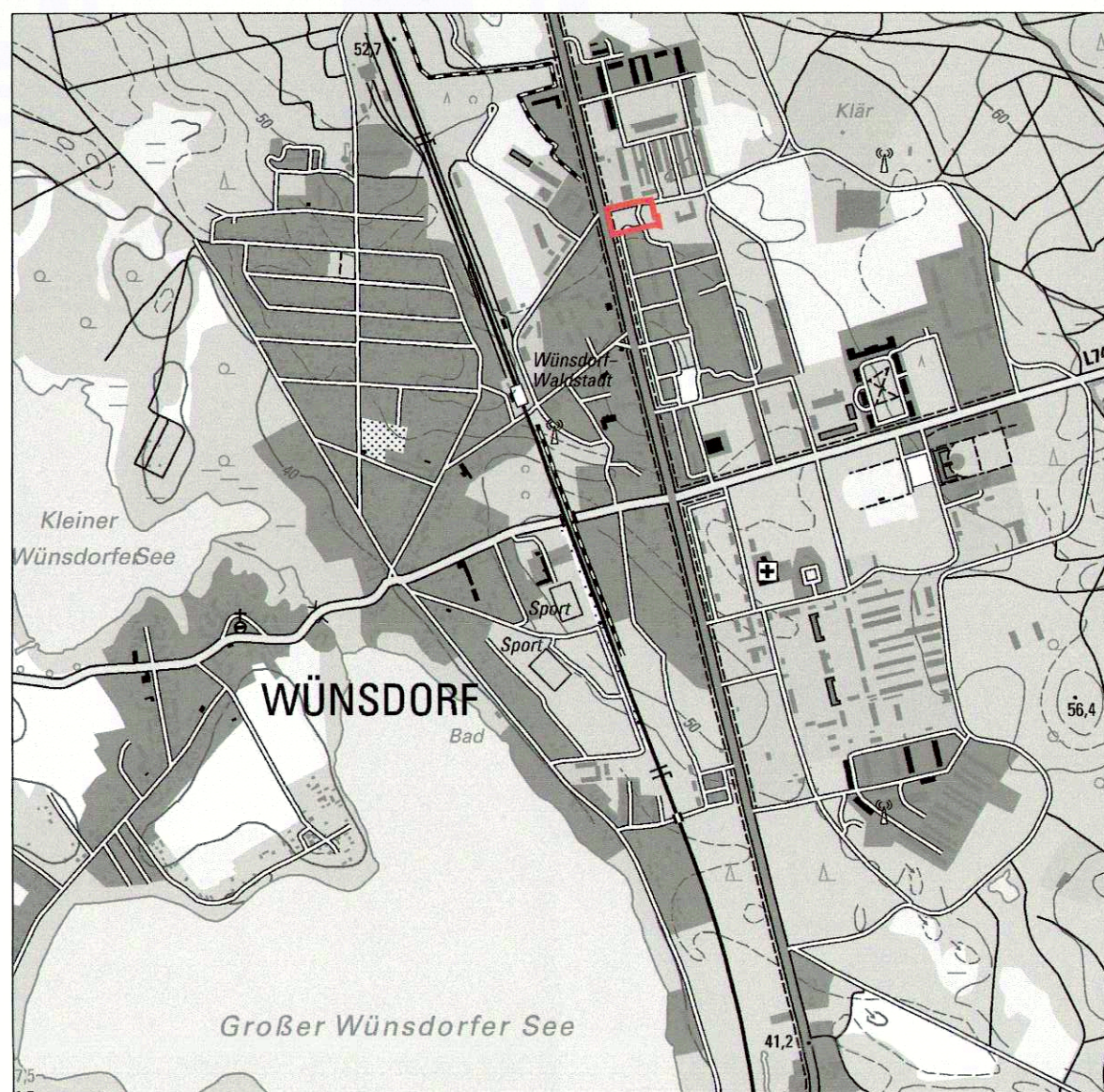


## TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 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 „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs.
    - 1.1.1 Im Sondergebiet SO 1 ist allgemein zulässig:
      - ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einem breiten Sortiment (Vollversorger).
      - Von der zulässigen Verkaufsfläche müssen mindestens 90 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 „Einzelhandelsbetriebe“ dient der Unterbringung von 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 zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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 = 0,223 und SO 2 = 0,256.
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, für den Bau und Betrieb der Trinkwasserleitung, 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 Auf der Fläche B ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe der Oberkante von mindestens 52,5 m über NHN zu errichten. Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung  $D_{L,R}$  von mindestens 25 dB und eine Schallabsorption  $DL_A$  von mindestens 8 dB (hoch schallabsorbierend) aufweisen.
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 mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
  - 4.2 Einzelbäume  
In den Sondergebieten SO 1 sind 17 und SO 2 sind 8 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:  
 Stadt Zossen, OT Wünsdorf, Gemarkung Zehrendorf, Flur 15,  
 Gemarkung Wünsdorf, Flur 3 (Bundesstraße B96)  
 Maßstab 1:200, Lagesystem: ETRS89, Höhenbezug: DHHN2016,  
 Stand: 29.05.2017  
 Planunterlage erstellt durch öffentlich bestellte  
 Vermessungsingenieurin Antje Wildgrube



### B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (N) UND HINWEISE (H)

1. **KAMPFMITTELBELASTUNG (H)**
  - 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 Bombentrichter, Bohrlochsondierung (Bohrlochsondierung im Raster 1,5 m, Reihenabstand 1,3 m und einer Messtiefe von 5 m) bei den Vermutungspunkten und Vermutungsflächen 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 „Kaserne 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 (H)**
  - 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 zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt. Die Hinweise in der Begründung sind zu berücksichtigen.
5. **IMMISSIONSSCHUTZ (LÄRMSCHUTZ) (H)**
  - 5.1 Die sonstigen erforderlichen Maßnahmen zum Lärmschutz werden im Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbindlich geregelt. Der Nachweis zur Einhaltung der Maßnahmen ist abschließend im Bauantragsverfahren zu führen.

### C. VERFAHRENSVERMERKE

1. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 29.05.2017 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Strassen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.  
 Potsdam, 12.01.2021  
  
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 27.01.2021 von den Stadtverordneten auf ihrer Sitzung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.  
 Zossen, 16.02.2021  
  
 Wiebke Schwarzweiler - Bürgermeisterin
3. Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt.  
 Zossen, 26.05.2021  
  
 Wiebke Schwarzweiler - Bürgermeisterin
4. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist am 08.06.2021 gemäß § 10 BauGB ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, dass der vorhabenbezogene 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan am 08.06.2021 in Kraft getreten.  
 Zossen, 08.06.2021  
  
 Wiebke Schwarzweiler - Bürgermeisterin

## ZEICHENERKLÄRUNG

- ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- SO** SONSTIGE SONDERGEBIETE (§ 11 BauNVO)
- ZWECKBESTIMMUNG "GROßFLÄCHIGER EINZELHANDELSBETRIEB"**
- ZWECKBESTIMMUNG "EINZELHANDELSBETRIEBE"**
- 0,8** GRUNDFLÄCHENZAHL (§§ 16 und 19 BauNVO)
- OK 61,0 m ü. NHN** HÖHE BAULICHER ANLAGEN ÜBER NHN (§ 18 BauNVO)
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- BAUGRENZE** (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
- VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE**
  - STRASSENBEGRENZUNGSLINIE**
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
- RENNE** GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - A** MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - UMGRENZUNG** UMGRENZUNG DER FLÄCHE FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### PLANUNTERLAGE

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

### RECHTSGRUNDLAGEN

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - (Baunutzungsverordnung 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 (Planzeichenverordnung - 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 15. November 2018 (GVBl./18, [Nr. 39])

**STADT ZOSSEN**  
 Ortsteil Wünsdorf  
 Landkreis Teltow-Fläming  
 Land Brandenburg



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Berliner Allee / Guttedtstraße"

Planungsstand: 19.01.2021  
 Gemarkung: Zehrendorf, Flur 15  
 Maßstab: 1 : 500