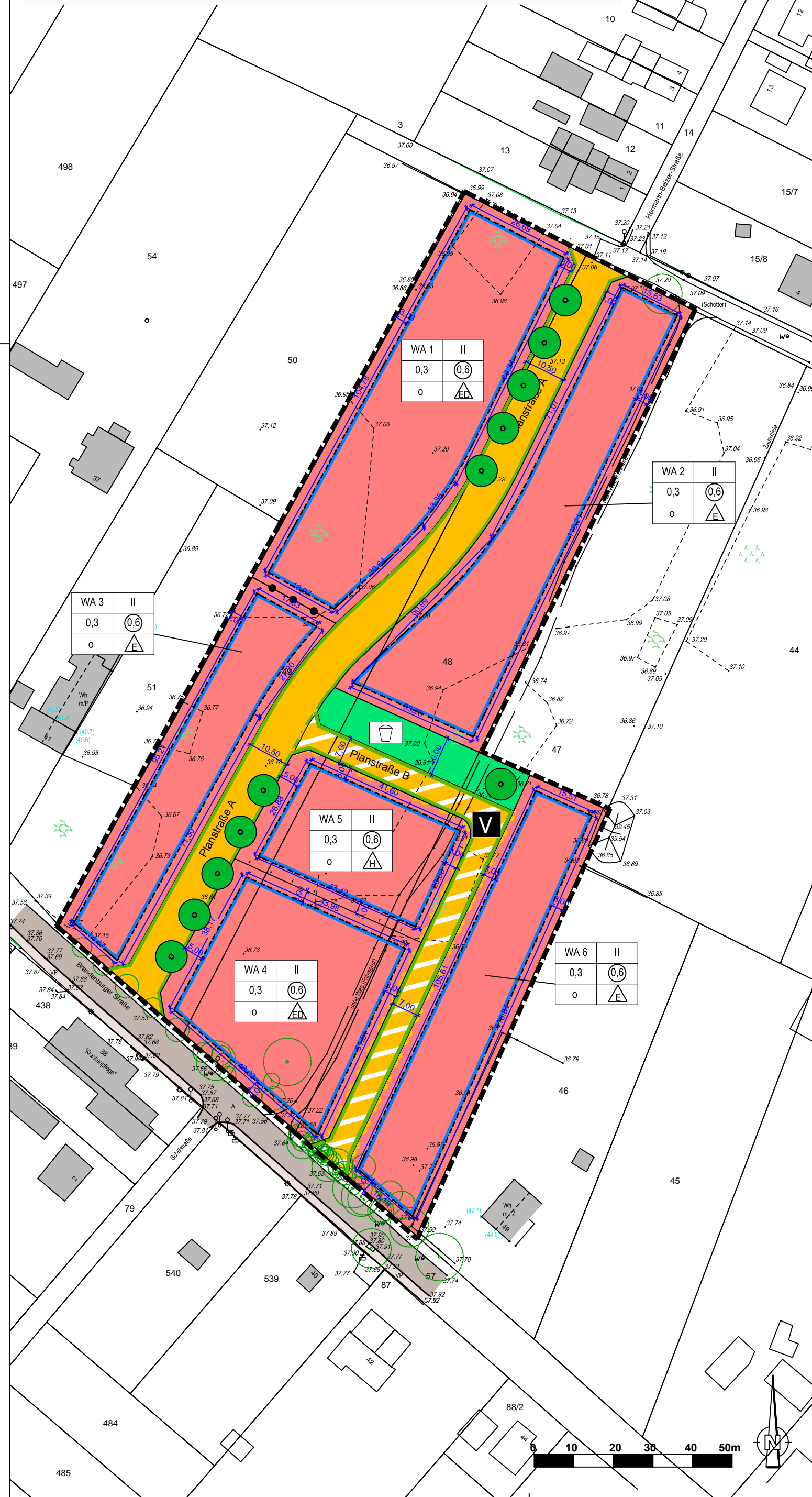


Stadt Zossen  
 Bebauungsplan "Brandenburger Straße 43-47"  
 Vorentwurf M 1:1.000



**Textfestsetzungen**

- Im allgemeinen Wohngebiet sind zulässig: Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).  
 Ausnahmsweise können zugelassen werden: die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).  
 Nicht zulässig sind: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)  
 Des Weiteren nicht zulässig sind: Anlagen für kirchliche, soziale und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung unzulässig. Dies gilt nicht für notwendige Zufahrten und Einfriedungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
- Auf der festgesetzten Verkehrsfläche der Planstraße A sind einseitig begleitend zur Straße, 10 Bäume der Pflanzliste 1 der Mindestqualität H 18-20 in einem Pflanzabstand von 12m (+/- 3m) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

**Pflanzliste 1**

An Pflanzqualitäten werden empfohlen:  
 Bäume: Hochstamm, Stammbusch oder Heister, 2-3 x v., StU 18-20,  
 Sträucher: verpflanzt, 100-150

**Bäume**

- |                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Acer campestre       | Feld-Ahorn                |
| Carpinus betulus     | Hainbuche                 |
| Crataegus monogyna   | Eingrifflicher Weißdorn   |
| Crataegus oxyacantha | Zweiggrifflicher Weißdorn |
| Malus sylvestris     | Wild-Apfel                |
| Prunus avium         | Vogel-Kirsche             |
| Prunus padus         | Trauben-Kirsche           |
| Pyrus pyraister      | Wild-Birne                |
| Sorbus aucuparia     | Eberesche                 |

**Sträucher**

- |                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Cornus sanguinea   | Bluthartriegel      |
| Corylus avellana   | Hasel               |
| Cytisus scoparius  | Besenginster        |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen      |
| Frangula alnus     | Faulbaum            |
| Prunus spinosa     | Schlehe             |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn           |
| Rosa canina        | Hundsrose           |
| Rosa rubiginosa    | Weinrose            |
| Salix purpurea     | Purpurweide         |
| Salix triandra     | Mandelweide         |
| Viburnum opulus    | Gemeiner Schneeball |

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Oktober 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.05.2016 (GVBl.I./16 [Nr. 14])

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (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)

**Planzeichenerklärung**

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

Nutzungsschablone:

1	2
3	4
5	6

1 - Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)  
 2 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)  
 3 - Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)  
 4 - Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)  
 5 - Bauweise (§ 22 BauNVO) / o - offen, g - geschlossen  
 6 - Bauweise (§ 22 BauNVO / E- Einzel-, D- Doppelhäuser, ED-Einzel- und Doppelhäuser, H-Hausgruppen)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4,11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
 -Verkehrsberuhigter Bereich-

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
 Zweckbestimmung "Spielplatz"

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenzen  
 Flurstücksnummer  
 Vermaßung

Auftraggeber

Nola Entwicklungsgesellschaft mbH  
 Bismarkallee 9  
 14193 Berlin

**AHNER / BREHM**

Partnergemeinschaft  
 von Ingenieuren  
 Jochen Brehm

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

Projekt

**Bebauungsplan "Brandenburger Straße 43-47"**

Planart: Lageplan

Planungsphase: Vorentwurf

bearbeitet: Brehm / Herwig

gezeichnet: Herwig/Schmidt

Datei: P:\Z\Zossen\LP\Planung\B-Plan\Brandenburger Strasse 43-47 B-L-17-35\Planzeichnung\171020\_Vorentwurf.dwg

Datum	Maßstab	Plannummer	Planformat	Unterschrift
2017-10	1 : 1000		420x594	