

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport“ sind die Errichtung und Nutzung von Sportanlagen sowie diesen dienende **bauliche** Anlagen zulässig.
(§ 11 BauNVO)
- 1.h.

Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen des Änderungsbereiches ist die Errichtung einer Sporthalle zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.i.

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport“ ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen, mit ihren Zufahrten, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
3.

Die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (**z. B. wasser-gebundene Decke, Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Rasensteine oder Schotterrassen**). Die Stellplatzanlagen sind zu begrünen. Dazu ist je 10 Stellplätze mindestens 1 hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm der Pflanzliste 1 zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)
5.

Auf mindestens der Hälfte der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennzeichnung „B“ sind mindestens 3-reihige Laubgehölzanpflanzungen mit mindestens 1 Baum pro 50 m² der Pflanzliste 1 und mindestens 1 Strauch pro 1,5 m² der Pflanzliste 2 anzulegen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)
7.

Mit Ausnahme von Glasfassaden sind – sofern keine brandschutzrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen - zusammenhängende öffnungs- bzw. fensterlose Wandabschnitte mit einer Fläche von mindestens 50 m² mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen flächig zu begrünen.
Für nichtklimmende Pflanzen ist eine Rankhilfe vorzusehen. Je Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von mindestens 1 m² herzustellen. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,0 m Wandlänge. **Es sind Pflanzen der Pflanzliste 3 zu verwenden.** Die Pflanzungen sind gemäß der guten fachlichen Praxis auszuführen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 87 Abs. 9 BbgBO)

8.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind als Dachform für bauliche Anlagen nur Flachdach und Sheddach sowie flach geneigtes Satteldach mit einer Dachneigung von max. 15 Grad zulässig.

B. Hinweise

1. Pflanzlisten

Pflanzliste 1

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Zweigrifflicher Weißdorn
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus pyrastr	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus laevis	Flatterulme

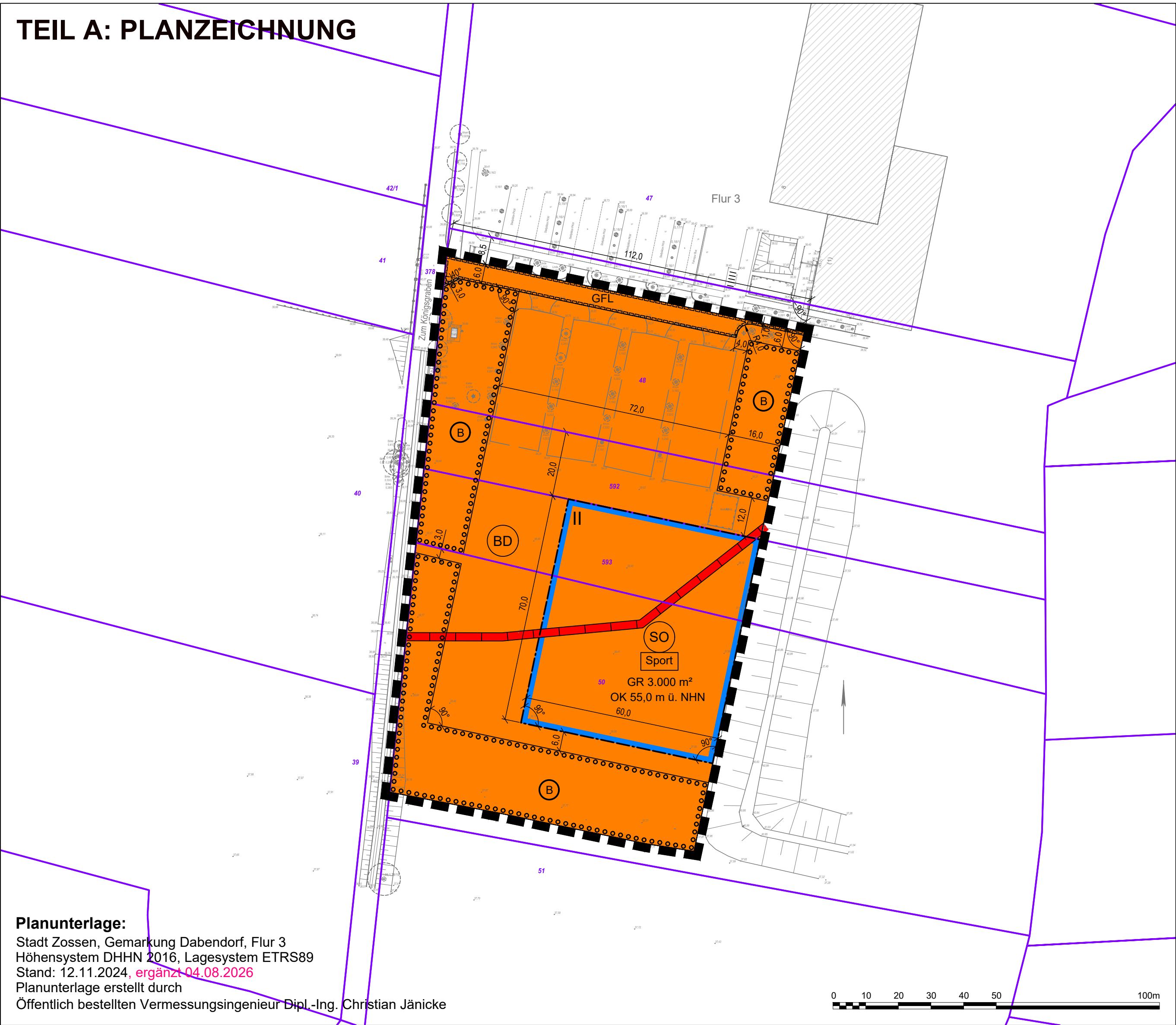
Pflanzliste 2

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

Pflanzliste 3

Hedera helix	Efeu
Rubus fruticosus	Brombeere
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera periclymenum	Wald-Geissblatt
Lonicera caprifolium	Echtes Geissblatt
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus tricuspidata	Dreilappiger Wilder Wein
Euonymus fortunei	Spindelstrauch
Campsis radicans	Trompetenblume
Jasminum nudiflorum	Winter-Jasmin
Clematis montana	Berg-Waldrebe
Wisteria sinensis	Blauregen
Rosa in Sorten	Kletter-Rose
Clematis viticella	Italienische Waldrebe
Fallopia baldschuanica	Schling-Knöterich

TEIL A: PLANZEICHNUNG



2. Änderungen textlicher und zeichnerischer Festsetzungen des Bebauungsplans „Sportforum Zossen“

- 2.1

Innerhalb des 1. Änderungsbereiches des Bebauungsplans „Sportforum Zossen“ werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans „Sportforum Zossen“ durch die zeichnerischen Festsetzungen dieses Änderungsbebauungsplans vollständig ersetzt.
- 2.2

Die textlichen Festsetzungen Nr. 1.a bis 1.g sowie die 2., 4. und 6. textliche Festsetzung des Bebauungsplans „Sportforum Zossen“ betreffen nicht den 1. Änderungsbereich des Bebauungsplans. Die textlichen Festsetzungen Nr. 1, Nr. 3 und Nr. 5 wurden für den 1. Änderungsbereich angepasst. Die textlichen Festsetzungen Nr. 1.h, 1.i, 7 und 8 wurden neu gefasst.

3. Artenschutz

- 3.1

Zur Vermeidung von Störungen der Feldlerche während der Brut- und Aufzuchtzeiten sind Bauaktivitäten und Beräumungen im Bereich der Offenflächen im Zeitraum zwischen Ende Juli und Anfang April des darauffolgenden Jahres durchzuführen.
- 3.2

Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur und maximal 3.000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von maximal 60 Grad Celsius nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig. Die Außenbeleuchtung ist auf das zur verkehrssicheren Nutzung der Freiflächen notwendige Maß zu beschränken.

4. Kampfmittelbelastung

Auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde, ob für das Bauvorhaben die Notwendigkeit besteht, eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen.

5. Archäologische Bodenfunde

- 5.1

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).
- 5.2

Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

6. Schutz von unterirdischen Leitungen

Über die Lage und den Verlauf der vorhandenen Versorgungsleitungen ist vor Baubeginn eine Leitungsauskunft bei den entsprechenden Versorgungsträgern einzuholen. Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten.

C. Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Bodendenkmal

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ein Teil des Bodendenkmals Nr. 130710, dessen Schutz durch das Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 09], S. 215) geregelt ist.



Alle Veränderungen von Bodennutzungen bedürfen im Bereich des Bodendenkmals einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Sie ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Teltow-Fläming zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).

Ferner sind diese Maßnahmen ggf. dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); die Erdeingriffe müssen also ggf. archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Die Kosten für archäologische Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

2. Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Stadt Zossen (Stellplatzsatzung) vom 22.12.2004.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Sport Zweckbestimmung "Sport" (§ 11 BauNVO)

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

OK Oberkante Gebäude (§ 18 Abs. 1 BauNVO), hier 55,0 m über NHN

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO), hier zwei Vollgeschosse

3.000 m² zulässige Grundfläche (GR) (§ 19 Abs. 2 BauNVO), hier 3.000 m²

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)

4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

B Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, hier Fläche B

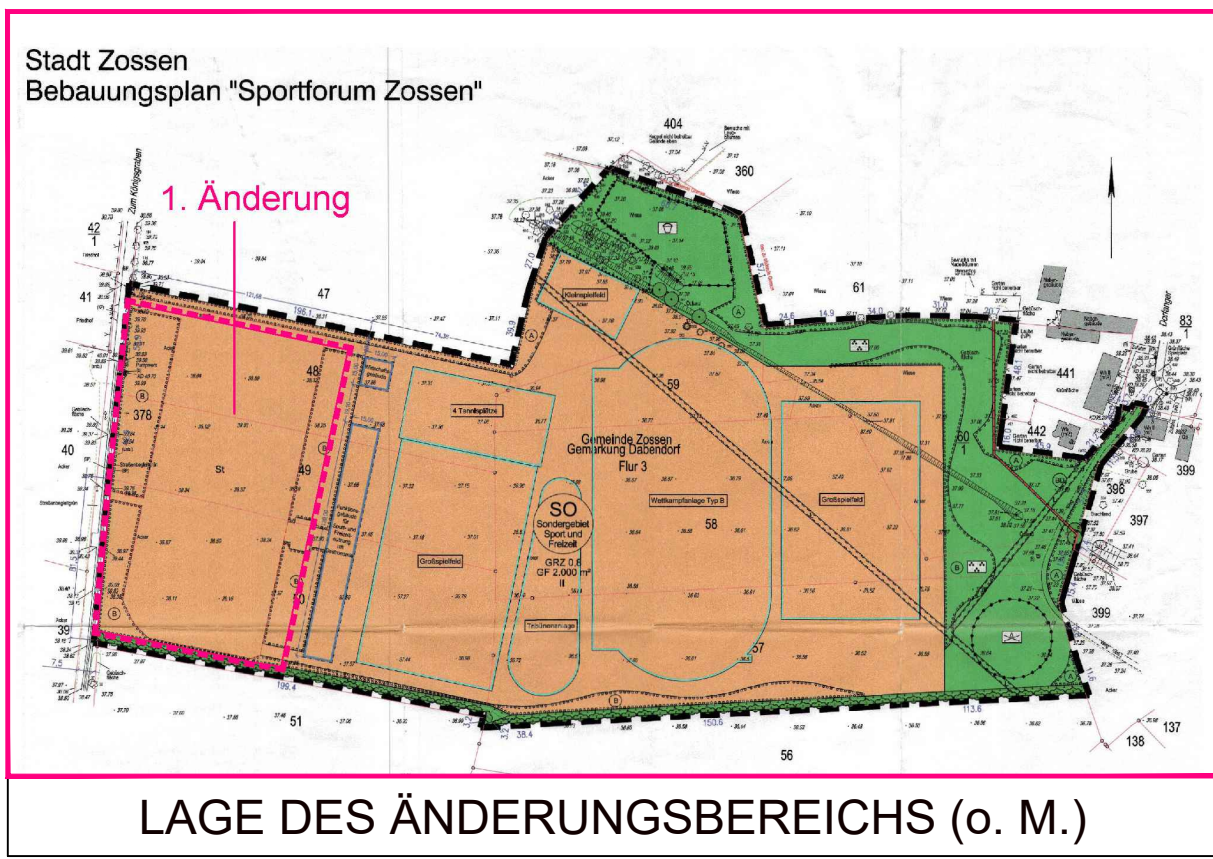
5. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

GFL Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrecht für die zuständigen Versorgungsunternehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Planunterlage

- Flurstücke mit Flurstücksnummer
- Vorhandene Bebauung
- Höhe über NHN
- Zaun
- Böschung
- Laub-/ Nadelbaum



RECHTSGRUNDLAGEN

1.

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.06.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192).
2.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
3.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
4.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18 [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.06.2026 (GVBl. I/26, [Nr. 20], S.22).

VERFAHRENSVERMERKE

1.

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom **04.08.2026** und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am von den Stadtverordneten auf ihrer Sitzung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Zossen, ...

Wiebke Şahin-Connolly
Bürgermeisterin

3.

Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt.

Zossen, ...

Wiebke Şahin-Connolly
Bürgermeisterin

4.

Der Bebauungsplan ist am gemäß § 10 BauGB ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, dass der 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 Bebauungsplan am in Kraft getreten.

Zossen, ...

Wiebke Şahin-Connolly
Bürgermeisterin

STADT ZOSSEN

Ortsteil Zossen/Dabendorf

BEBAUUNGSPLAN

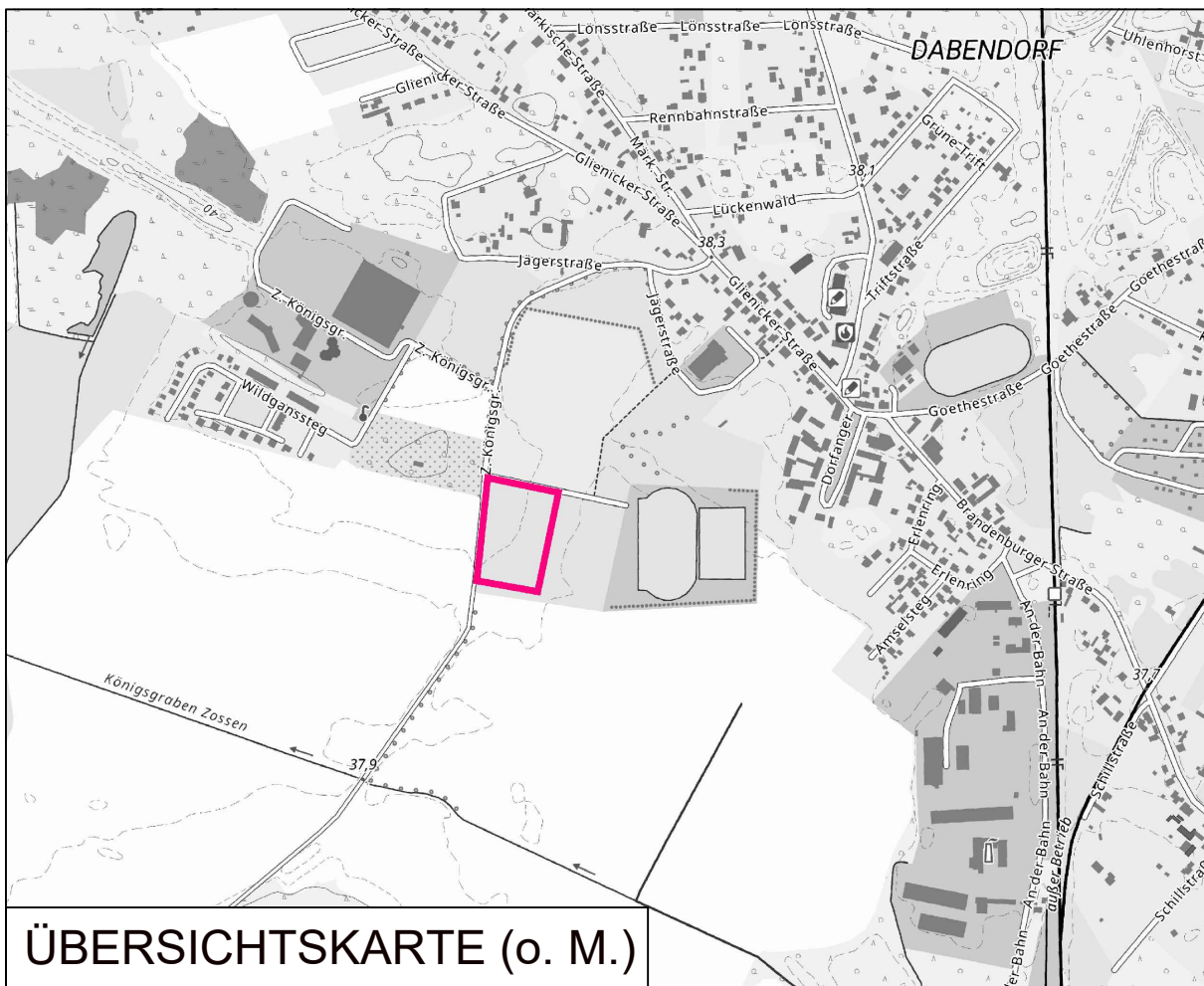
"Sportforum Zossen" - 1. Änderung

Planungsstand:

04.08.2026

Maßstab:

M 1:1.000



..... Ausfertigung

Planverfasser:



CESA INVESTMENT GmbH & Co. KG
Sophie-Charlotten-Straße 33
14059 Berlin
Fon +49(0)30 260 788 - 300
Fax +49(0)30 260 788 - 399
www.cesagroup.berlin

