

TEIL A: PLANZEICHNUNG



TEIL B: TEXT

Auf der Grundlage

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. Teil I Nr. 29 S. 1551 vom 20. Juni 2013),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung PlanZV vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
- des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege, Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07. 08. 2013 (BGBl. S. 3154),
- der Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2009 (GVBl./MöS. Nr. 14) S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl./I/10, Nr. 39) und
- des Brandenburgisches Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3 vom 01.02.2013; ber. 16.05.2013 Nr. 21)

wird festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Auf den nach § 11 BauNVO als Sonstige Sondergebiete SO 1 und SO 2 mit der Zweckbestimmung Heilbehandlung, Kultur, Sport, Beherbergung, Gastronomie und Wohnen für Betriebsinhaber ist die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen zulässig, die der Durchführung von Heilbehandlungen, kulturellen und sportlichen Aktivitäten, zur Beherbergung, zur gastronomischen Versorgung und dem Wohnen der Betriebsinhaber dienen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Anlagen- und Gebäudehöhe
 Die maximale Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen in den Sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 beträgt 7,0 m über dem Bezugspunkt.
- Höhenbezugspunkt
 Als Bezugspunkt gilt die Geländeoberkante (OKG) in m NHN. Die Bezugspunkte sind in der Planzeichnung festgesetzt. Für die Höhenbestimmung gilt der der baulichen Anlage jeweils nächstliegende Bezugspunkt.
- Private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- Die festgesetzte private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung stellt die Grundstückszufahrt dar und dient als Parkfläche und Zufahrt für den Besucherverkehr für die in den Sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 festgesetzten Nutzungen.
- Vollversiegelungen von Stellplätzen sind nicht zulässig. Zur Befestigung der Stellplätze und Stellplatzzufahrten sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Rasenziegel). Die Versiegelung darf maximal 30 % der gesamten privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung betragen.
- Private Grünfläche
 Innerhalb der privaten Grünfläche ist das Anlegen von Sport- und Spielfeldern für Badminton, Boccia, Tischtennis und eines Grillplatzes zulässig.

II. Gründordnerische Festsetzungen

- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen PF 1 sind 10 und PF 2 5 einheimische Bäume zu pflanzen. Es sind die Baum- Obstbaumarten der Pflanzliste 1 des Hinweises C zu verwenden.
- Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen PF 1 und PF 2 sind Sträucher zu unterpflanzen (PF 1 - 25 Stck., PF 2 - 15 Stck). Es sind die Straucharten der Pflanzliste 2 des Hinweises C zu verwenden.

III. Hinweise

A. Für Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes werden die Bäume und Sträucher der Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden:

Pflanzliste 1 zur Anpflanzung von einheimischen Bäumen

- Traubeneiche	Quercus petraea
- Spitzahorn	Acer platanoides
- Stieleiche	Quercus robur
- Obstgehölz	vorzugsweise Birne Pyrus

Pflanzliste 2 zur Unterpflanzung

- Gewöhnliche Berberitze	Berberis vulgaris
- Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
- Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
- Kornelkirsche	Cornus mas bzw. Cornus sanguinea
- Felsenbirne	Amelanchier
- Schlehdorn	Prunus spinosa
- Hunde-Rose	Rosa canina

B. Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines Gebietes einer ehemaligen Kriegsstätte im Sinne der ordnungsbehördlichen Verordnung zum Schutz von Kriegsstätten vom 16. 09. 1993 (GVBl. II S. 641) in Verbindung mit der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Bestimmung eines räumlich umgrenzten Gebietes im Landkreis Teltow-Fläming zur Kriegsstätte (Amtsblatt für den Landkreis Teltow-Fläming vom 21. 06. 1994).

C. Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone IV des Wasserwerkes Lindenbrück (Kreistagsbeschluss Zossen Nr. 0058 vom 30. 06. 1996). Gemäß § 106 WHG i.V.m. § 15 (4) BbgWG gelten die Kreistagsbeschlüsse weiterhin als Rechtsverordnungen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 21.06.2011 beteiligt worden.
 Zossen, den 12.01.2015
 Bürgermeisterin
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in Form einer öffentlichen Auslegung von Planunterlagen im Zeitraum vom 07.04. - 21.04.2011 durchgeführt worden.
 Zossen, den 12.01.2015
 Bürgermeisterin
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.12.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.
 Zossen, den 12.01.2015
 Bürgermeisterin
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 09.11.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
 Zossen, den 12.01.2015
 Bürgermeisterin
- Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung und dem Umweltbericht hat in der Zeit vom 08.12.2011 bis 16.01.2012 während folgender Zeiten ausgelegen:
 Montag 8-12 und 13-16 Uhr
 Dienstag 8-12 und 13-18 Uhr
 Donnerstag 8-12 und 13-18 Uhr
 Freitag 8-14 Uhr
 Samstag 8-13 Uhr (jeden 1. Sa im Monat)
 Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Hinweise während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ist am 28.11.2011 im Amtsblatt bekannt gemacht worden.
 Zossen, den 12.01.2015
 Bürgermeisterin
- Die Stadt Zossen hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.03.2013 gemäß § 3 Abs. 2 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 18.04.2013 mitgeteilt worden.
 Zossen, den 12.01.2015
 Bürgermeisterin
- Die verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch wandfest. Die Übertragung der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist wandfest.
 Zossen, den 16.10.2014
 Bürgermeisterin
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 20.03.2013 von der Stadtverordnetenversammlung als Sachbeschluss beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht wurden mit dem Beschlus der Stadtverordnetenversammlung vom 20.03.2013 gebilligt.
 Zossen, den 12.01.2015
 Bürgermeisterin
- Die Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit erteilt.
 Luckenwalde, den 21. August 2013/6.1.03.13
 Bürgermeisterin
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
 Zossen, den 12.02.15
 Bürgermeisterin
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erhalten kann, ist im Amtsblatt vom 23.02.2015 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln bei der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215, Abs. 2 BauGB) sowie auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 23.02.2015 in Kraft getreten.
 Zossen, den 24.02.15
 Bürgermeisterin

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Heilbehandlung, Kultur, Sport, Beherbergung, Gastronomie und Wohnen für Betriebsinhaber (§ 11 BauNVO)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen PF 1 und PF 2

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 15 BauGB)

private Grünflächen

Erhaltung von Bäumen

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

öffentliche Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parken und Zufahrt

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Bezugspunkt Oberkante Gelände (OKG) in m über NHN

GEBIETSBEZEICHNUNG

GRUNDFLÄCHENZAHLEN (GRZ)	HÖHE BAULICHER ANLAGEN IN m

GESCHOSSIGKEIT

Nutzungsschablone

BEBAUUNGSPLAN NR. 01/11 "ALTERNATIVES HEIL- UND ERHOLUNGSVORHABEN"

GENEHMIGUNGSFASSUNG

STADT ZOSSEN/OT WÜNSDORF
 LANDKREIS TELTOW-FLÄMING

MAßSTAB 1: 500
 STAND: 05. OKTOBER 2014

PLANVERFASSER

EXEMPLAR FÜR DIE ÖFFENTLICHKEIT