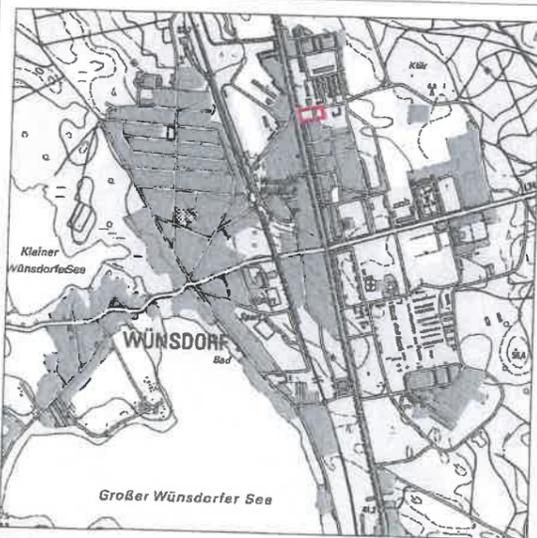


TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

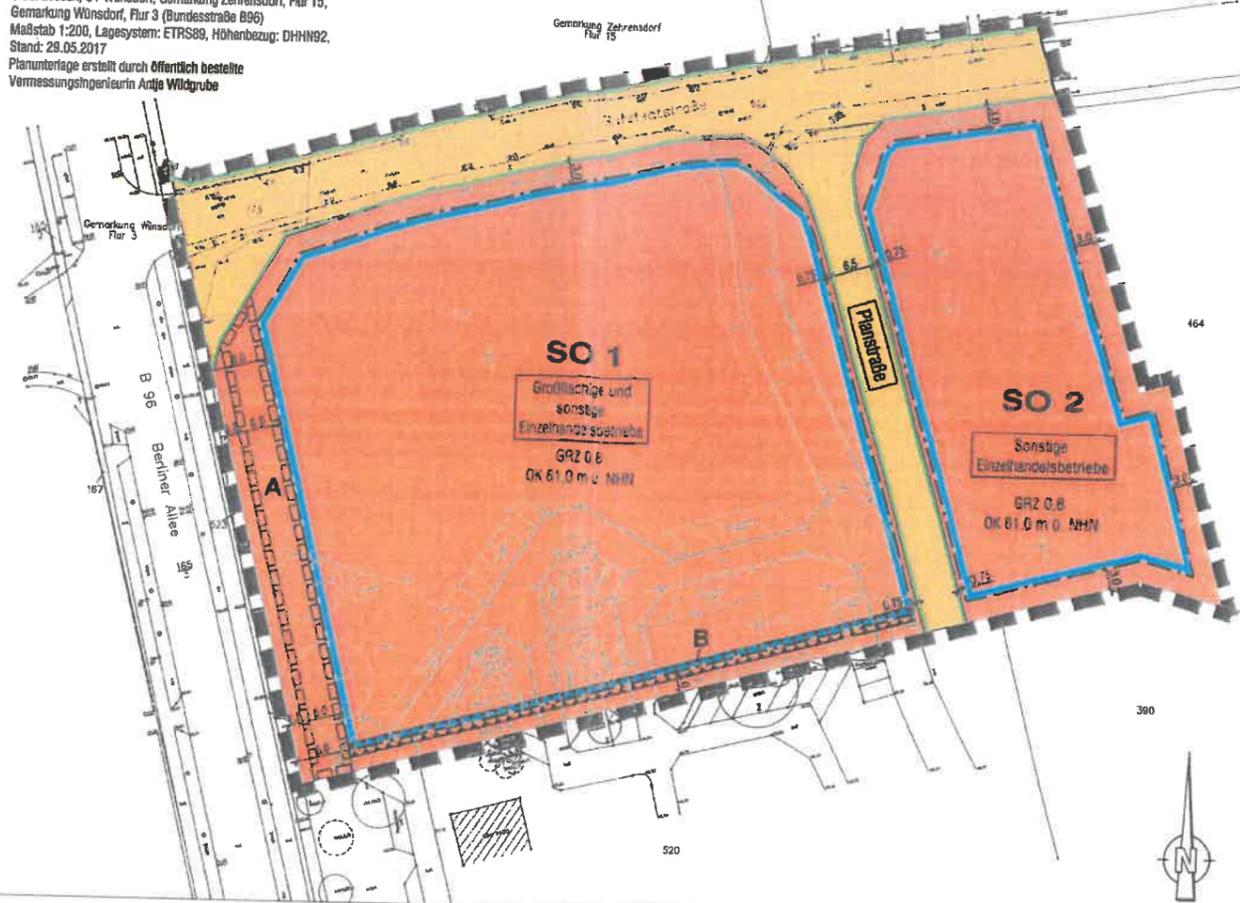
1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.1 Das Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO SO 1 mit der Zweckbestimmung „Großflächige und sonstige Einzelhandelsbetriebe“ dient der Unterbringung von großflächigen und sonstigen Einzelhandelsbetrieben.
 - 1.1.1 Im Sondergebiet SO 1 sind allgemein zulässig:
 - großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem breiten Sortiment (Vollversorger).
 - Von der zulässigen Verkaufsfläche müssen mindestens 75 vom Hundert durch die nachfolgend genannten Sortimente eingenommen werden:
 - Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren,
 - Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel),
 - Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf.
 - 1.2 Das Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO SO 2 mit der Zweckbestimmung „Sonstige Einzelhandelsbetriebe“ dient der Unterbringung von sonstigen Einzelhandelsbetrieben.
 - 1.2.1 Im Sondergebiet SO 2 sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
 - 1.3 Ausnahmsweise sind im Sondergebiet SO 1 und SO 2 folgende Nutzungen zulässig:
 - a) Schank- und Speisewirtschaften,
 - b) Tierarztpraxen,
 - c) Geschäfts- und Bürogebäude.
 - 1.4 Das Verhältnis der maximal zulässigen Verkaufsfläche zur Baugrundstücksfläche in den Sondergebieten beträgt: SO 1 = 0,24 und SO 2 = 0,31.
2. **Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - 2.1 Die Fläche „A“ ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.
 3. **Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - 3.1 Innerhalb der Fläche B ist die Laderampe des Einzelhandelsbetriebs mit einer seitlich geschlossenen Lärmschutzwand sowie einer Überdachung auszubilden. Die Lärmschutzwand ist ab der Laderampe um mindestens 10 m in östliche Richtung zu verlängern. Die Höhe der Lärmschutzwand muss mindestens 2,5 m betragen. Die Lärmschutzwand zur Laderampe sowie die Unterseite der Überdachung müssen schallabsorbierend mit einem bewerteten Absorptionsgrad von mindestens $\alpha_w = 0,5$ ausgeführt werden.
 4. **Grünordnerische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a und b BauGB)
 - 4.1 Befestigung von Wegen und Stellplätzen
In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 ist die Befestigung von Wegen und Stellplätzen für Pkw nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. Betonpflaster, Drain- oder Ökopflaster) herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
 - 4.2 Einzelbäume
In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind insgesamt 25 hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm anzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen und erhalten gebliebenen Altbäume anzurechnen.

ÜBERSICHTSKARTE (ohne Maßstab)



TEIL A - PLANZEICHNUNG

Liegenschaftskarte:
Stadtl. Zossen, OT Wünsdorf, Gemarkung Zehrendorf, Flur 15,
Gemarkung Wünsdorf, Flur 3 (Bundesstraße B96)
Maßstab 1:200, Lagesystem: ETRS89, Höhenbezug: DHHN92,
Stand: 29.05.2017
Planunterlage erstellt durch öffentlich bestellte
Vermessungsingenieurin Antje Wildgrube



4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (N) UND HINWEISE (H)

1. **KAMPFMITTELBELASTUNG (N)**
 - 1.1 Innerhalb des Plangebietes ist eine Kampfmittelbelastung bekannt. Eine Munitionsfreigabe ist erst nach der Durchführung einer Kampfmittelräumung durch eine Fachfirma erreichbar. Vom Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Brandenburg wird das Öffnen, Sondieren und Beräumen der Bombenrichter, Bohrluchsondierung (Bohrluchsondierung im Raster 1,5 m, Reihenabstand 1,3 m und einer Messstiefe von 5 m) bei den Vermutungspunkten und Vermutungsfächen und eine Flächenräumung bei den Restflächen empfohlen.
 - 1.2 Eine Finanzierung der Kampfmittelräumung aus Landesmitteln kann nicht in Aussicht gestellt werden. Es besteht die Möglichkeit, dass die Eigentümer eine Kampfmittelräumfirma beauftragen. In diesem Fall sind der Beginn und der Abschluss der Sucharbeiten bei der zuständigen örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Das beauftragte Unternehmen soll ein Abschlussprotokoll mit der Darstellung der geräumten Fläche und Einbeziehung der geborgenen Kampfmittel vorlegen.
2. **BAUDENKMALE (N)**
 - 2.1 Im Plangebiet selbst gibt es keine Baudenkmale. Jedoch befindet sich in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes das Denkmal „Kasernen des Panzer-Regiments Nr. 5“ am Wünsdorfer Platz 3-9, 11, 13 und Guttedtstraße 13, 15, 17, 19 im OT Wünsdorf.
 - 2.2 Nach den Bestimmungen des § 2 Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) unterliegen nicht nur Denkmale selbst dem gesetzlichen Schutz, sondern auch deren Umgebung. Einer Erlaubnis nach dem BbgDSchG bedarf, wer durch die Errichtung oder Veränderung von Anlagen oder sonstige Maßnahmen die Umgebung eines Denkmals verändern will.
3. **BODENDENKMAL (N)**
 - 3.1 Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, 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 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale 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).
 - 3.2 Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Bauausführende sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.
4. **ARTENSCHUTZ (H)**
 - 4.1 Die Belange des Artenschutzes werden im Durchführungsvertrag geregelt. Die Hinweise in der Begründung sind zu berücksichtigen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 29.05.2017 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 Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Potsdam,
Siegelt
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
2. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am von den Stadtverordneten auf ihrer Sitzung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
Zossen,
Siegelt
Michaela Schreiber - Bürgermeisterin
3. Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt.
Zossen,
Siegelt
Michaela Schreiber - Bürgermeisterin
4. Der Bebauungsplan ist am gemäß § 10 BauGB ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit der Begründung bei der Stadtverwaltung Zossen von jedermann eingesehen werden kann. 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 in Kraft getreten.
Zossen,
Siegelt
Michaela Schreiber - Bürgermeisterin

ZEICHENERKLÄRUNG

- ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- SO** SONSTIGE SONDERGEBIETE (§ 11 BauNVO)
- ZWECKBESTIMMUNG "GROßFLÄCHIGE UND SONSTIGE EINZELHANDELSBETRIEBE"** (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- 0,8** GRUNDFLÄCHENZAHL (§§ 16 und 19 BauNVO)
- OK 61,0 m o. NNH** HÖHE BAULICHER ANLAGEN ÜBER EINEM BEZUGSPUNKT (§ 18 BauNVO)
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- BAUGRENZE** (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
- VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN**
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE**
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER BENUTZER UND BESUCHER SOWIE DES VERFÜGUNGSBERECHTIGTEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) z. B. Fläche A
- UMGRENZUNG DER FLÄCHE FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) z. B. Fläche B

FLÄCHE FÜR DIE ÖFFENTLICHKEIT

PLANUNTERLAGE

- | | | | |
|--|--------------------------------|--|------------------|
| | Wohn- oder anderes Gebäude | | Zaun |
| | Flurstück mit Flurstücksnummer | | Laub-/ Nadelbaum |
| | Höhe über NNH | | Mischwald |
| | Parkplatz | | |

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - (Bauutzungsverordnung BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - 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)
4. Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16 Nr. 14)

STADT ZOSSEN

Ortsteil Wünsdorf

Vorhabenbezogener BEBAUUNGSPLAN

"Berliner Allee / Guttedtstraße"

Planungsstand (Redaktionell angepasst): 25.10.2018

Gemarkung: Zehrendorf, Flur 15

Maßstab: 1 : 500

..... Ausfertigung

Planverfasser:

