

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	