



Legende

- Darstellung der Baugrundstücke
 - Baufläche
 - private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Erholungsgarten"
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Baugrenze
 - öffentliche Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - öffentliche Verkehrsflächen
- Sonstige Planzeichnungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Nachrichtliche Darstellung zum Vorhaben
 - geplante Wohnhäuser
 - geplante Flächen für Zufahrten und Stellplätze

Teil B Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Zulässig ist die im Durchführungsvertrag vereinbarte Errichtung von zwei Einfamilienhäusern.
Die maximal zulässige Grundfläche je Haus beträgt 170 m².
Zulässig sind maximal zwei Geschosse.
- Stellplätze und und Garagen (9. Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) und Nebenanlagen § 14 BauNVO
Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der Baufläche zulässig. Die Errichtung von Nebenanlagen ist auf dem gesamten Baugrundstück zulässig. Die maximal zulässige Grundfläche für Nebenanlagen und Stellplätze wird auf 85 m² je Wohngrundstück begrenzt.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die Befestigung von Flächen für Zufahrten und Stellplätze sowie Nebenanlage ist nur mit wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung - (BauNVO) i.d.F. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist"

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Lage des Plangebiets



Hinweise

Die Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans sind Bestandteil der Planzeichnung zum Bebauungsplan.

Die Gehölze im Geltungsbereich der Planung sind gemäß Verordnung des Landkreises Teltow-Fläming zum Schutz von Bäumen als geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutzverordnung Teltow-Fläming – BaumSchVO TF) vom 10. Dezember 2013 geschützt.

Maßnahmen aus dem Artenschutzfachbeitrag:

M1: Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt mit Brutvögeln zu vermeiden sollten der Baubeginn- und die Rodungsmaßnahmen nur außerhalb der Brutzeit (01.10. bis 29.02. bzw. 28.02.) erfolgen. Sollten Rodungsmaßnahmen in der Brutzeit trotzdem erforderlich werden, sind das Gehölz und die Ruderalflächen davor auf ein Vorkommen von Brutstätten durch einen Experten zu überprüfen (M3).

M2: Am südlichen Gehölz muss eine geeignete Zauneidechsen-Barriere vor dem Beginn der Bauarbeiten errichtet werden und bis zum Abschluss der Bauphase aufrechterhalten werden.

M3: Die Errichtung und Kontrolle der Zauneidechsen-Barriere muss durch eine ökologische Baubegleitung gesteuert und dokumentiert werde.

Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 15.03.2022 mit Beschluss Nr. 153/21 als Satzung beschlossen.

15.03.2022 *L. Schön Schürmeyer*
(Datum/Siegel) Bürgermeisterin

Ausfertigungsvermerk

Die Satzung zum Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

15.03.2022 *L. Schön Schürmeyer*
(Datum/Siegel) Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist im Amtsblatt der Stadt Nr. 4 am 21.03.2022 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

21.03.2022 *L. Schön Schürmeyer*
(Datum/Siegel) Bürgermeisterin

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 31.12.2021 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

06. DEZ. 2021 *Bauer*
(Datum/Siegel) öb. Vermessungsingenieur

Plangrundlage: amtlicher Lageplan vom ÖBV1



Stadt Zossen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Töpchiner Weg Kleines Dreieck"

Bearbeiter: Dubrow GmbH
Unter den Eichen 1
15741 Bestensee

18.10.2021