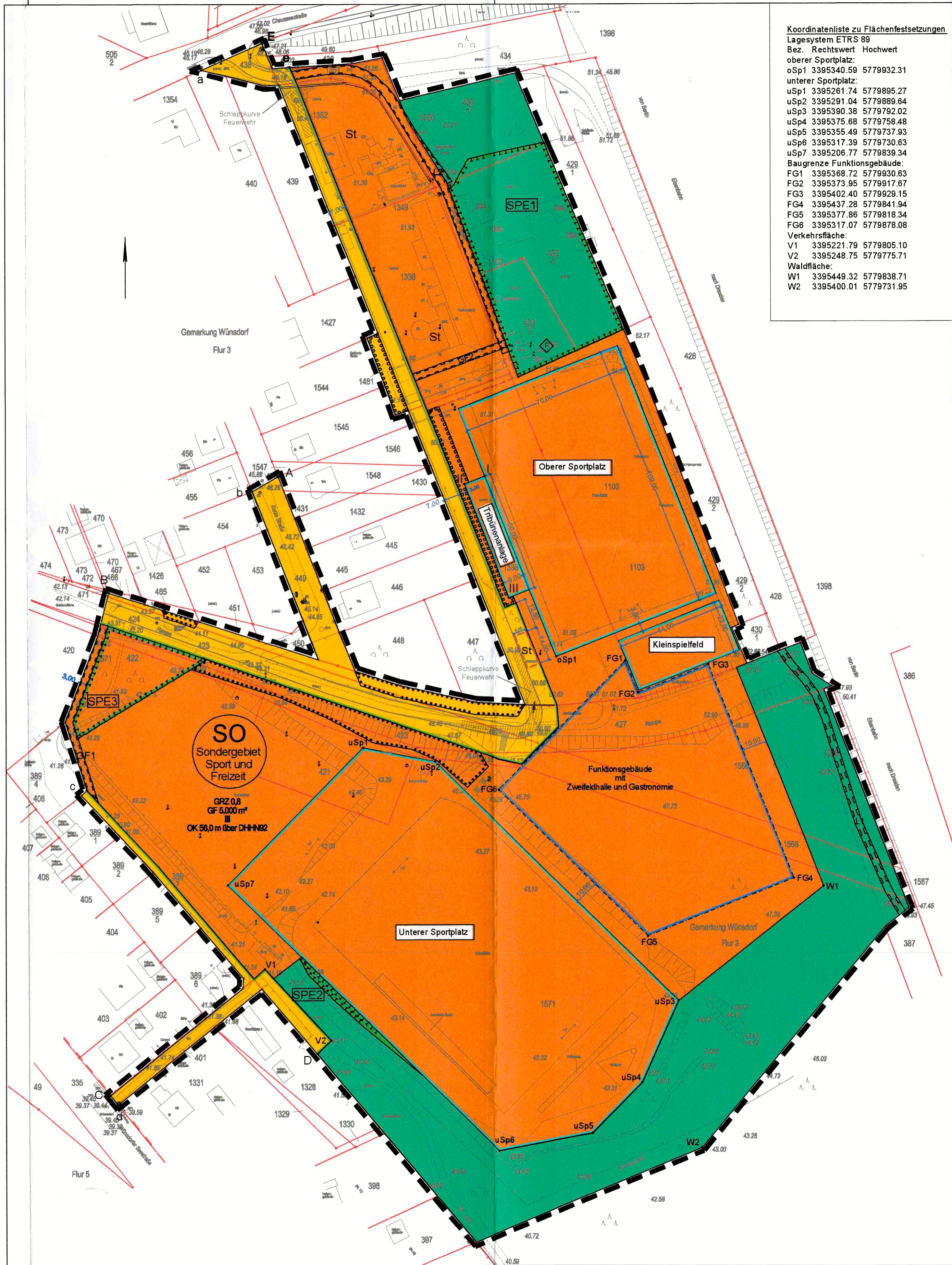
- Pflanzliste 1**
- | | | | |
|----------------------|---------------------------|----------------------|---------------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn | Pflanzliste 2 | Bluthartriegel |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn | Cornus sanguinea | Hasel |
| Carpinus betulus | Hainbuche | Corylus avellana | Besenginster |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn | Cytisus scoparius | Pfaffenhütchen |
| Crataegus oxyacantha | Zweiggrifflicher Weißdorn | Euonymus europaeus | Faulbaum |
| Malus sylvestris | Wild-Äpfel | Frangula alnus | Schlehe |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche | Prunus spinosa | Kreuzdorn |
| Prunus padus | Trauben-Kirsche | Rhamnus cathartica | Hundsrose |
| Pyrus pyrastrer | Wild-Birne | Rosa canina | Weinrose |
| Sorbus aucuparia | Eberesche | Rosa rubiginosa | Purpurweide |
| Tilia cordata | Winterlinde | Salix purpurea | Mandelweide |
| Ulmus laevis | Flatterulme | Salix triandra | Gemeiner Schneeball |
| | | Viburnum opulus | |

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I Nr. 39 S. 1509).



- Koordinatenliste zu Flächenfestsetzungen**
Lagesystem ETRS 89
Bez. Rechtswert Hochwert
oberer Sportplatz:
oSp1 3395340.59 5779932.31
unterer Sportplatz:
uSp1 3395261.74 5779895.27
uSp2 3395291.04 5779889.84
uSp3 3395390.38 5779792.02
uSp4 3395375.89 5779758.48
uSp5 3395355.49 5779737.93
uSp6 3395317.39 5779730.63
uSp7 3395206.77 5779839.34
Baugrenze Funktionsgebäude:
FG1 3395368.72 5779930.63
FG2 3395373.95 5779917.67
FG3 3395402.40 5779929.15
FG4 3395437.28 5779841.94
FG5 3395377.86 5779818.34
FG6 3395317.07 5779878.08
Verkehrsfläche:
V1 3395221.79 5779805.10
V2 3395248.75 5779775.71
Waldfläche:
W1 3395449.32 5779838.71
W2 3395400.01 5779731.95

Verfahren

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgelegten Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am 12.12.14 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 14.01.15 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Zossen, den 14.01.2015

[Signature]
Bürgermeisterin

Die Satzung wurde von der höheren Verwaltungsbehörde durch Schreiben vom _____ mit Maßgaben und Auflagen genehmigt.

Luckenwalde, den _____ 2015

[Signature]
Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wird hiemit ausgefertigt.

Zossen, den 26.05.2015

[Signature]
Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan ist am 26.05.15 in Zossen ortsüblich öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Frist von einem Jahr für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 und 2 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am Tage der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Zossen, den 26.05.2015

[Signature]
Bürgermeisterin

Innerhalb der einjährigen Frist zur Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften gemäß § 215 BauGB sind seit der Bekanntmachung des Planes keine Mängel schriftlich gegenüber der Stadt Zossen geltend gemacht worden.

Zossen, den _____ 2016

Bürgermeisterin

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 24.07.2012 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

[Signature]
Ort, Datum Vermessungsstelle

Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Gemeinde: Zossen
Gemarkung: Wündorf
Flur:
Flurstücke vollständig: 389/7, 401, 421, 432/3, 432/4, 433/1, 438, 1102, 1103, 1336, 1338, 1349 - 1352, 1481, 1566, 1568
teilweise: 422 - 424, 427, 449, 1571

Plangrundlagen	Verfasser	Datum
Vermessung	Ingenieurbüro Leschke Potsdamer Straße 50 14974 Ludwigsfelde	August 2013

Auftraggeber

Stadt Zossen
Marktplatz 20
15806 Zossen

AHNER / BREHM
Partnerschaftsgesellschaft von Ingenieuren
Jochen Brehm

Schulweg 1
15711 Königs Wusterhausen
Telefax 033 75 / 52 35 769
Telefon 033 75 / 52 35 70

Projekt

Bebauungsplan 01/12 "Burgberg"

Planart: Lageplan	Planungsphase: Satzungsbeschluss			
bearbeitet: Brehm / Herwig / Knorr	gezeichnet: Herwig			
Datei: P:\Wündorf\Planung\B\Plan\Burgberg B-13-49\Planzeichnung\Satzung\1411_Satzung_150105.dwg				
Datum	Maßstab	Plannummer	Planformat	Unterschrift
2014-11	1 : 1.000		970x525	

