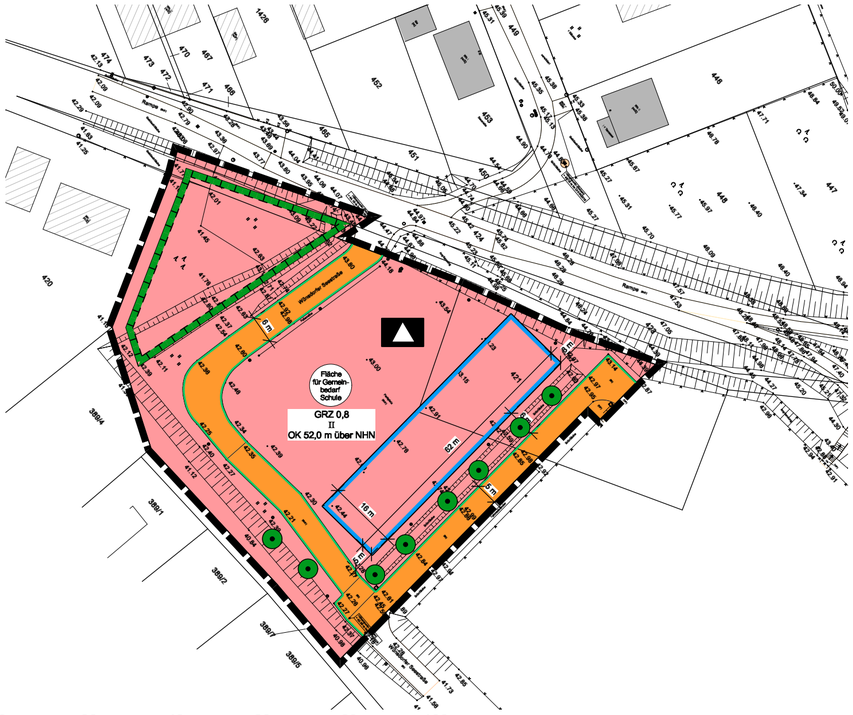
BEBAUUNGSPLAN 01/12 "BURGBERG - 3. ÄNDERUNG", GEMEINDETEIL WÜNSDORF, STADT ZOSSEN

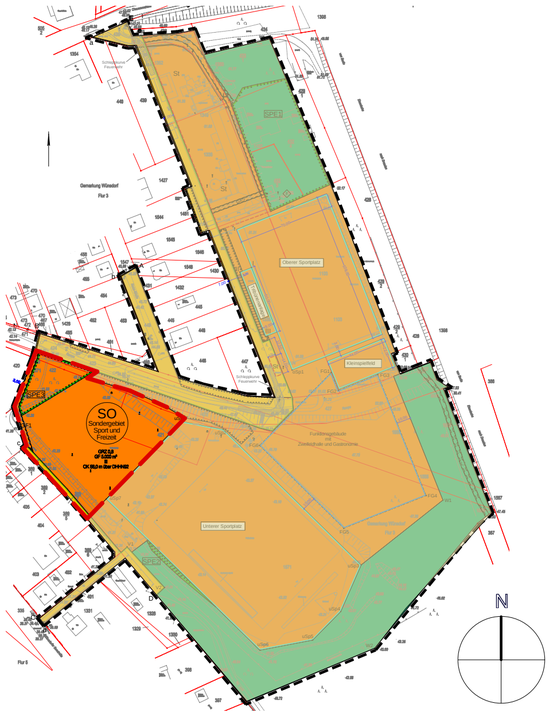
VERFAHREN NACH § 13a BauGB

SATZUNG

TEIL A: PLANZEICHNUNG



HINWEIS
ABGRENZUG DES ÄNDERUNGSBEREICHES DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES 01/12 "BURGBERG"



ABGRENZUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES

N

Plangrundlage
GEOBÜRO Michael Peter - ÖbVI
Vivaldistraße 5
15831 Blankenfelde-Mahlow
Stand: 20.03.2024
Lagesystem: ETRS89 Höhensyst.: DHHN2026

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ..... 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 Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

....., den ....
- ÖbVI -

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde von der Stadtverordnetenversammlung Zossen am 18.06.2025 als Satzung beschlossen.
Die Begründung wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung Zossen vom 18.06.2025 gebilligt.

Zossen, den ....
Bürgermeisterin

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) wird hiermit ausgefertigt.

Zossen, den ....
Bürgermeisterin

Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ..... im Amtsblatt für die Stadt Zossen ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Zossen, den ....
Bürgermeisterin

PLANZEICHERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ — zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- OK — zulässige Höhe baulicher Anlagen in m NHN (§ 18 BauNVO)

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

- Baugrenze

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHES, FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Flächen für Gemeinbedarf
- Zweckbestimmung Schule

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

- öffentliche Verkehrsfläche (örtliche Erschließungsstraße)
- Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Abgrenzung des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

BESTANDSANGABEN

- Flurstücksgrenzen

Sonstige nicht erklärte Planzeichen entstammen der Plangrundlage und entfalten keinen Normcharakter.

TEIL B: TEXT

Gesetzliche Grundlagen

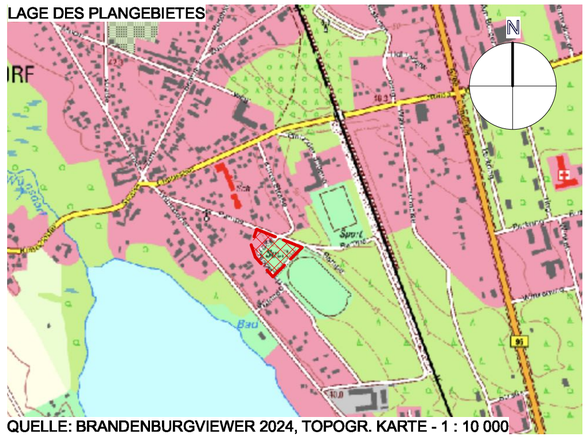
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023, (BGBl. I Nr. 394)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990, (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I Nr. 33 S. 1802)
- das Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153)
- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl.I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2023 (GVBl. I/23, (Nr. 18)
- das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl.I/13, (Nr. 3)), ber. durch GVBl. I/13 (Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 05.03.2024 (GVBl.I/24 (Nr. 9)) und
- die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18.12.2007 (GVBl I/07, (Nr. 19), S. 286), zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 05.03.2024 (GVBl. I/24, Nr. 10)

TEXTFESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Pkt. 1 BauGB)
   Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
   Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf ist die Errichtung eines Schulgebäudes einschließlich der erforderlichen Neben- und Außenanlagen sowie von Stellplätze zulässig.
2. **Maßnahmefläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
   Im vorhandenen Bestand ist eine dichte Strauchpflanzung anzulegen.
   Es sind zu pflanzen:
   Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea), verpflanzter Strauch, 60-100 cm,
   Faulbaum (Frangula alnus), verpflanzter Strauch, 60-100 cm,
   Kreuzdorn (Rhamnus catharticus), verpflanzter Strauch, 60-100 cm,
   Hunds-Rose (Rosa canina), verpflanzter Strauch, 60-100 cm,
   Gem. Schneeball (Viburnum opulus), verpflanzter Strauch, 60-100 cm,
   Haselnuss (Corylus avellana), verpflanzter Strauch, 60-100 cm,
   Gem. Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), verpflanzter Strauch, 60-100 cm.
   Die genannten Arten sind zu gleichen Teilen zu verwenden. 1 Pflanze pro m² ist auf den gehölzfreien Teilbereichen anzupflanzen.

   Hinweis
   Zur Umgehung vermeidbarer Direktverluste (Tötung von Individuen bzw. Zerstörung von Gelegen) während der Bauphase werden die Zeiten für die Baufeldfreimachung unter Berücksichtigung der sensiblen Zeiten der Brutvögel und Fledermäuse auf 01. Oktober bis 28./29. Februar beschränkt.

LAGE DES PLANGEBIETES



QUELLE: BRANDENBURGVIEWER 2024, TOPOGR. KARTE - 1 : 10 000

BEBAUUNGSPLAN NR. 01/12 "BURGBERG, 3. ÄNDERUNG"

SATZUNG (Verfahren nach § 13a BauGB)

STADT ZOSSEN
MARKTPLATZ 20
15806 ZOSSEN

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

MAßSTAB 1 : 1.000 (bei Format A2)

STAND: 01.07.2025