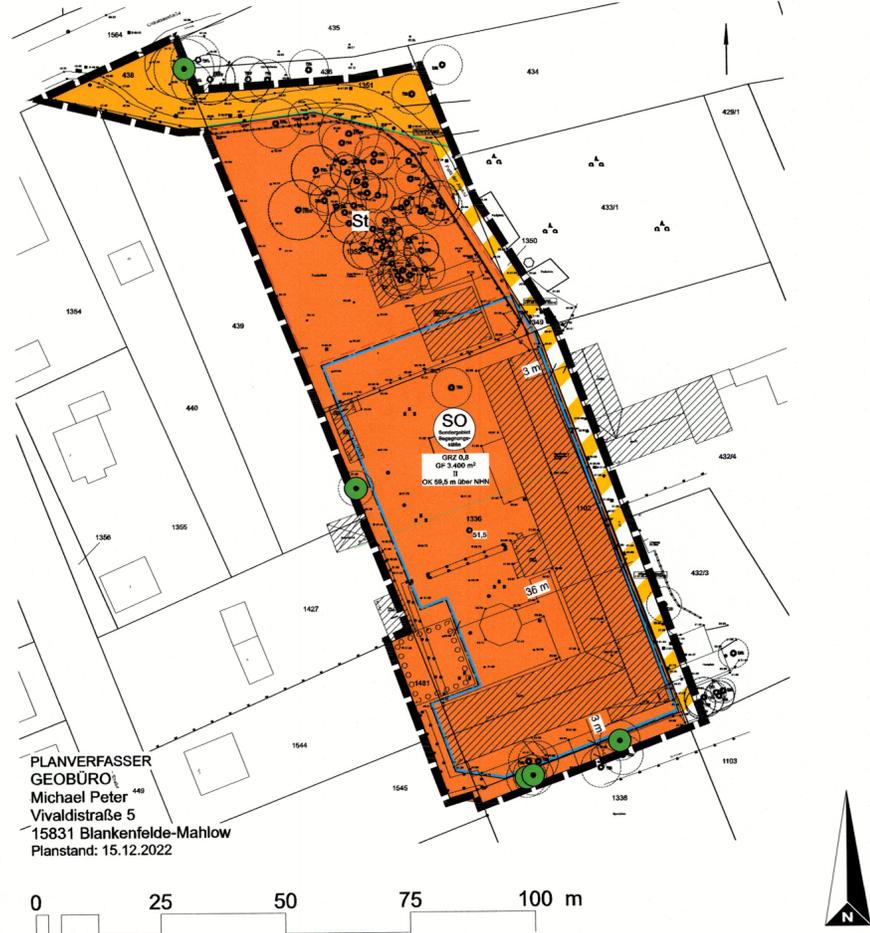


TEIL A: PLANZEICHNUNG



ABGRENZUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES RECHTSKRÄFTIGEN  
 DES BEBAUUNGSPLANES "BURGBERG"



VERFAHRENSVERMERKE

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 15.12.2022... 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.

Mahlow, den 24.07.2023  
 - ÖbVI -

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde von der Stadtverordnetenversammlung Zossen am 10.07.2023 als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung Zossen vom 10.07.2023 gebilligt.

Zossen, den 27. JULI 2023  
 Bürgermeisterin

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) wird hiermit ausgefertigt.

Zossen, den 27. JULI 2023  
 Bürgermeisterin

Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 27.07.2023 im Amtsblatt für die Stadt Zossen ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 31. JULI 2023 in Kraft getreten.

Zossen, den 01. AUG. 2023  
 Bürgermeisterin

Gesetzliche Grundlagen

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6),
- die 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 14.06.2021 (BGBl. I Nr. 33 S. 1802),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 1362, 1436),
- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl.I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.02.2021 (GVBl. I/21, Nr. 5),
- das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl.I/13 (Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.09.2020 (GVBl.I/20, (Nr. 28)) und
- die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18.12.2007 (GVBl. I/07, Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.06.2022 (GVBl.I/22, [Nr. 18).

TEIL B: TEXTFESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Pkt. 1 BauGB)

- 1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Begegnungsstätte (§ 11 BauNVO)  
 Im sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Begegnungsstätte ist die Errichtung und Nutzung von Sportanlagen, Umkleemöglichkeiten, Aufenthaltsräumen, Sporträumen und weitere Freizeitanlagen zulässig.
- 1.2 Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist die Errichtung einer Mehrbegegnungsstätte und eines Jugendclubs mit Vereinsheim zulässig.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

- 2.1 Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Laubholzbeplantungen mit mindestens 1 Baum pro 50 m<sup>2</sup> und mindestens ein Strauch pro 1,5 m<sup>2</sup> anzulegen.
- 2.2 Stellplatzanlagen sind zu begrünen. Es sind je 10 Stellplätze mindestens ein hochstämmiger Baum der Mindestqualität 12/14 der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Stellplätze sind in wasser-durchlässiger Bauweise herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB).

3. Hinweis

Für die Anpflanzungen wird die Verwendung der Arten aus den Pflanzlisten 1 und 2 empfohlen:

Pflanzliste 1 (Bäume)

Acer campestre  
 Acer pseudoplatanus  
 Carpinus betulus  
 Crataegus monogyna  
 Crataegus oxyacantha  
 Malus sylvestris  
 Prunus avium  
 Prunus padus  
 Pyrus pyraeaster  
 Tilia cordata  
 Ulmus laevis

Feld-Ahorn  
 Bergahorn  
 Hainbuche  
 Eingrifflicher Weißdorn  
 Zweigrifflicher Weißdorn  
 Wild-Apfel  
 Vogel-Kirsche  
 Trauben-Kirsche  
 Wild-Birne  
 Winterlinde  
 Flatterulme

Pflanzliste 2 (Sträucher)

Cornus sanguinea  
 Corylus avellana  
 Cytisus scoparius  
 Euonymus europaeus  
 Frangula alnus  
 Prunus spinosa  
 Rhamnus cathartica  
 Rosa canina  
 Rosa rubiginosa  
 Salix purpurea  
 Salix triandra  
 Viburnum opulus

Bluthartriegel  
 Hasel  
 Besenginster  
 Pfaffenhütchen  
 Faulbaum  
 Schlehe  
 Kreuzdorn  
 Hundsrose  
 Weinrose  
 Purpurweide  
 Mandelweide  
 Gemeiner  
 Schneeball

PLANZEICHERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

**SO** Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Begegnungsstätte (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

**GRZ** zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)  
**GF** zulässige Geschoßfläche (§ 19 BauNVO)  
**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)  
**OK** zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)  
**⊕ 51,5** Oberkante Gelände in m NHN (§ 18 BauNVO)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16 und 17 BauNVO)

**Baugrenze**

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

**Öffentliche Verkehrsfläche**  
**Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Zuwegung -**  
**Straßenbegrenzungslinie**

MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

**Erhaltung von Bäumen**  
**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

**Abgrenzung des Geltungsbereiches** (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

**St** Stellplätze

Sonstige nicht erklärte Planzeichen entstammen der Plangrundlage und entfalten keinen Normcharakter.

BEBAUUNGSPLAN NR. 01/12 "BURGBERG, 1. ÄNDERUNG"

SATZUNG (Verfahren nach § 13 BauGB)

STADT ZOSSEN  
 MARKTPLATZ 20  
 15806 ZOSSEN

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

MAßSTAB 1 : 1.000 (bei Format A3)

STAND: 15.07.2023

