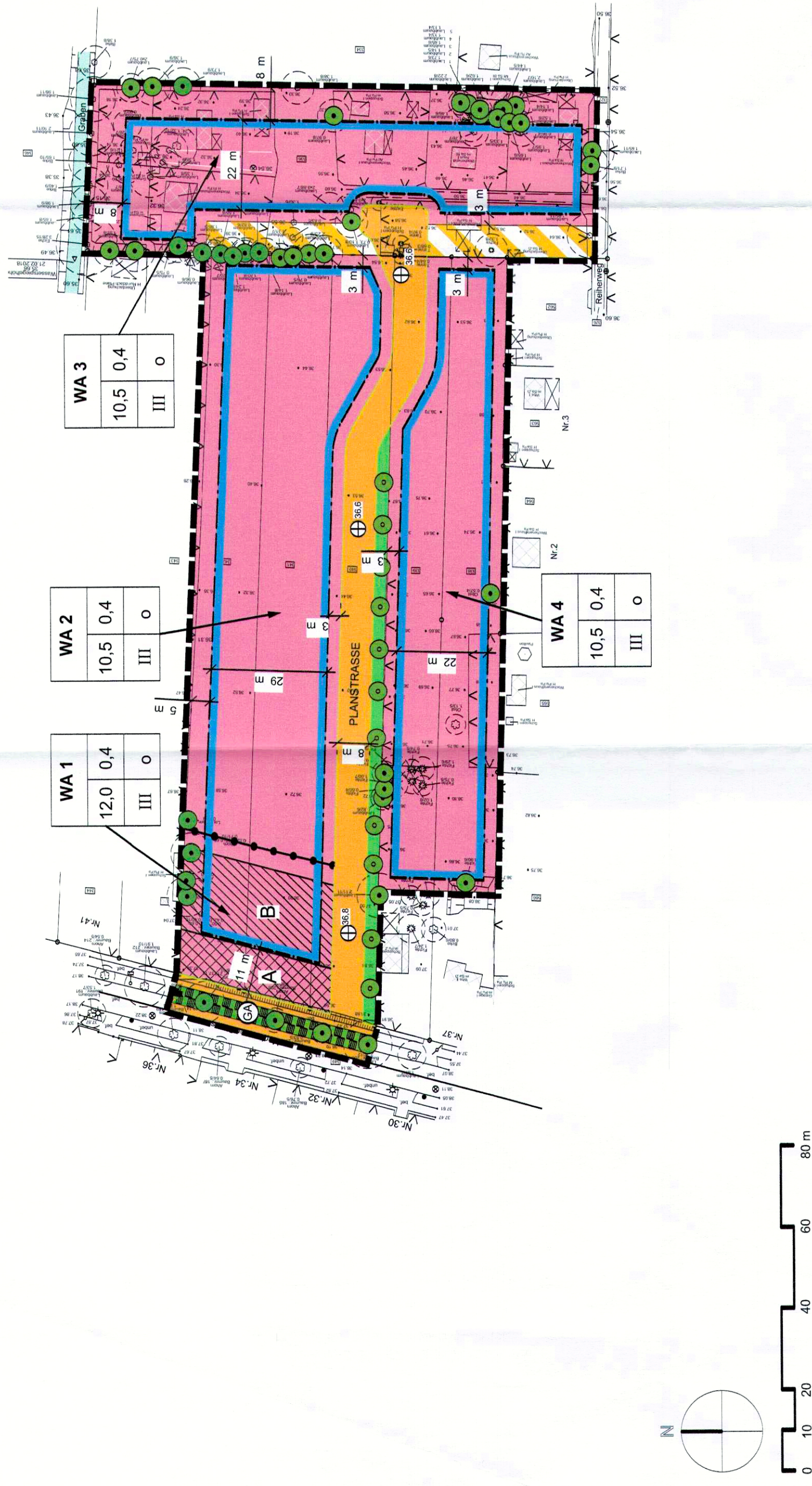


BEBAUUNGSPLAN "Wohnsiedlung Machnower Chaussee"

STADT ZOSSEN, LANDKREIS TELTOW-FLÄMING

TEIL A: PLANZEICHNUNG



TEIL B: TEXT

- Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3766) der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706), des Brandenburgischen Bauordnung (BBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GVBl./16, Nr. 39), des Gesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzförderungsgesetz - BBNatSchFAG) vom 21.01.2013 (GVBl./13, Nr. 3) geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25.01.2016 (GVBl./16, Nr. 5), und der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18.12.2007 (GVBl./107, Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.07.2019 wird festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
- Innenhalb der als Allgemeines Wohngebiet WA 1 - WA 4 festgesetzten Baulflächen ist die Errichtung von Wohngebäuden nach § 4 Abs. 2 Pkt. 1 BauNVO und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Pkt. 3 BauNVO zulässig.
- Die nach § 4 Abs. 2 Pkt. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
- Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

II. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- Dachgeschoss
- Auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bauleitfläche WA 2, WA 3 und WA 4 ist das dritte und vierte Geschoss zulässig. Dachgeschoss im Sinne dieser Festsetzung sind die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geeignete Dachflächen mit einer Dachneigung von höchstens 40 Grad begrenzt sind. Ein Drempeil ist nicht zulässig. Die Oberkante des Dachgeschossflüßbodens muß mit der Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Unterkante der Dachhaut identisch sein.
- Höhenbezugspunkt
- Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der Planstraße (OKP) in m NNH. Die Bezugspunkte sind in der Planzeichnung festgesetzt. Für die Höhenbestimmung gilt der baulichen Anlage jeweils nächstliegende Bezugspunkt.

III. BAUWEISE

- Innenhalb der festgesetzten Baulflächen WA 2, WA 3 und WA 4 ist ausschließlich die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig.
- Lärmschutz
- Innenhalb der Baulfläche WA 1 - (Bereich B) muß zum Schutz vor Straßenverkehrslärm in Gebäuden die im Bereich der Außenwände mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Außenwände mit einer Schallschutzmaßnahme ausgestattet sein. Von der Bundesstraße B 96 abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenseite und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt.
- Zum Schutz der Außenwände (Balkone, Loggien, Terrassen, Spielplätze) müssen im Bereich der Außenwände entsprechende Schutzmaßnahmen (Lärmschutz) getroffen werden. Lärmschutzmaßnahmen sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenseite und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 21.03.2018 beteiligt worden.
Zossen, den 06.12.19
Bürgermeisterin
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in Form einer öffentlichen Auslegung von Planunterlagen im Zeitraum vom 02.04. - 09.05.2019 durchgeführt worden.
Zossen, den 06.12.19
Bürgermeisterin
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.03.2019 zur Aufgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.
Zossen, den 06.12.19
Bürgermeisterin
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 13.03.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Zossen, den 06.12.19
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 02.04.2019 bis zum 09.05.2019 während folgender Zeiten ausliegen:
Montag 8-12 und 13-18 Uhr
Dienstag 8-12 und 13-18 Uhr
Donnerstag 8-12 und 13-18 Uhr
Freitag 8-12 Uhr
Samstag 8-12 Uhr
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Hinweise während der Auslegung von jedermann schriftlich oder mündlich vorgetragen werden können, ist am im Amtsblatt für die Stadt Zossen bekannt gemacht worden.
Zossen, den 06.12.19
Bürgermeisterin

- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 01.01.2019 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 Ortlichkeit ist eindeutig möglich.
Zossen, den 06.12.19
Bürgermeisterin
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 06.12.2019 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht wurden mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 06.12.2019 gebilligt.
Zossen, den 06.12.19
Bürgermeisterin
- Die Stadt Zossen hat die vorerbrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 06.12.2019 gemäß § 3 Abs. 2 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 06.12.2019 mitgeteilt worden.
Zossen, den 06.12.19
Bürgermeisterin

- Die Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 06.12.2019, Az.: ... erteilt.
Lückenwelle, den 06.12.19
Bürgermeisterin
- Der Bebauungsplan, bestehend aus dem Teil A-Planzeichnung und dem Teil B: Text wird hiermit ausgeteilt.
Zossen, den 06.12.19
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 06.12.2019 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und auf die Möglichkeit der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit der Abwägung und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 06.12.2019 in Kraft getreten.
Zossen, den 06.12.19
Bürgermeisterin

SATZUNG

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
- ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)
 - MAG DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - GESCHLOSSIGKEIT
 - BAUGRENZE
 - OFFENE BAUWEISE
 - VERKEHRSPFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSPFLÄCHEN
 - STRASSENBEZUGSLINIE
 - VERKEHRSPFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
 - PRIVATWEG
 - GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE STRASSENBEGLEITERGRÜN
 - ERHALT VON BÄUMEN
 - ANPFLANZUNG VON BÄUMEN
- SONSTIGE PLANZEICHEN
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 36.6
 - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGSMASSE
 - NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN
 - GESCHÜTZTE ALLEE
 - PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER
 - KEINE BEBAUUNG ZULÄSSIG
 - BEREICH MIT LÄRMSCHUTZFESTSETZUNGEN
- NUTZUNGSCHABLONE
- | GEBIETSBEZEICHNUNG | GRUNDFLÄCHENZAHL (in m²) | BAUWEISE |
|--------------------|--------------------------|----------|
| A | | |
| B | | |

BEBAUUNGSPLAN "Wohnsiedlung Machnower Chaussee"

SATZUNG

STADT ZOSSEN
LANDKREIS TELTOW-FLÄMING

MAßSTAB 1 : 1.000

PLANVERFASSER:

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

STAND: 30. OKTOBER 2019

