

# Stadt Zossen

## Bebauungsplan "An der Stubenrauchstraße"

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Teil A  
Planzeichnung 1 : 1000



Grundpläne  
Daten der automatisierten Liegenschaftskarte  
ergänzt durch Aktualisierung Gebäudebestand  
befestigte und unbefestigte Flächen und Höhen  
Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Martin Schiffner, Massen, Stand 08/2010  
Höhenbezug: DHHN 92  
Maßstab: 1:1000  
Gemarkung: Zossen  
Flur: 14

**Allgemeine Darstellungen**  
ohne Festsetzungscharakter

- Bauliche Anlagen vorhanden
- Flurstücksgränze
- Laubbaum / Nadelbaum
- Umgrenzung befestigte Flächen
- Zaunanlage

48/3 Flurstücksbezeichnung  
Fahrbahnbegrenzungslinie entlang der Stubenrauchstr.

### Planzeichenerklärung

- Festsetzungen durch Planzeichen**
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- SO HD** Sonstiges Sondergebiet "Handel / Dienstleistungen" nach § 11 Abs. 3 BauNVO
  - SO HD** Kennzeichnung des Sondergebietes "Handel / Dienstleistungen" mit externer Nutzungsschablone
  - M** Mischgebiet nach § 6 BauNVO
  - MI 1** Kennzeichnung eines Mischgebietes mit externer Nutzungsschablone, z.B. MI 1, MI 2, MI 3
  - GE** Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
  - GE 1** Kennzeichnung eines Gewerbegebietes mit externer Nutzungsschablone, z.B. GE 1, GE 2, GE 3

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- |     |  |
|-----|--|
| 0,8 | Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), z.B. 0,8                   |
| 1,6 | Geschosflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), z.B. 1,6                 |
| I   | höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), z.B. I |
- 2.1 Erklärung der Nutzungsschablone
- | SO Bezeichnung | II  | Art der baulichen Nutzung                                   | Anzahl der Vollgeschosse |
|----------------|-----|---|--------------------------|
| 0,8            | 1,6 | Grundflächenzahl GRZ  | Geschosflächenzahl GFZ   |
| 60/45          |     | Emissionskontingente $L_{eq, tag}$ in dB (A)/m² tags/nachts |                          |

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
- Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Straßenverkehrsflächen öffentlich
  - Ein- und Ausfahrtsbereich

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- private Grünfläche

5. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

6. Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für den Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20,25 BauGB)
7. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
  - hier: unterschiedliche Lärmpegelbereiche
  - Abgrenzung von Baugebieten
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasteten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - GF1 zugunsten: Eigentümer des Flurstückes 739

- Nachrichtliche Übernahmen**
- Umgrenzung von Landschaftsschutzgebieten (§ 9 Abs. 6 BauGB)
  - Landschaftsschutzgebiet "Notte- Niederung" (§ 9 Abs. 6 BauGB)
  - Stubenrauchstraße - Bundesstraße 8 96

- Hinweise**
- Geschützte Allee gemäß § 31 BbgNatSchG
  - Geschützter Biotop gemäß § 32 BbgNatSchG (Auwald)

- Planzeichen ohne Festsetzungscharakter**
- Bemässaum (Baufelder, Verkehrsflächen, Baugebiete) in Bezug auf die Flurstücksgränzen
  - künftig entfallende bauliche Anlagen

### Teil B

- Textliche Festsetzungen
1. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB LV. mit §§ 6 Abs.2, 8 Abs.2/3, 11 Abs. 3 Bau NVO  
Art der baulichen Nutzung
- 1.1 Sondergebiet "Handel / Dienstleistungen" (§ 11 Abs.3 BauNVO)  
Der in der Planzeichnung mit SO HD gekennzeichnete Bereich wird als sonstiges Sondergebiet "Handel / Dienstleistungen" gemäß § 11 Abs.3 BauNVO ausgewiesen. In dem ausgewiesenen Sondergebiet SO HD ist ein Einkaufszentrum im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO zulässig.
- 1.2 Mischgebiete MI 1, MI 2, MI 3 (§ 6 Abs.2 BauNVO)  
Die in der Planzeichnung mit MI gekennzeichneten Bereiche werden als Mischgebiete gemäß § 6 Abs.2 BauNVO ausgewiesen. Zulässig sind Nutzungen gemäß § 6 Abs.2 Nr. 1-5 BauNVO
- 1.3 Gewerbegebiete GE 1, GE 2, GE 3 (§ 8 Abs.2/3 BauNVO)  
Die in der Planzeichnung mit GE gekennzeichneten Bereiche werden als Gewerbegebiete gemäß § 8 Abs.2/3 BauNVO ausgewiesen. Zulässig sind Nutzungen gemäß § 8 Abs.2 BauNVO
4. § 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB  
Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle 1 angegebenen Emissionskontingente  $L_{eq, tag}$  nach Nummer 3.7. der DIN 45691 (Ausgabe 12/2006) weder tags (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 bis 6 Uhr) überschreiten:
- Tabelle 1: Emissionskontingente  $L_{eq, tag}$  für die Sonder- und Gewerbegebietflächen
- | Talfläche | $L_{eq, tag}$ in dB (A) /m² | $L_{eq, tag}$ in dB (A) /m² |
|-----------|-----------------------------|-----------------------------|
| SO HD     | 60 dB (A) /m²               | 45 dB (A) /m²               |
| GE 1      | 63 dB (A) /m²               | 48 dB (A) /m²               |
| GE 2      | 70 dB (A) /m²               | 55 dB (A) /m²               |
| GE 3      | 70 dB (A) /m²               | 55 dB (A) /m²               |
- Ein Vorhaben erfüllt die Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallabstreifungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel  $L_{eq, tag}$  an allen maßgeblichen Immissionsorten i) die Bedingung  $L_{eq, tag} \leq L_{eq, tag} \Delta L_{eq}$  erfüllt. Die Berechnung von  $\Delta L_{eq}$  erfolgt nach Nummer 4.5. der DIN 45691.
- Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der berechnete Beurteilungspegel  $L_{eq, tag}$  den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten i) um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

5. § 9 Abs. 1 Nr.20, 25 BauGB  
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Die Pflanzflächen (PF) 1 und 2 sind mit Gehölzen flächig zu bepflanzen. Je 2 m² ist ein Gehölz der Pflanzliste 3 in der Pflanzqualität 60/100 cm anzupflanzen.
- Hinweise zu den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Innerhalb der Pflanzfläche (PF) 2 ist eine Feuchtschlucht anzulegen. Dazu ist der Oberboden bis ca. 100m Tiefe mit flachen Böschungen auf einer zusammenhängenden Fläche von 500m² abzutragen. Die Maßnahmen zur Feuchtschluchtenentwicklung sowie die Umsetzung der Befestigungsfestsetzung zur Befestigung der Pflanzflächen PF 1, 3, 4 und 5 sind im Anhang der Planzeichnung festzusetzen.
- Je angefangene 80m² Baugrunderfläche in den Mischgebieten und den Gewerbegebieten sind 10m² Strauchpflanzung innerhalb der Pflanzflächen (PF) 3, 4 und 5 anzupflanzen. Je 1m² ist ein Strauch der Pflanzliste 2 in der Pflanzqualität 60/100 cm anzupflanzen.
- Mit Durchführung des Straßenbauvorhabens sind innerhalb der Flächen für Straßenverkehr (Planstraße A) inklusive der Pflanzflächen (PF) 4 und 5 mindestens 140 Stück Laubbäume der Pflanzliste 1 in der Baumstammqualität STU 18 bis 20 cm anzupflanzen. Die Pflanzmaßnahmen werden vollständig dem Straßenbauvorhaben zugeordnet.

6. § 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB  
Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle 1 angegebenen Emissionskontingente  $L_{eq, tag}$  nach Nummer 3.7. der DIN 45691 (Ausgabe 12/2006) weder tags (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 bis 6 Uhr) überschreiten:
- Tabelle 1: Emissionskontingente  $L_{eq, tag}$  für die Sonder- und Gewerbegebietflächen
- Ein Vorhaben erfüllt die Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallabstreifungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel  $L_{eq, tag}$  an allen maßgeblichen Immissionsorten i) die Bedingung  $L_{eq, tag} \leq L_{eq, tag} \Delta L_{eq}$  erfüllt. Die Berechnung von  $\Delta L_{eq}$  erfolgt nach Nummer 4.5. der DIN 45691.

7. § 9 Abs. 1 Nr.20, 25 BauGB  
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Die Pflanzflächen (PF) 1 und 2 sind mit Gehölzen flächig zu bepflanzen. Je 2 m² ist ein Gehölz der Pflanzliste 3 in der Pflanzqualität 60/100 cm anzupflanzen.

8. § 9 Abs. 1 Nr.20, 25 BauGB  
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Hinweise zu den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Innerhalb der Pflanzfläche (PF) 2 ist eine Feuchtschlucht anzulegen. Dazu ist der Oberboden bis ca. 100m Tiefe mit flachen Böschungen auf einer zusammenhängenden Fläche von 500m² abzutragen. Die Maßnahmen zur Feuchtschluchtenentwicklung sowie die Umsetzung der Befestigungsfestsetzung zur Befestigung der Pflanzflächen PF 1, 3, 4 und 5 sind im Anhang der Planzeichnung festzusetzen.
- Je angefangene 80m² Baugrunderfläche in den Mischgebieten und den Gewerbegebieten sind 10m² Strauchpflanzung innerhalb der Pflanzflächen (PF) 3, 4 und 5 anzupflanzen. Je 1m² ist ein Strauch der Pflanzliste 2 in der Pflanzqualität 60/100 cm anzupflanzen.
- Mit Durchführung des Straßenbauvorhabens sind innerhalb der Flächen für Straßenverkehr (Planstraße A) inklusive der Pflanzflächen (PF) 4 und 5 mindestens 140 Stück Laubbäume der Pflanzliste 1 in der Baumstammqualität STU 18 bis 20 cm anzupflanzen. Die Pflanzmaßnahmen werden vollständig dem Straßenbauvorhaben zugeordnet.

9. § 9 Abs. 1 Nr.20, 25 BauGB  
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Die Pflanzflächen (PF) 1 und 2 sind mit Gehölzen flächig zu bepflanzen. Je 2 m² ist ein Gehölz der Pflanzliste 3 in der Pflanzqualität 60/100 cm anzupflanzen.

10. § 9 Abs. 1 Nr.20, 25 BauGB  
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Hinweise zu den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Innerhalb der Pflanzfläche (PF) 2 ist eine Feuchtschlucht anzulegen. Dazu ist der Oberboden bis ca. 100m Tiefe mit flachen Böschungen auf einer zusammenhängenden Fläche von 500m² abzutragen. Die Maßnahmen zur Feuchtschluchtenentwicklung sowie die Umsetzung der Befestigungsfestsetzung zur Befestigung der Pflanzflächen PF 1, 3, 4 und 5 sind im Anhang der Planzeichnung festzusetzen.
- Je angefangene 80m² Baugrunderfläche in den Mischgebieten und den Gewerbegebieten sind 10m² Strauchpflanzung innerhalb der Pflanzflächen (PF) 3, 4 und 5 anzupflanzen. Je 1m² ist ein Strauch der Pflanzliste 2 in der Pflanzqualität 60/100 cm anzupflanzen.
- Mit Durchführung des Straßenbauvorhabens sind innerhalb der Flächen für Straßenverkehr (Planstraße A) inklusive der Pflanzflächen (PF) 4 und 5 mindestens 140 Stück Laubbäume der Pflanzliste 1 in der Baumstammqualität STU 18 bis 20 cm anzupflanzen. Die Pflanzmaßnahmen werden vollständig dem Straßenbauvorhaben zugeordnet.

11. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB LV. mit §§ 6 Abs.2, 8 Abs.2/3, 11 Abs. 3 Bau NVO  
Art der baulichen Nutzung
- 1.1 Sondergebiet "Handel / Dienstleistungen" (§ 11 Abs.3 BauNVO)  
Der in der Planzeichnung mit SO HD gekennzeichnete Bereich wird als sonstiges Sondergebiet "Handel / Dienstleistungen" gemäß § 11 Abs.3 BauNVO ausgewiesen. In dem ausgewiesenen Sondergebiet SO HD ist ein Einkaufszentrum im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO zulässig.
- 1.2 Mischgebiete MI 1, MI 2, MI 3 (§ 6 Abs.2 BauNVO)  
Die in der Planzeichnung mit MI gekennzeichneten Bereiche werden als Mischgebiete gemäß § 6 Abs.2 BauNVO ausgewiesen. Zulässig sind Nutzungen gemäß § 6 Abs.2 Nr. 1-5 BauNVO
- 1.3 Gewerbegebiete GE 1, GE 2, GE 3 (§ 8 Abs.2/3 BauNVO)  
Die in der Planzeichnung mit GE gekennzeichneten Bereiche werden als Gewerbegebiete gemäß § 8 Abs.2/3 BauNVO ausgewiesen. Zulässig sind Nutzungen gemäß § 8 Abs.2 BauNVO

### Pflanzliste 1 (Laubbäume)

- Stieleiche  
Flatterulme  
Esche  
Winterlinde  
Bergahorn  
Weißbuche  
Schwarzzerle
- Quercus robur  
Ulmus laevis  
Fraxinus excelsior  
Tilia cordata  
Acer pseudoplatanus  
Carpinus betulus  
Alnus glutinosa

### Pflanzliste 2 (Sträucher mittlerer Standort)

- Feldahorn  
Roter Hartriegel  
Haselnuß  
Enggriffliger Weißdorn  
Zweiggriffliger Weißdorn  
Europäisches Pfaffenhütchen  
Gemeine Heckenkirsche  
Wildpfefel  
Wildrose  
Schöbe  
Kreuzdorn  
Hundsrose  
Weinrose  
Sal-Weide  
Schwarzer Holunder
- Acer campestre  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Crataegus monogyna  
Crataegus laevigata  
Euonymus europaeus  
Lonicera xylosteum  
Malus sylvestris  
Pyrus communis  
Prunus spinosa  
Rhamnus cantabricus  
Rosa canina  
Rosa rubiginosa  
Salix caprea  
Sambucus nigra

### Pflanzliste 3 (Sträucher feuchter Standort)

- Schwarzerle  
Roter Hartriegel  
Haselnuß  
Europäisches Pfaffenhütchen  
Sal-Weide  
Schwarzer Holunder  
Siberweide  
Gemeiner Schneeball
- Alnus glutinosa  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Euonymus europaeus  
Salix caprea  
Sambucus nigra  
Salix alba  
Viburnum opulus

### 4. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 BbgBO Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen "Örtliche Bauvorschriften"

- 6.1 Werbeanlagen:  
- Werbeanlagen in den Baugebieten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### Weitere Hinweise

1. Bodenfunde  
Sollten bei den Erdarbeiten Bodenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§11 Abs.1-2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§11 Abs. 3 BbgDSchG).  
Fund- und Bodenkarte: Die Fund- und Bodenkarte ist dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§11 Abs. 4 und §12 BbgDSchG).
2. Altlasten  
Hinsichtlich ggf. im Plangebiet vorhandener Altlasten bzw. Altstandorten ist das Umweltinformationsgesetz des Landes Brandenburg (BbgUIG) vom 26. März 2007 (GVBl. I/07, S.74) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 2008 (GVBl. I/08, S.369 und das Umweltinformationsgesetz (UIG) vom 22. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3704) zu beachten. Das Flurstück 735, Flur 14, Gemarkung Zossen ist gegenwärtig im Altlastenkataster des LK Teltow-Fläming unter der Reg.-Nr. 0348724408 als Altstandort erfasst.
3. Boden  
Der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bei Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub ist innerhalb des Plangebietes unterzubringen, soweit der Boden für einen Wiederaufbau geeignet ist (d.h. nicht belastet) und dies technisch möglich ist. Auf Auffälligkeiten des Bodenaushubs ist zu achten (Verfärbungen/Gründe) und der zuständige Bauherr ist sofort zu informieren. Der sofortige Baustopp kann erst dann aufgehoben werden, wenn geklärt ist, dass es sich um unbedenkliche Stoffe handelt. Unbelasteter Boden, der nicht innerhalb des Plangebietes verbracht werden kann, ist nach § 4 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten. Um eine Verwertung der Bodenaushubmassen im Sinne des § 4 KrW-/AbfG zu erreichen, kann das Material aufbereitet werden.
4. Kampfmittel  
Die Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet ergeben.  
Sollten bei Erarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es gemäß Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg-KampfmV vom 23.11.1998 verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß § 2 KampfmV unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

### Verfahrensvermerke


1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen hat in ihrer Sitzung am 21.01.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes "An der Stubenrauchstraße" beschlossen.  
Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte ortsüblich am 25.03.2009 im Amtsblatt der Stadt Zossen.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist in der Zeit vom 02.04.2009 bis einschließlich 20.04.2009 durchgeführt worden. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Zossen am 25.03.2009.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB ist am 01.11.2010 als Abstimmungstermin durchgeführt worden.
4. Die Stadtverordneten der Stadt Zossen haben in ihrer Sitzung am 16.03.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 15.04.2011 bis einschließlich 16.05.2011 während der Öffnungszeiten der Stadtverwaltung gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausliegen.  
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrei von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 07.04.2011 im Amtsblatt der Stadt Zossen bekannt gemacht worden.
6. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 21.03.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplan aufgefordert worden.
7. In der Stadtverordnetenversammlung am 22.06.2011 wurden die vorgebrachten Anregungen der Bürger und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft und abgewogen. Im Ergebnis wurde der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
8. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
9. Die Genehmigung gemäß § 10 BauGB dieses Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 19.09.2011 (Az.61.05.11) mit Maßgaben und unter Auflagen erteilt.
10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen mit der dazugehörigen Begründung, wird hiermit aufgefertigt.

11. Der Bebauungsplan ist am 22.02.2012 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Zossen mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung in der Stadtverwaltung der Stadt Zossen während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann. Auf die Rechtsfortfolge des § 215 Abs.2 BauGB und § 44 BauGB wurde hingewiesen.  
Die Satzung ist mit der o.g. Bekanntmachung am 22.02.2012 in Kraft getreten.

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 v. G. vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauflächen vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts, Planzeichenvorschrift (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. BBl. S.226), zuletzt geändert durch Art. 2 d. G. vom 29. 11. 2010 (GVBl. I/10 Nr. 39)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542)
- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. BBl. S. 350), zuletzt geändert durch Art. 2 d. G vom 15. 07. 2010, GVBl. I/10 Nr.28)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 3 d. G. vom 01. 03. 2011 (BGBl. I S. 282)

## Stadt Zossen



Lage im Stadtgebiet - unmaßstäblich -

BEBAUUNGSPLAN "AN DER STUBENRAUCHSTRASSE"	
PLANSTAND: GENEHMIGUNG	
AUFTRAGGEBER	Stadt Zossen Marktplatz 20, 15806 Zossen
LAGE DES PLANGEBIETES	Stubenrauchstraße 15806 Zossen
BEARBEITUNG	Ingenieur- und Planungsbüro Hirt Fr.-Ebert-Ring 91, 14712 Rothenow Tel. 03385/534065 Fax 534069 e-Mail: planung@unternehmensgruppe-hirt.de
MASSTAB	PLAN - NR. DATUM 1:1000 BP 1 30.09.2011