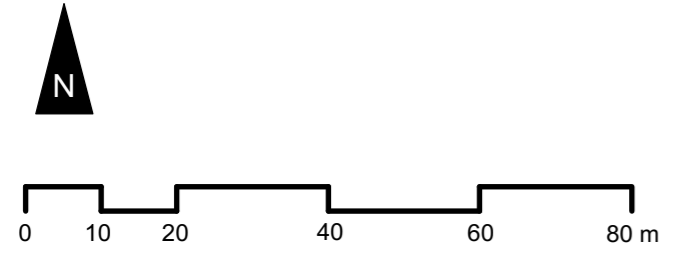
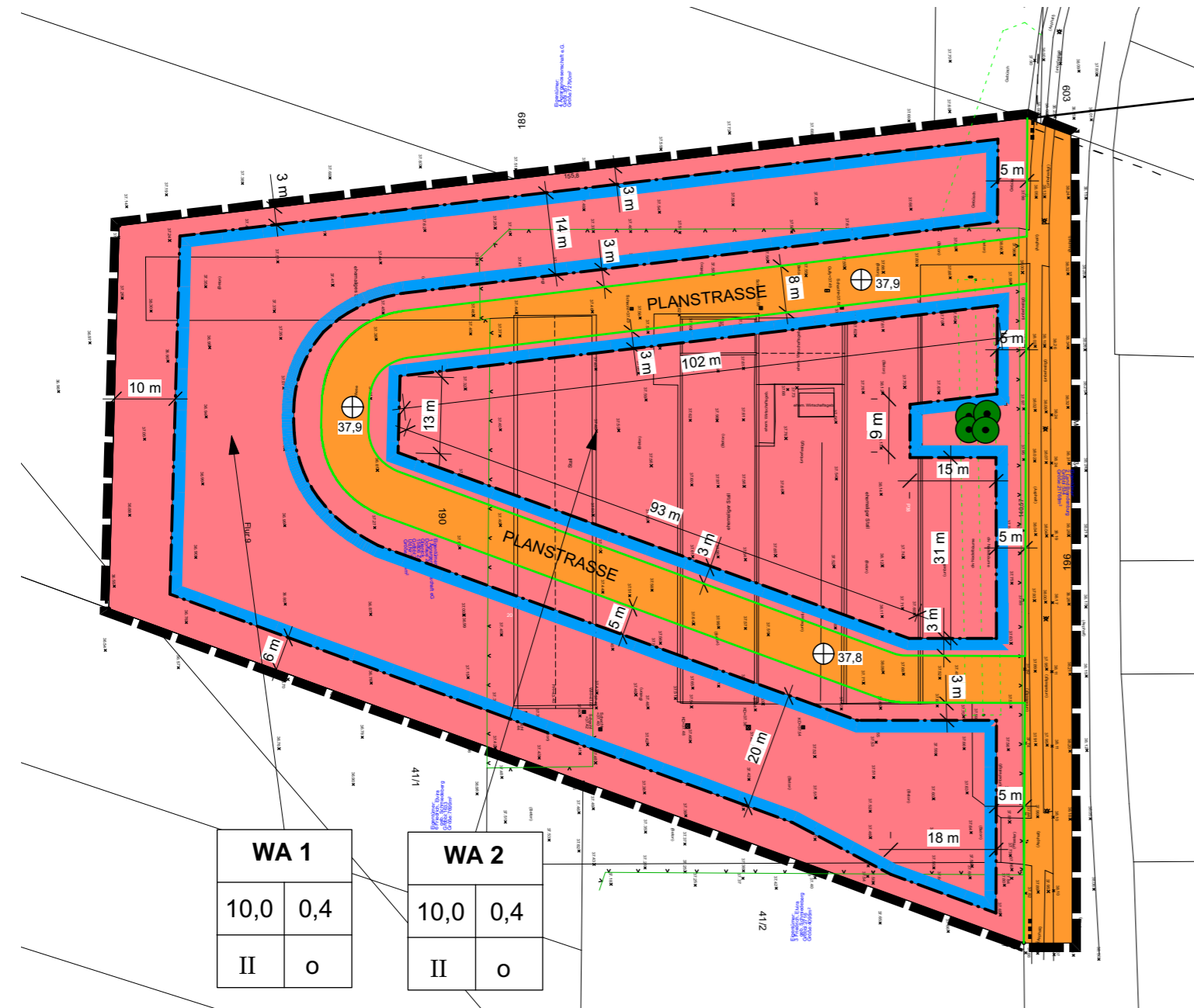


TEIL A: PLANZEICHNUNG



TEIL B: TEXT

Auf der Grundlage

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11. 2017 (BGBl. I S. 3634)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21. 11. 2017 (BGBl. I S. 3786),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. 12. 1990, (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. 05. 2017 (BGBl. I S. 1057),
- des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. 07. 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434),
- der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. 05. 2016 (GVBl.I/16, (Nr. 14)),
- des Brandenburgischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. 01. 2013 (GVBl.I/13, (Nr. 3)) geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, (Nr. 5)), und
- der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVVerf) vom 18. 12. 2007 (GVBl. I/7, Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 13. 03.2012 (GVBl. I/12, Nr. 16) wird festgesetzt:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
 - 1.1 Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet WA 1 und WA 2 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. 3 BauNVO zulässig.
 - 1.2 Die nach § 4 Abs. 2 Pkt 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
 - 1.3 Alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 Höhenbezugspunkt
Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der Planstraße (OKP) in m NHN. Die Bezugspunkte sind in der Planzeichnung festgesetzt. Für die Höhenbestimmung gilt der der baulichen Anlage jeweils nächstliegende Bezugspunkt.
- Bauweise
Innerhalb der festgesetzten Bauflächen WA 1 und WA 2 ist ausschließlich die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Baufeldfreimachung
Die Baufeldfreimachung ist im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. (außerhalb der Brutzeit) durchzuführen.
- Anpflanzung von Bäumen
Je Baugrundstück sind 2 Bäume zu pflanzen. Die Pflanzqualität ist den Hinweisen beschrieben.

HINWEISE

- B Pflanzqualitäten für Baumpflanzungen
Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken
Bäume mit mind. 12 bis 14 cm Stammumfang (Hochstamm) oder Obstbäume (Hoch- oder Halbstamm) mit mind. 8 cm Umfang.. Es sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Baumarten zu verwenden. Insgesamt sind 24 Bäume im Plangebiet (2 je Einzelgrundstück) zu pflanzen. Für die neu zu pflanzenden Gehölze ist eine vierjährige Pflege (1 Jahr Fertigstellungs-, 3 Jahre Entwicklungs- und 3 Jahre Pflegepflege) zu gewährleisten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

BAUGRENZE

o OFFENE BAUWEISE

II GESCHOSSIGKEIT

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

ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

STRAßENBEGRENZUNGSLINIE

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE STRAßENBEGLEITGRÜN

ERHALT VON BÄUMEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

37,9 OBERKANTE PLANSTRASSE IN m NHN

NUTZUNGSSCHABLONE

| GEBIETSBEZEICHNUNG | |
|-------------------------------|------------------------|
| HÖHE BAULICHER ANLAGEN (in m) | GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) |
| GESCHOSSIGKEIT | BAUWEISE |

LAGE DES GELTUNGSBEREICHES



QUELLE: BRANDENBURGVIEWER 1 : 10 000

BEBAUUNGSPLAN "Siedlung am Wasserfließ"

VORENTWURF

STADT ZOSSEN
LANDKREIS TELTOW-FLÄMING

MAßSTAB 1 : 1.000

STAND: 22. JULI 2018

PLANVERFASSER:

DIPL.-ING. VOLKER HERGER
FREISCHAFFENDER STADTPLANER/SRL
MULACKSTRASSE 37, 10119 BERLIN
TEL.: 030-2823793, MAIL: info@planung-herger.de