



Zossen

Koordinatensystem ETRS89 Koordinatenverzeichnis		
Punkt Nr.	x	y
A	3.393.813,97	5.786.516,37
B	3.393.879,24	5.786.478,37
C	3.393.889,50	5.786.448,05
D	3.393.933,78	5.786.421,29
E	3.393.990,68	5.786.517,47
F	3.393.986,77	5.786.561,09
G	3.393.915,79	5.786.634,06



341  
1  
Gemarkung Zossen  
Flur 14

352

638

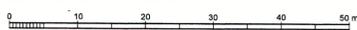
728



Planunterlage:  
Lagesystem: ETRS89 Höhensystem: DHHN92  
Maßstab: 1:500  
AZ: 2016-204/800

Ludwigsfelde, den 28. Oktober 2016

Maßstab 1 : 500



# Stadt Zossen Bebauungsplan "Wohnen am Schloss Zossen" Planzeichenverordnung (PlanZV) Festsetzungen

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO)

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbetriebe
- Tankstellen

#### Maß der baulichen Nutzung

Überbaubare Grundstücksflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

1. Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der straßenseitigen Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone bis zu einer Tiefe von 2,0 m zugelassen werden, sofern der Anteil des vortretenden Gebäudeteils 40 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

#### Grünordnerische Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

2. Auf den Baugrundstücken sowie innerhalb der privaten Grünflächen sind die Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenvergruss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

#### Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB)

3. Im allgemeinen Wohngebiet ist das vierte Vollgeschoss teilweise zurück zu staffeln, dabei darf das Geschoss 75% der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten.

#### Hinweis zum Bodendenkmal

Da mit dem Auftreten archäologischer Funde zu rechnen ist, bedürfen Erdarbeiten im Plangebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Sollten bei den Bauarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden, die auf Kulturdenkmale schließen lassen, so sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

#### Hinweis zum Artenschutz

Das Entfernen von Gehölzen ist nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig. Die Gebäude sollten außerhalb der Brutzeit der gebäudebewohnenden Brutvogelarten und außerhalb der Wochenstubenzeit der Fledermausarten abgerissen werden. Der Abriss sollte daher ebenfalls zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar erfolgen. Sollte sich die Notwendigkeit ergeben, den Abriss außerhalb dieses Zeitraums durchzuführen, sind die Gebäude unmittelbar vor dem Abriss von einem Sachverständigen letztmals auf Brutvogel und Fledermaus zu kontrollieren. Das Ergebnis ist zu dokumentieren und der UNB vorzulegen. Der Abriss kann dann erst vorgenommen werden, wenn eine Freigabe durch die UNB erfolgt ist. Dies kann im Rahmen der Anzeigepflicht des Abrisses durchgesetzt werden.

#### Nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmal aus der Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Teltow-Fläming mit dem Stand vom 31.12.2015

#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Brandenburgische Bauordnung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16 [Nr. 14]).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juni 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 1474).

Innerhalb der Frist nach § 10 Abs. 2 Satz 2 i. V. m. § 6 Abs. 4 BauGB wurde zum vorliegenden Plan keine Entscheidung getroffen.  
Die Genehmigung gilt deshalb mit Ablauf des 12.03.2018 als erteilt.

Az: 80.12.17  
Luckenwalde, den 15.03.2018  
Landkreis Teltow-Fläming  
Amt für Wirtschaftsförderung  
und Kreisentwicklung  
Am Nuthenfließ 2  
14943 Luckenwalde

Art der baulichen Nutzung  
Allgemeines Wohngebiet  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauNVO)

z.B. WA 1

Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

z.B. 1,2

Geschossflächenzahl

z.B. 0,4

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

z.B. IV

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

Offenen Bauweise

z.B. o

Baugrenze



Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen



Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und § 6 BauNVO)

private Grünfläche



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)



Sonstige Festsetzungen  
(§ 9 Abs. 7 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



### Planunterlage

Geländehöhe, Straßenhöhe  
in Meter über NN, z.B.

Laubbaum, Nadelbaum



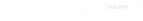
Flurstücksgrenze (entsprechend Liegenschaftskataster mit eingegebenem Zahlennachweis und örtlicher Grenzuntersuchung)



Flurstücknummer, Flurnummer

z.B. 341/6

Mauer, Zaun



Bordkante



EXEMPLAR FÜR DIE ÖFFENTLICHKEIT

#### Verfahrensvermerke

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 20.10.2016 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.

Ludwigsfelde, den 21.11.17



Öffentlich bestellter  
Vermessungsingenieur

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 22.11.2017 von den Stadtverordneten auf Ihrer Sitzung als Sitzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

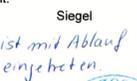
Zossen, den 22.11.2017



Michaela Schreiber  
Bürgermeisterin

Die Genehmigung des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .....Az. ....- mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Luckenwalde, den .....



höhere Verwaltungs-  
behörde nach BauGB

Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt.

Zossen, den 22.03.2018



Michaela Schreiber  
Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan ist am 26.03.2018 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 26.03.2018 in Kraft getreten.

Zossen, den 27.03.2018



Michaela Schreiber  
Bürgermeisterin