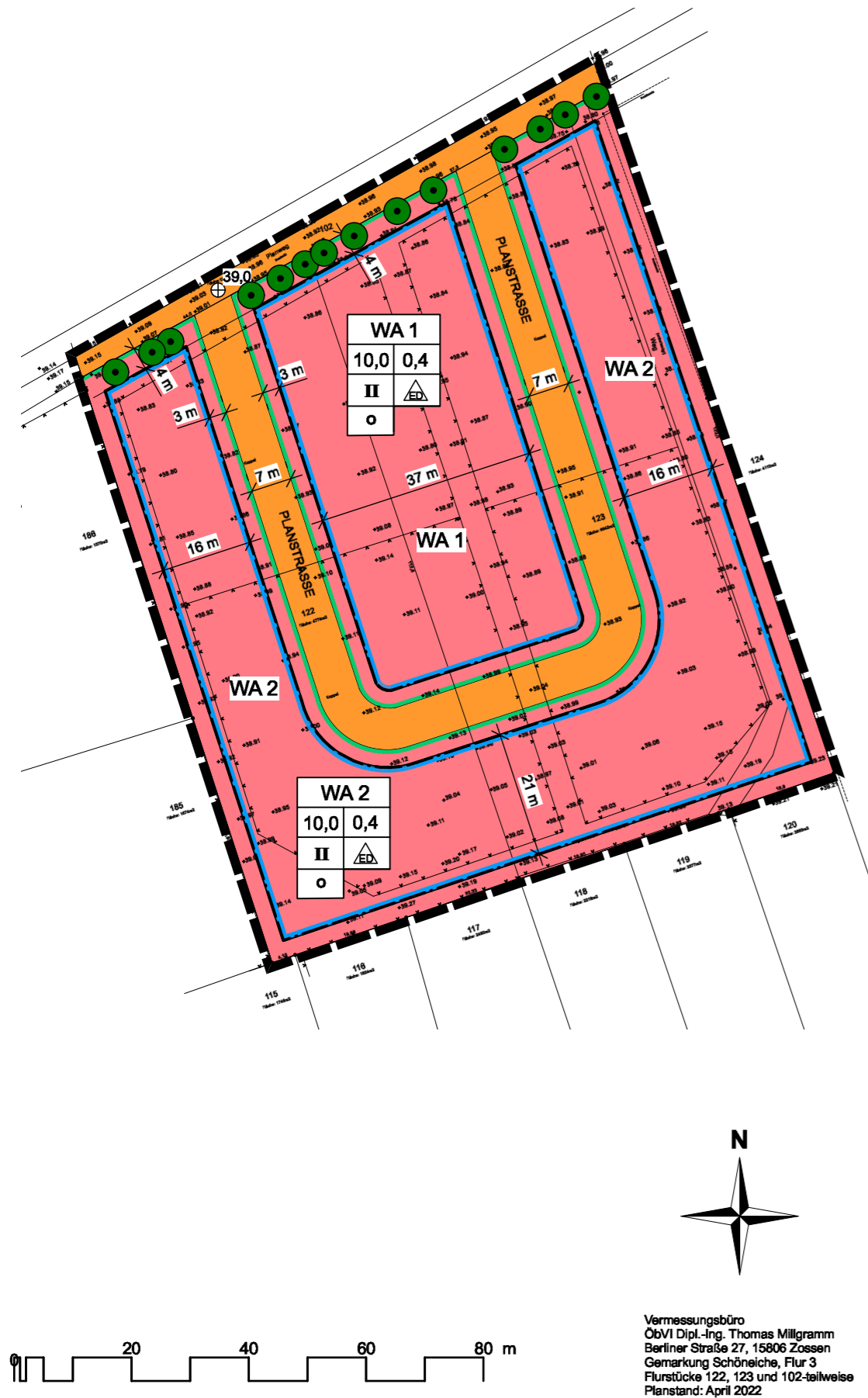


TEIL A: PLANZEICHNUNG



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 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- 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 05.03.2024 (GVBl. I/24, Nr. 10)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
 - Innerhalb der als Allgemeine Wohngebiete festgesetzten Bauflächen WA 1 und WA 2 ist die Errichtung von Wohngebäuden nach § 4 Abs. 2 Pkt. 1 BauNVO und Anlagen für soziale, und gesundheitliche Zwecke sind nach § 4 Abs. 2 Pkt. 3 BauNVO zulässig.
 - Die nach § 4 Abs. 2 Pkt 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe § 4 Abs. 2, Pkt. 2 BauNVO sind nicht zulässig. Die nach § 4 Abs. 2 Pkt. 3 BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sind nicht zulässig.
 - Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung
 - Höhenbezugspunkt
Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der Bestandsstraße Planweg (OKSt) mit 39,0 m NHN im DHHN2016. Der Bezugspunkt ist im Teil A: Planzeichnung festgesetzt.
 - Höhe baulicher Anlagen
Die Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe, Attikahöhe) wird auf maximal 10,0 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.
- Nebenanlagen/Stellplätze
Die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Stellplätzen, Garagen und Carports nach § 12 BauNVO ist auf den nicht überbaubaren Baugrundstückflächen zulässig. Dabei sind Absätze 2 und 3 des § 12 BauNVO sind zu beachten.

II. HINWEISE

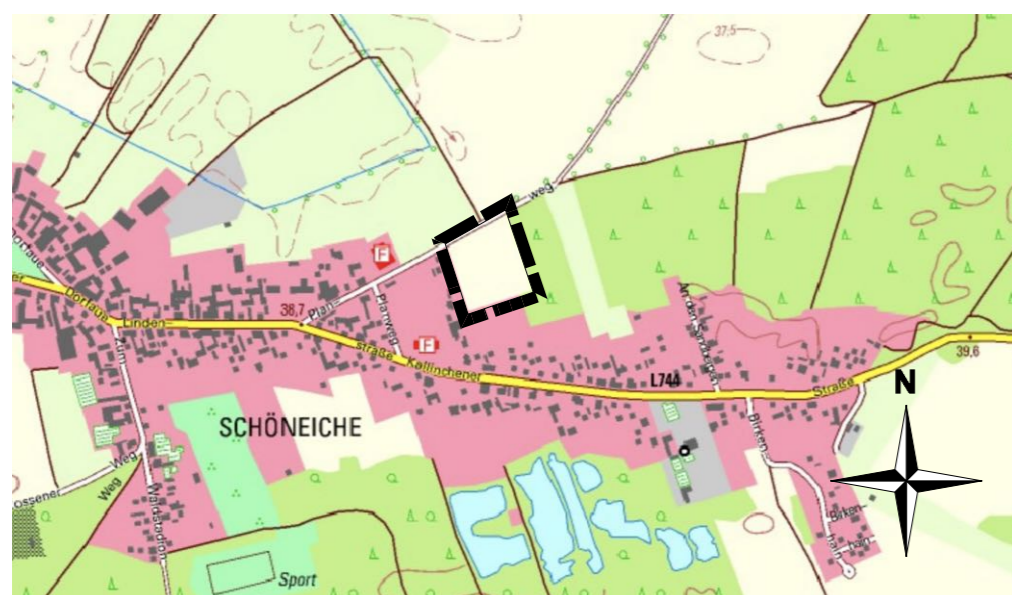
- Baumfällungen
Die drei zu fällenden Bäume werden durch eine alleeartige Anpflanzung von 11 Bäumen auf einem planexternen Standort ersetzt (Gemarkung Schöneiche, Flur 3, Flurstück 62). Pflanzqualität, Durchm.: 16 - 18 cm, Baumarten: Stieleiche, Winterlinde
- Geschütztes Biotop
Für die Inanspruchnahme eines geschützten Biotopes nach § 30 BNatSchG (Trocken- und Magerrasen) ist auf einer planexternen Fläche ein Ersatzbiotop auf der Gemarkung Herzberg, Flur 1, Flurstücke 134 anzulegen.
- Bohrungen
Im Geltungsbereich sind Bohrungen für Wärmepumpenanlagen mit einer Tiefe bis max. 60 m und einem Mindestabstand von je 5 m zur Grundstücksgrenze zulässig. Bohrungen darüber hinaus werden nicht zugelassen. Geringere Tiefen sind möglich.
- Bauzeitenregelung
Die Bauzeitfreimachung (Oberbodenabtrag) hat im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zu erfolgen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen hat am 01.12.2021 den Aufstellungsbeschluss zur Erarbeitung des Bebauungsplanes "Südlicher Planweg" gefasst.
Zossen, den Bürgermeisterin
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde als Offenlage des Planvorentwurfes des Bebauungsplanes "Südlicher Planweg" im Zeitraum vom 29.11.2022 bis 10.01.2023 durchgeführt.
Zossen, den Bürgermeisterin
- Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen hat am 13.11.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes "Südlicher Planweg" mit Begründung/Umweltbericht beschlossen und zur öffentlichen Auslage bestimmt.
Zossen, den Bürgermeisterin
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 10.02.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.
Zossen, den Bürgermeisterin
- Der Entwurf des Bebauungsplanes "Südlicher Planweg" bestehend aus der Planzeichnung sowie der Begründung/Umweltbericht wurde in der Zeit vom 11.02.2025 bis zum 14.03.2025 während der Dienstzeiten öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Hinweise während der Auslegung von jedermann schriftlich, elektronisch oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im Amtsblatt für die Stadt Zossen vom 03.02.2025 bekannt gemacht worden.
Zossen, den Bürgermeisterin
- Die Stadt Zossen hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.07.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 01.09.2025 mitgeteilt worden.
Zossen, den Bürgermeisterin
- Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen am 21.07.2025 als Satzung beschlossen. Die Begründung/Umweltbericht wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen vom 21.07.2025 gebilligt.
- Katastervermerk
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 "Südlicher Planweg", bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) wird hiermit ausfertigt.
Zossen, den Bürgermeisterin
- Der Bebauungsplan "Südlicher Planweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am im Amtsblatt vom für die Stadt Zossen angezeigt.
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

LAGE DES GELTUNGSBEREICHES



M 1 : 20 000 Quelle: Brandenburgviewer, 25.04.2022

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)

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

0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

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

BAUGRENZE
OFFENE BAUWEISE
EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

ERHALT VON BÄUMEN (geschützte Allee)

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

ÖFFENTLICHE STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN
STRAßENBEGRENZUNGSLINIE

SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
OBERKANTE STRASSE (OKSt) in m NHN im DHHN2016

NUTZUNGSSCHABLONE

| GEBIETSBEZEICHNUNG | |
|-------------------------------|------------------------|
| HÖHE BAULICHER ANLAGEN (in m) | GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) |
| GESCHOSSIGKEIT | BAUWEISE 1 |
| BAUWEISE 2 | |

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

BEBAUUNGSPLAN "SÜDLICHER PLANWEG" IN DER STADT ZOSSEN, ORTSTEIL SCHÖNEICHE

SATZUNG

STADT ZOSSEN
MARKTPLATZ 20
15806 ZOSSEN

PLANVERFASSER:

DIPL. - ING. VOLKER HERGER
Freischaffender Stadtplaner/SRL
Am Schloßhof 14 12683 Berlin
Tel.: 030-2823793
eMail: info@planung-herger.de

MAßSTAB: 1 : 1000
(Blattgröße des Originals: A 2)

STAND VOM 02.09.2025

