

VORHABEN-, ERSCHLIESSUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN H.-BOHNSTEDT-STR. WOHNPARK II ZOSSEN-DABENDORF



ZOSSEN

M 1:500

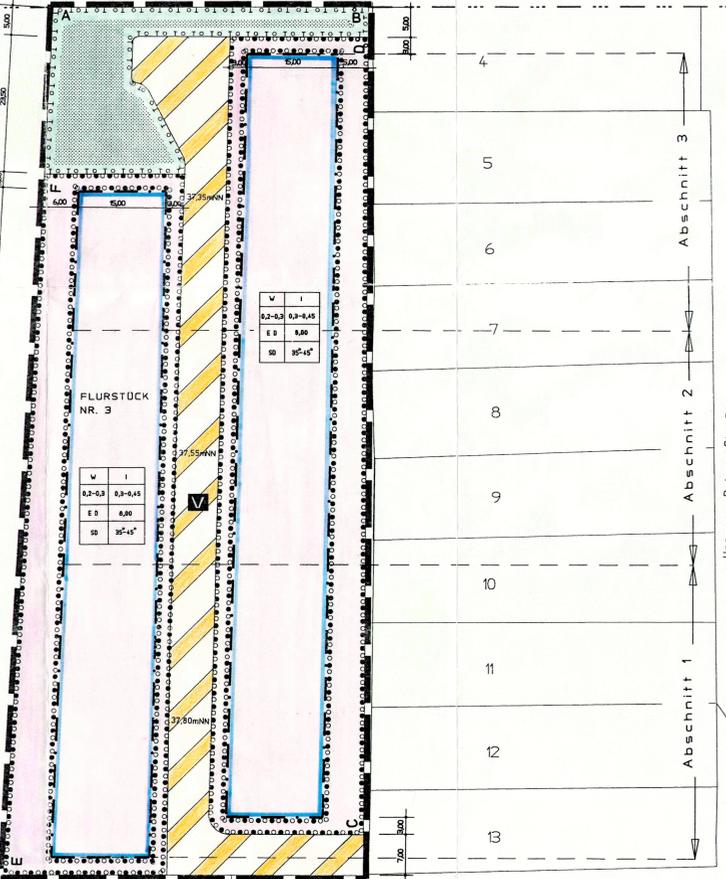
TEIL A PLANZEICHNUNG MIT ERLÄUTERUNGEN

371

5300
2500 700 2500

Gemarkungsgrenze
Dabendorf
Flur Nr. 4
Flur Nr. 2
Gemarkungsgrenze
Zossen

451



FLURSTÜCK
NR. 3

W I
0,2-0,3 0,3-0,45
ES 0,80
SB 35°-4°

LEGENDE - PLANZEICHEN (nach der Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV90)

- 1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 3 Abs. 2 BauNVO)
Fläche für Wohnen
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)
Nutzungsschablone

Wohnen	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschäftszahl
Bauweise	Firsthöhe über OK-Gehweg-1)
Dachform	Dachneigung d. Wohngebäude

 - 1) Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung / verkehrsberuhigter Bereich
- 3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)
ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
- 6. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 9. Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Grünfläche (privat)
- 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 2 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
- 15. Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des V-E-G-Planes (§9 Abs. 7 BauGB)

TEIL B TEXTTEIL

TEXTLICHE FESTLEGUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (§3 Abs. 2 BauNVO)
Das ausgewiesene Baugebiet dient dem Wohnen. Der VE-Plan gestattet nicht die nach BauNVO § 3 Abs. 3 zugelassenen Ausweichnutzungen.
Zugelassen sind Räume nach § 19 BauNVO für die Berufsausbildung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.
Pro Baugrundstück ist nur 1 Wohngebäude zulässig.
Die Zahl der Wohnungen pro Baugrundstück wird auf die höchstzulässige Zahl von 1 begrenzt.

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 und § 20 Abs. 3 BauNVO)
GRZ = Die Grundflächenzahl wird mit 0,2-0,3 festgesetzt.
GFZ = Die Geschäftszahl wird mit 0,3-0,45 festgesetzt.
Die Zahl der Vollgeschosse beträgt 1.
Nach § 20 Abs. 3 sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschließlich der Umfassungswände der Geschäftsräume nicht zuzurechnen.
Die als Höchstmaß festgesetzte Firsthöhe bezieht sich auf die gebaute Höhenlage des Gebäudes. Der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung.
Abschnitt 1: 37,80 mNN
Abschnitt 2: 37,55 mNN
Abschnitt 3: 37,35 mNN

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)
Es ist ausschließlich die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig.
Nebenanlagen gem. BauNVO § 14 Abs. 1 sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.
Eine Überschreitung der Baugrenze ist nur für Stellplätze und Carports mit Anbindung an die Verkehrsfläche zulässig.

Als Dachform für die Wohngebäude sind Satteldächer mit einer Neigung von 35° - 45° zu errichten. Ausnahme sowie auch Klein- oder Kruppenabdächer zulässig.

Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Die Zufahrtsstraße ist mit einer luft- und wasserundurchlässigen Oberflächenbefestigung herzustellen.
Diese Forderung gilt ebenfalls für den Straßenunterbau.
Innerhalb des Baugebietes anfallendes Niederschlagswasser ist zu versickern.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Die gesamte Länge der Geltungsbereichsgrenze A-B ist in einer Breite von 5,0 m zu bepflanzen.
- 1 Baum je 45 m²
- 1 Strauch je 2 m²
Anzuzelfende Bäume und Sträucher entsprechend Pflanzliste.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
Die folgenden Festsetzungen betreffen alle Baugrundstücke.
- Nebengebäude und mindestens 10 m² Fassadenfläche der Wohngebäude sind auf 6 m² mit 1 Stk. Kletterpflanze in Anlehnung an die Pflanzliste zu begrünen.
Pflanzqualität mind. 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm.
- Entlang der Planzeilenbegrenzung C-D und E-F der Baugrundstücke sind 3 m breite freiwachsende Hecken aus Gehölzen mit eingestreuten Großgehölzen entsprechend der Pflanzliste anzulegen.
- Auf dem Baugrundstück ist je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Laubbäum als Hochstamm entsprechend Pflanzliste zu pflanzen.
1 Laubbäum kann durch 2 Obstbäume gleicher Qualität ersetzt werden.

Pflanzqualitäten
Bäume: Zu pflanzen sind hochstämmige Laubbäume 3 x verpflanzt mit Mindeststammumfang von 6-8 cm.
Je Baugrundstück kann ein Laubbäum auch durch einen Heister, Höhe 250-300 cm ersetzt werden.
mindestens 2 x verpflanzt, 100-125 cm, Dichte für Heckenpflanzung je nach Art 15-2 Stk/10 m²

Sträucher: Heckenpflanzung je nach Art 15-2 Stk/10 m²

Eine Unterbrechung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen sind nur für die Errichtung von Zufahrten und Stellplätzen zulässig.

PFLANZLISTE

- Bäume:
Acer campestre
Betula pendula
Prunus avium
Quercus robur
Salix caprea
Sorbus aucuparia
Cornus betulus
Salix alba
Salix triandra
Alnus glutinosa
Betula pubescens
Fraxinus excelsior
- Feldahorn
Sandbirke
Vogel-Kirsche
Steiche
Salweide
Eberesche
Hornbuche
Stamer-Weide
Kandel-Weide
Schwarz-Erle
Pflaum-Brke
Gemeine Esche
- Streifenbäume:
Sorbus aucuparia
Prunus avium
Cornus betulus
- Gemeine Eberesche
Vogel-Kirsche
Hornbuche
- Echtes Geißblatt
Gemeine Waldrebe
Bittersüßer Nachschatten
Weißer Weibstrauch
Efeu
- Kletterpflanzen (Auswahl):
Lonicera caprifolium
Lonicera viticola
Solanum dulcamara
Wistaria
Hedera helix
- Echtes Geißblatt
Gemeine Waldrebe
Bittersüßer Nachschatten
Weißer Weibstrauch
Efeu
- Wildstauden (Auswahl):
Anemone nemorosa
Ranunculus ficaria
Corydalis cava
Rumex crispus
Polygatum multiflorum
Galatella holostea
- Buschwindröschchen
Scharbockkraut
Hahnen-Lerchensporn
Echtes Lungkraut
Vielblättrige Veilchen
Goldnessel
Waldsterne
- Angpflanzen Bäume
Innerhalb der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ist ein 2m breiter Grünstreifen anzulegen.
In dieser Grünstreifenfläche sind mindestens 15 hochstämmige Bäume der Pflanzliste - Straßenbäume - zu pflanzen.
Die Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 5 m² haben.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Innerhalb der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung sind 3 Stellplätze vorzusehen.
Je Wohninheit ist ein Stellplatz auf den Baugrundstücken anzuziehen.

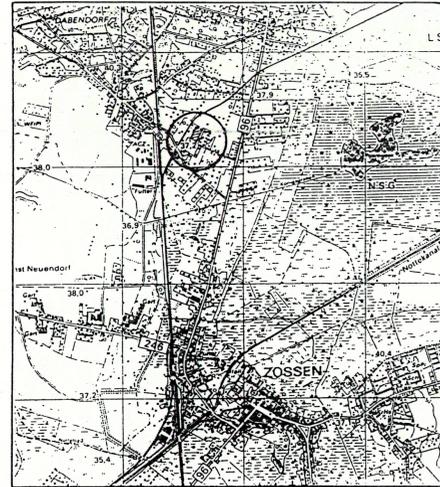
TEIL C VERFAHRENSLISTE

- 1. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 18.11.1995 die Aufstellung eines Baugebietes beschlossen. Die grünl. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 02.12.1995 bis zum ... durch Aushang in Zeitung oder Amtsblatt der Gemeinde erfolgt.
Zossen, den 16.11.99
Der Bürgermeister: ...
Vorstand der Stadtverordnetenversammlung
- 2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist dem § 246a, Abs. 1, Satz 1, Nr. 1, BauGB beteiligt worden.
Zossen, den 16.11.99
Der Bürgermeister: ...
Vorstand der Stadtverordnetenversammlung
- 3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3, Abs. 1, Satz 1, BauGB, ist durch öffentliche Auslage des 1. Entwurfs vom ... bis ... durchgeführt worden.
Zossen, den 16.11.99
Der Bürgermeister: ...
Vorstand der Stadtverordnetenversammlung
- 4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... zum ... über die Tragweite der Stellungnahme aufgefordert worden.
Zossen, den 16.11.99
Der Bürgermeister: ...
Vorstand der Stadtverordnetenversammlung
- 5. Die Stadtverordnetenversammlung Zossen/Dabendorf hat am ... den Entwurf des Baugebietes mit Begründung und zugehörigen Grünordnungsplan beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Zossen, den 16.11.99
Der Bürgermeister: ...
Vorstand der Stadtverordnetenversammlung
- 6. Der Entwurf des Baugebietes mit zugehörigen Grünordnungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom ... bis zum ... während der täglichen Dienststunden nach § 3, Abs. 2, BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrei von jedermann schriftlich oder mündlich vorgetragen werden können in der Lokalisierung für Zustellung durch Bekanntmachung an dem öffentlichen Aushangstellen vom ... bekannt gemacht. ... vom 06.12.1999
Zossen, den 16.11.99
Der Bürgermeister: ...
Vorstand der Stadtverordnetenversammlung
- 7. Die vorversteigerte Baugrunderlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und wird der planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geodätisch einwandfrei. Die Übertragung der neuzustehenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
Zossen, den 16.11.99
Der Bürgermeister: ...
Vorstand der Stadtverordnetenversammlung
- 8. Die Stadt Zossen hat die vorgeschlagenen Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ... dem § 3, Abs. 2 BauGB geprüft.
Zossen, den 16.11.99
Der Bürgermeister: ...
Vorstand der Stadtverordnetenversammlung
- 9. Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit zugehörigen Grünordnungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ... von der Stadt Zossen als Satzung beschlossen. Die Begründung des Vorhabens wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Zossen/Dabendorf vom ... gebilligt.
Zossen, den 16.11.99
Der Bürgermeister: ...
Vorstand der Stadtverordnetenversammlung
- 10. Die Genehmigung dieser Vorhaben- und Erschließungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und dem zugehörigen Grünordnungsplan wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... mit Nebenbestimmungen genehmigt.
Zossen, den 14.12.99
Der Bürgermeister: ...
Vorstand der Stadtverordnetenversammlung
- 11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den nachstehend genannten Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... bestätigt.
Zossen, den 05.03.00
Der Bürgermeister: ...
Vorstand der Stadtverordnetenversammlung
- 12. Die Satzung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Grünordnungsplan (Teil C) wird hiermit ausgesetzt.
Zossen, den 05.03.00
Der Bürgermeister: ...
Vorstand der Stadtverordnetenversammlung
- 13. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens, Erteilung der Genehmigung für die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erhalten sind, sind am 16.11.03.08.00 in der Lokalisierung für Zossen - bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom ... bis zum ... öffentlich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 25, Abs. 2 BauGB) sowie auf die Fälligkeit und Erteilung von Entschädigungsansprüchen (§§ 14, 246a, Abs. 1, Satz 1, Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten. ... 09.00
Zossen, den 14.09.00
Der Bürgermeister: ...
Vorstand der Stadtverordnetenversammlung

FLÄCHENNACHWEIS

Land Brandenburg
Landkreis Teltow-Fläming
Stadt Zossen/Dabendorf
Gemarkung Zossen
Flur Nr. 2 (Dabendorfer Plan)
Flurstück Nr. 3 (Hermann-Bohnstedt-Straße)

Übersichtsplan M 1:25 000



Index	Datum	Unterschrift	Änderungsmittlung
1	16.11.99	[Signature]	1. Entwurf
2	16.11.99	[Signature]	2. Entwurf
3	16.11.99	[Signature]	3. Entwurf
4	16.11.99	[Signature]	4. Entwurf
5	16.11.99	[Signature]	5. Entwurf
6	16.11.99	[Signature]	6. Entwurf
7	16.11.99	[Signature]	7. Entwurf
8	16.11.99	[Signature]	8. Entwurf
9	16.11.99	[Signature]	9. Entwurf
10	16.11.99	[Signature]	10. Entwurf
11	16.11.99	[Signature]	11. Entwurf
12	16.11.99	[Signature]	12. Entwurf
13	16.11.99	[Signature]	13. Entwurf
14	16.11.99	[Signature]	14. Entwurf
15	16.11.99	[Signature]	15. Entwurf
16	16.11.99	[Signature]	16. Entwurf
17	16.11.99	[Signature]	17. Entwurf
18	16.11.99	[Signature]	18. Entwurf
19	16.11.99	[Signature]	19. Entwurf
20	16.11.99	[Signature]	20. Entwurf

IVR Ingenieurbüro
Tief-, Verkehrs- und Rohrleitungsbau GmbH, Potsdam

Bauherr: Herr Klaus Krämer, Kladower Damm 316, 14089 Berlin
Bauverhaben u. Standort: Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 11730
H.-Bohnstedt-Str./Wohnpark II Zossen/Dabendorf
Projekt-Nr.: 207 98 16 20
Blattgröße: A3
Blattzahl: 1/1
Blattbezeichnung: Vorhaben-, Erschließungs- und Grünordnungsplan
1. ENTWURF - Überarbeitung nach TeB
Ersetzt für Blatt: ...
Ersetzt durch Blatt: ...
Blatt-Nr.: ...