Verfahrensvermerke

1. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 11.09.2017 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Strassen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

   Wildau, 16.10.2017

   Siegel

   Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 22.10.2017 von den Stadtverordneten auf ihrer Sitzung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

   Zossen, 18.10.2017

   Siegel

   Michaela Schreiber - Bürgermeisterin

3. Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt.

   Zossen, 18.10.2017

   Siegel

   Michaela Schreiber - Bürgermeisterin

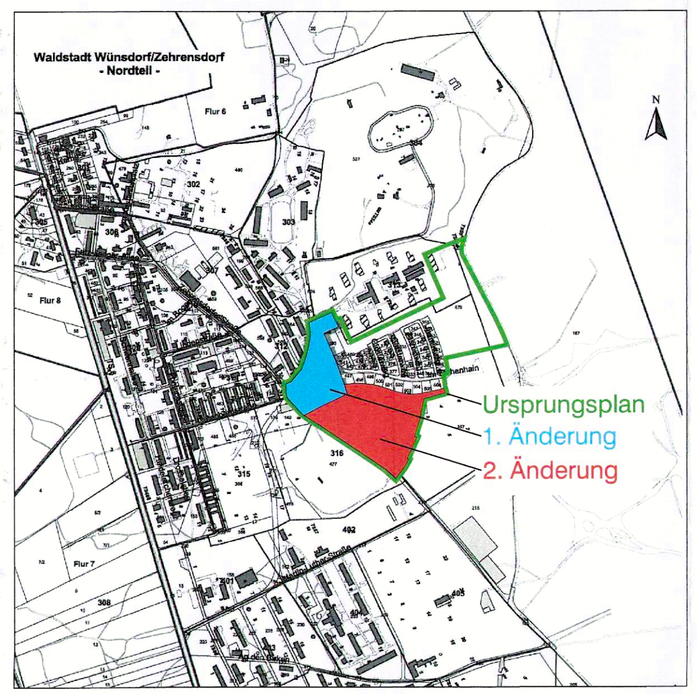
4. Der Bebauungsplan ist am 23.10.2017 gemäß § 10 BauGB ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit der Begründung bei der Stadtverwaltung Zossen von jedermann eingesehen werden kann. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1, 2 und 4 sowie Abs. 4; § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Mit der o.g. Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 23.10.2017 in Kraft getreten.

   Zossen, 14.02.2018

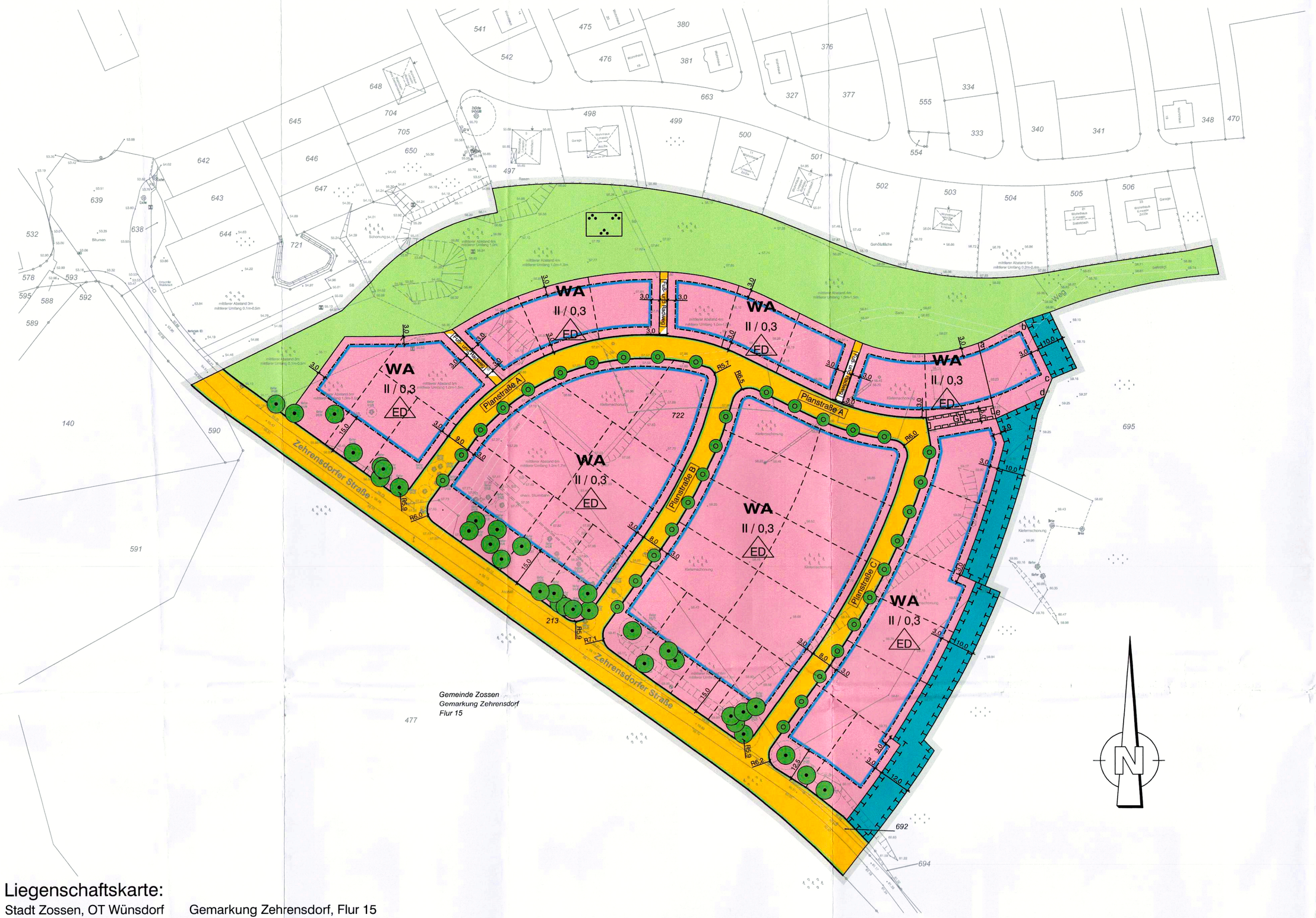
   Siegel

   Michaela Schreiber - Bürgermeisterin

Übersichtskarte (ohne Maßstab)



Teil A - Planzeichnung



Liegenschaftskarte:

Stadt Zossen, OT Wünsdorf Gemarkung Zehrensdorf, Flur 15
Maßstab 1 : 500, Lagesystem 42/83 Stand 11.09.2017
Planunterlage erstellt durch
öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Ulrich Borschel

C. Hinweise

1. Artenschutz

1.1 Zur Beseitigung vorgesehene Bäume sind auf Nutzung als Fledermausquartier zu untersuchen; bei tatsächlicher Nutzung als Fledermausquartier ist dann nach Artenschutzzuständigkeitsverordnung die untere Naturschutzbehörde zuständig; bei tatsächlicher Nutzung ist in der Regel die Nutzungsphase vor Beseitigung abzuwarten, zusätzlich werden Maßnahmen, wie z. B. das Aufhängen von Fledermauskästen an geeigneten Standorten in der Umgebung erforderlich.

1.2 Gehölze dürfen nur außerhalb der Hauptfortpflanzungszeit (1. März bis 30. September) entfernt werden.

1.3 Die hügelbauenden Waldameisen gehören mit Ausnahme der Blutroten Raubameise nach der Bundesartenschutzverordnung zu den besonders geschützten Tierarten. Waldameisen und ihre Entwicklungsformen dürfen nicht der Natur entnommen oder getötet werden. Jeder Eingriff in die Neststruktur ist untersagt.
Bei Baumaßnahmen auf Waldflächen ist grundsätzlich immer davon auszugehen, dass Lebensraum von Waldameisen betroffen ist und diesen u.U. Gefahr oder gar Vernichtung drohen. Eine Flächenkontrolle muss daher Bestandteil von Bauplanungen bzw. - Genehmigungsverfahren sein, um den Verpflichtungen aus Naturschutzgesetz und Artenschutzbestimmungen nachkommen zu können.
Werden bei den Kontrollen Vorkommen festgestellt, ist bei der zuständigen Naturschutzbehörde eine Ausnahmegenehmigung für die Umsiedlung der Nester an einen geeigneten Standort zu beantragen.

2. Kampfmittelbelastung

2.1 Im Geltungsbereich kann eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

3. Bodendenkmale

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 und 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach 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).

4. Grundwasserschutz

4.1 Errichtung von Bohrungen für Wärmepumpenanlagen
Je Baugrundstück sind Bohrungen für Wärmepumpenanlagen möglich, jedoch nur mit einer Tiefenbegrenzung bis max. 60 m und mit einem Mindestabstand von je 5 m ab Grundstücksgrenze. Bohrungen darüber hinaus werden nicht zugelassen. Geringere Tiefen sind unproblematisch.

5. Weitere Hinweise

5.1 Der Geltungsbereich der 2. Änderung befindet sich auf dem Gebiet einer ehemaligen Kriegsstätte im Sinne der ordnungsbehördlichen Verordnung zum Schutz von Kriegsstätten vom 31. März 2014 (GVBl. II/14, [Nr. 20]).

5.2 Im Geltungsbereich der 2. Änderung treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Teil B - Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 WA - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO):
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
Ebenfalls nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

2. Grünordnerische Festsetzungen
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe a und b sowie § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.1 An den gekennzeichneten Stellen (+/- 2 m) sind standortheimische klein- bis mittelkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm anpflanzen.

2.2 Auf den Baugrundstücken ist je 250 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer Baum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

2.3 Fensterlose Außenwandflächen von Gebäuden sind ab einer Größe von 30 m² mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden standortheimischen Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen.
Je 1,5 Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen.

2.4 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mit Hilfe der natürlichen Sukzession als Wald zu entwickeln.

2.5 Nicht überdachte Stellplätze, Zugänge und Zufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag (z. B. Rasengittersteine, großfugiger Pflasterbelag aus Natur-, Klinker-, und/oder farbigem Betonpflaster oder -platten, Schotterrasen, wassergebundene Decke) zu versehen.

3. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Die Fläche mit der Bezeichnung „GFL“ ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, der Benutzer und Besucher der Grundstücksfläche a-b-c-d-e-a und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger zu belasten.

B. Örtliche Bauvorschriften
(§ 87 Bauordnung Brandenburg - BbgBO)

4. Einfriedung
(§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

4.1 Vorgärten:
Als Einfriedungen sind nur Zäune und Hecken zulässig. Geschlossene Holz-, Metall- und Palisadenzäune sind nicht zulässig.

4.2 Gärten:
Zur Abgrenzung der einzelnen Baugrundstücke untereinander sind ausschließlich lebende, aus heimischen Gehölzen bestehende Einfriedungen, wie geschnittene oder frei wachsende Hecken, Solitärsträucher, Heister etc. zulässig. Maschendrahtzäune ohne Sockel sind in Verbindung mit der Bepflanzung zulässig. Es sind standortheimische Sträucher und Bäumen zu verwenden.

Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - (Baunutzungsverordnung BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl.I S. 1057)
3. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
4. **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2016 (GVBl. I/16 Nr. 14)

Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
   - WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
   - 0,3 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
   - II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 4 BbgBO)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
   - ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)
   - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
   - Straßenverkehrsfläche
   - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
   - Fuß- und Radweg — Zweckbestimmung
   - Straßenbegrenzungslinie
   - GFL — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
5. Flächen für Wald und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
   - Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
   - Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
   - Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)
   - Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
   - Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
   - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
7. Sonstige Festsetzungen
   - Geltungsbereich des Bebauungsplans
8. Eintragungen ohne Normcharakter
   - Grundstücksparzellierung

Planunterlage

- Wohn- oder anderes Gebäude mit Hausnummer
- 546 — Flurstück mit Flurstücksnummer
- Zaun
- Böschung
- 55.7 — Gemessene Geländehöhe
- Laub-/ Nadelbaum
- Lampe
- Laubwald
- Mischwald
- Nadelwald
- Grünland

STADT ZOSSEN
Ortsteil Wünsdorf

BEBAUUNGSPLAN
"Am Eichenhain" / 2. Änderung

Planungsstand:	29.08.2017
Gemarkung:	Zehrensdorf, Flur 15
Maßstab:	1 : 1.000

0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

..... Ausfertigung

EXEMPLAR FÜR DIE ÖFFENTLICHKEIT

Planverfasser:

XG