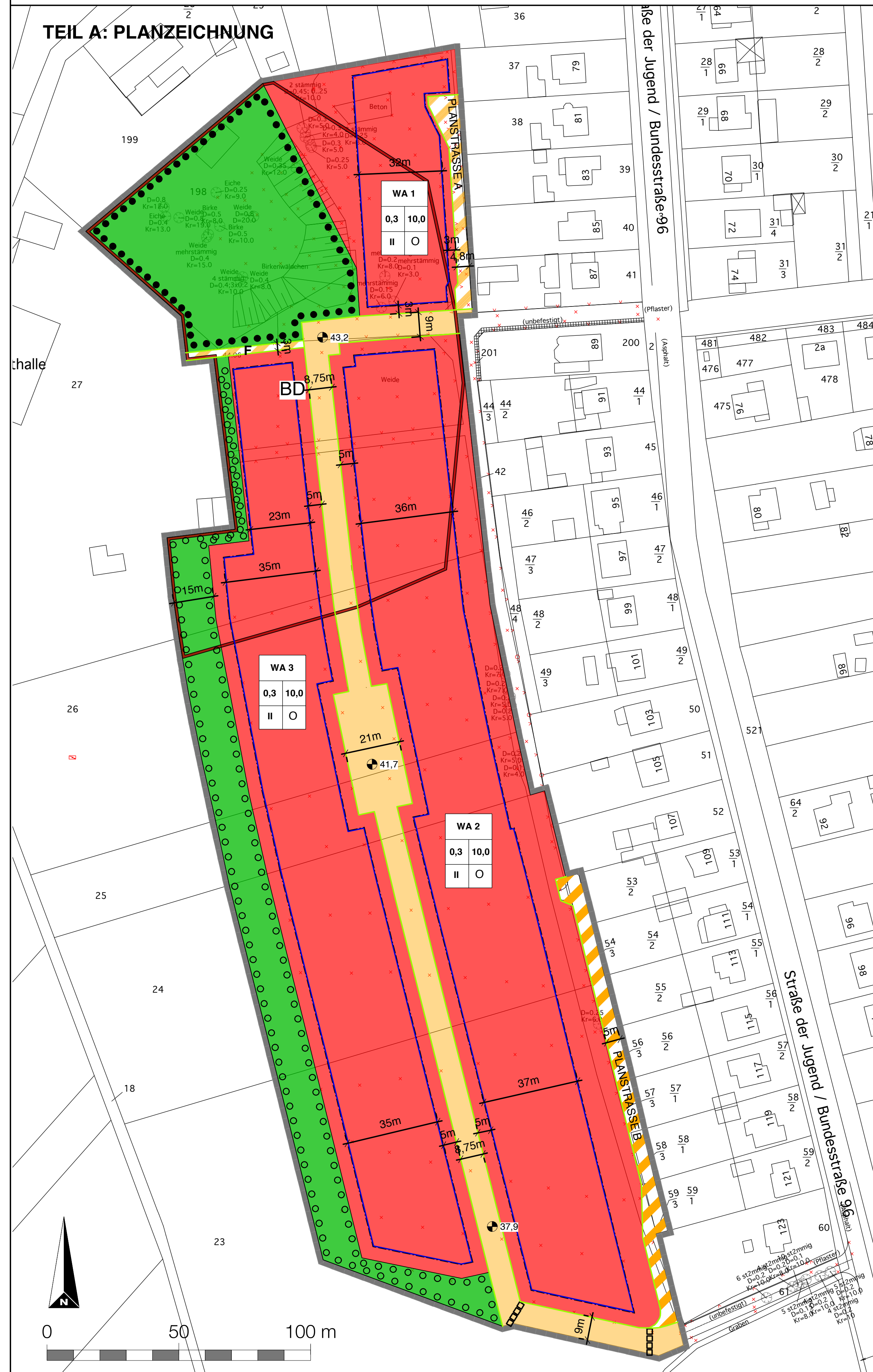


# BEBAUUNGSPLAN "AN DEN PFERDEKOPPELN" STADT ZOSSEN, LANDKREIS TELTOW-FLÄMING

# ENTWURF

## TEIL A: PLANZEICHNUNG



## TEIL B: TEXT

Auf der Grundlage

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990, PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), des Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 13.04.2010 (GVBl. I/10 (Nr. 17)) und des Gesetzes über den Naturschutz und Landschaftspflege im Land Brandenburg (BbgNatSchG) in der Neufassung vom 26.04.2004 (GVBl. I S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetz vom 15.07.2010 (GVBl. I/10, Nr. 28)) wird festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)**
  - Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet WA 1 - WA 3 festgesetzten Bauflächen ist die Errichtung von Wohngebäuden nach § 4 Abs. 2 Pkt. 1 BauNVO und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Pkt. 1 BauNVO zulässig.
  - Die nach § 4 Abs. 2 Pkt 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
  - Alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung**
  - Innerhalb der festgesetzten Bauflächen ist Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig.
  - Höhenbezugspunkt**  
Als Bezugspunkt gilt die Geländeoberkante (OKG) in m NHN. Die Bezugspunkte sind in der Planzeichnung festgesetzt. Für die Höhenbestimmung gilt der der baulichen Anlage jeweils nächstliegende Bezugspunkt.
- Grünordnerische Festsetzungen**
  - Öffentliche Strassenverkehrsfläche**  
Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Strassenverkehrsfläche sind strassenbegleitend 20 Bäume der Baumart Säulen-Hainbuche (*Carpinus betulus* "Frans Fontaine") zu pflanzen.
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**  
Die im Bebauungsplan festgesetzten Planstrassen A und B und der Fußweg sind in wassergebundener Bauweise herzustellen.
  - Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**  
Auf den festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind einheimische und ortstypische Baum- und Straucharten zu verwenden. Die Anpflanzungen sind zu gruppieren, so daß nicht bepflanzte Bereiche entstehen, die Ausblicke in die freie Landschaft erlauben. Für diese Anpflanzungen sollten die unter den nachfolgenden Hinweis 1 aufgeführten gebietstypischen Bäume und Sträucher verwendet werden.
  - Anlage von Amphibientunneln**  
In Verbindung mit dem Bau der öffentlichen Strassenverkehrsfläche an der südlichen Grenze des Plangebietes werden zwei Amphibientunnel angelegt.

**Hinweise:**

- Für Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes werden die in der Pflanzliste aufgeführten gebietstypischen Bäume und Sträucher empfohlen:  
Pflanzliste für Anpflanzungen innerhalb der festgesetzten Anpflanzungsfläche  
mittelhohe Sträucher (1,5 bis 3 m Höhe)  
Cytisus scoparius Besen-Ginster  
Frusus spinosa Schilhe  
Rosa canina agg. Hunds-Rose  
Salix aurita Ohr-Weide  
Salix caprea Sal-Weide  
Großsträucher (3 bis 7 m Höhe)  
Cornus sanguinea Blutroter Hartriegel  
Corylus avellana Haselnuss  
Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn  
Crataegus laevigata Zweigriffliger Weißdorn  
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen  
Salix cinerea Grau-Weide  
Salix purpurea Purpur-Weide  
Sambucus nigra Schwarzer Holunder  
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
- Hinweise zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
  - Anlage von Kleingewässern**  
In der Nähe der Bahnstrecke Berlin-Elsterwerda werden zwei bestehende feuchte Senken vertieft und eine lang anhaltende Wasserführung dieser Senken garantiert werden. Durch die Pflege der Senkenrandbereiche (einmalige Mahd/Jahr) erfolgt eine Aufwertung dieser Flächen für Heuschrecken und Schmetterlinge.
  - Umwandlung von Ackerland in Extensivgrünland**  
Ackerflächen, für die eine Nutzung als Weide geplant ist, werden dauerhaft in Extensivgrünlandflächen umgewandelt. Die Größe der zur Verfügung stehenden Ackerflächen beträgt 4,8 ha.
  - Anpflanzung von Gehölzen**  
Innerhalb der in Extensivgrünland umzuwandelnden Ackerflächen sind zwei Gehölzinseln anzulegen. Hierzu sind zwei Flächen mit einer Größe von 100 m<sup>2</sup> auszukoppeln und mit 3 Bäumen und 5 Sträuchern zu bepflanzen.
- Die Sicherung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß der Punkte 2.1, 2.2 und 2.3 ist zwischen der Stadt Zossen und dem Vorhabenträger vertraglich zu vereinbaren.

- Geruchsemissionen**
- Auf der Grundlage der Immissionsprognose für Geruchsstoffe, die die Verträglichkeit von Pferdehaltung in der Nähe von Wohnstücken untersucht hat, wird die westlich der Wohnfläche WA 3 nahe der Geltungsbereichsgrenze vorhandene Stallanlage mit der Umsetzung der Planungsziele nicht mehr zur Pferdehaltung genutzt, sondern dient künftig der Strohlagerung.
- Die Sicherung der Umsetzung dieser Immissionschutzmaßnahme ist zwischen der Stadt Zossen und dem Vorhabenträger vertraglich zu vereinbaren.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

**FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**  
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

**Allgemeines Wohngebiet (WA)**  
(§ 4 BauNVO)

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze  
offene Bauweise

**FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**GRÜNFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünflächen

**VERKEHRSFLÄCHEN**(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Strassenverkehrsflächen  
Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Privatstraße  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - öffentlicher Fußweg

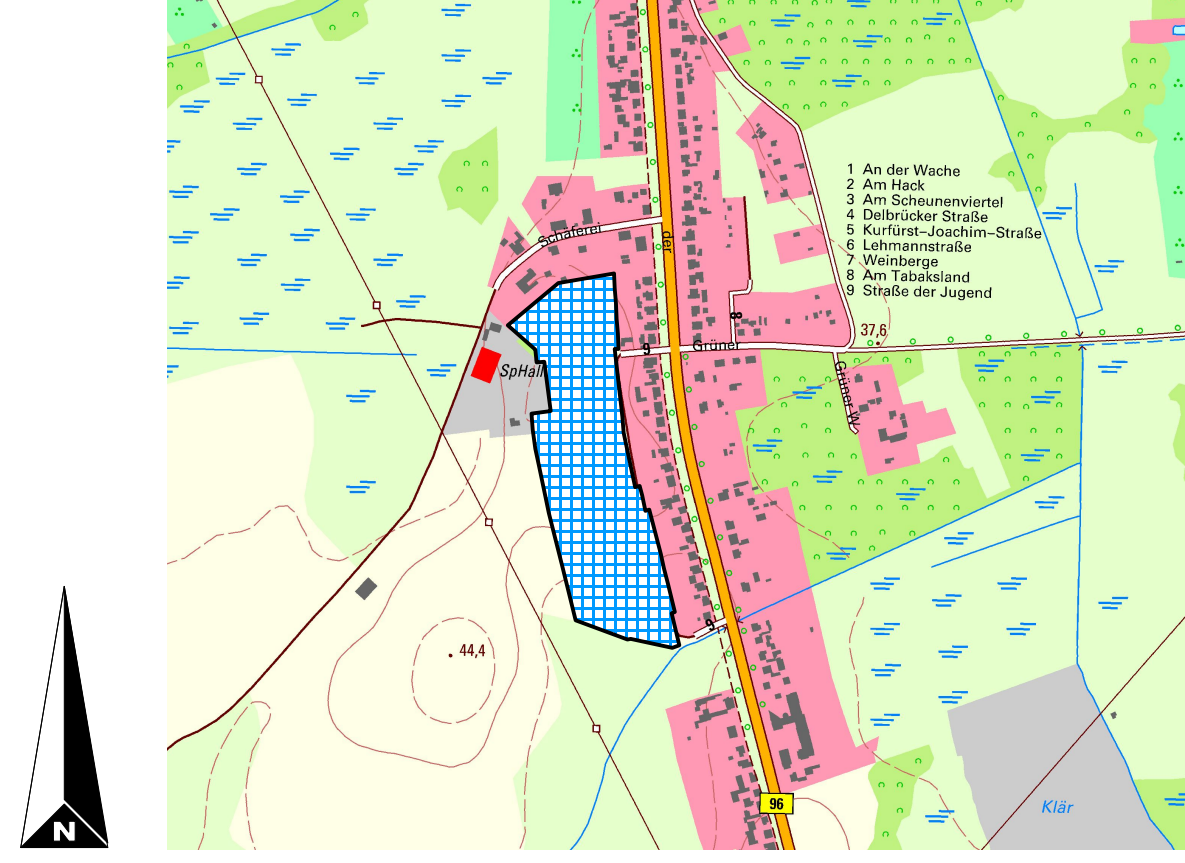
**SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Lage der Amphibientunneln  
Oberkante Gelände (OKG) in m über NHN  
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

**BD** Bodendenkmal

GEBIETSBEZEICHNUNG	Nutzungsschablone
GRUNDFLÄCHENZAHLEN (GRZ)	HÖHE BAULICHER ANLAGEN IN m
GESCHOSSIGKEIT	BAUWEISE

## TOPOGRAFISCHE KARTE M 1 : 10 000



## BEBAUUNGSPLAN "AN DEN PFERDEKOPPELN"

STADT ZOSSEN  
LANDKREIS TELTOW - FLÄMING

ENTWURF  
MAßSTAB: 1 : 1.000  
STAND: 22. DEZEMBER 2010

PLANVERFASSER:

GREBE CONSULT LTD.  
PLANUNG VERMARKTUNG

BERLINER ALLEE 52  
15806 ZOSSEN, OT WÜNSDORF  
BEARBEITER: V. HERGER

NATUR & TEXT IN BRANDENBURG GMBH  
FORSCHUNG UND GUTACHTEN

FRIEDENSALLEE 21  
15834 RANGSDORF

