

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 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- 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 Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzten Baufläche 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.
 - Alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung
 - Höhenbezugspunkt
Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der Planstraße (OKP) in m NHN im DHHN2016. Der Bezugspunkt ist in der Planzeichnung festgesetzt.
 - Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Pkt. 24 BauGB)
 - Auf der Fläche abeda ist eine Lärmschutzwand von mindestens 2,0 m Höhe über dem Bezugspunkt und mit einer Länge von 80,0 m zu errichten (Lärmschutzanlage A). Auf der Fläche efghijke ist ein Lärmschutzwand von mindestens 5,0 m Höhe über dem Bezugspunkt und mit einer Länge von 65,0 m auf der Ostseite und 40,0 m auf der Nordseite zu errichten (Lärmschutzanlage B). Der Schallschirm ist geländefolgend mit konstanter Elementhöhe auszuführen. Zur Nachtzeit genutzte schutzbedürftige Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind im östlichen Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche sind an der Westfassade anzuordnen. Ist dies nicht möglich, sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen zu verwenden. Diese dürfen nicht zu einer Unterschreitung des erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes R'w_{ges} der Außenbauteile führen.
 - Zum Schutz vor dem Außenlärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Plangebiet ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (erf. R'w_{ges}) aufweisen, das nach folgender Gleichung nach DIN 4109-2:2018-01 zu ermitteln ist: R'w_{ges} = La – K_{Raumart} mit La = maßgeblicher Außenlärmpegel, mit K_{Raumart} = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen mit K_{Raumart} = 35 dB für Büroräume und Ähnliches. Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels La erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01. Dabei sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die schützenwerten Räume durch den Einsatz von schalldämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2018 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten. Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (La) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens LG 58-2025 vom 27.10.2025 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.
 - Für den östlichen Bereich des Plangebietes sind die öffentlichen Fenster der Räume, welche nachts überwiegend zum Schlafen genutzt werden, im Erdgeschoß und im ersten Obergeschoß an der zur Straße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Die benannten Nutzungen sind für das zweite Obergeschoß für diesen Bereich auszuschließen (Grenze Nutzungsausschluß).
 - Zum Schutz gegen Außenlärm sind die Anforderungen nach Pkt. 7 der DIN 4109-01 an die Luftschalldämmung der Außenbauteile für den jeweiligen maßgeblichen Außenschallpegel zu realisieren.
 - Die Errichtung von Außenwohnbereichen wie Loggien, Balkonen oder Terrassen ist auf Höhe des Erdgeschosses und des ersten Obergeschosses im südlichen, westlichen und nördlichen Geltungsbereich möglich. Im südöstlichen Bereiches der überbaubaren Flächen sind für das Erdgeschoß und das erste Obergeschoß sowie im gesamten östlichen Teil der überbaubaren Fläche für das zweite Obergeschoß für Außenwohnbereiche weitere abschirmende Maßnahmen erforderlich. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Einzelfall nachgewiesen wird, daß auch andere bauliche Maßnahmen getroffen werden können, um die Einhaltung der Anforderungen an gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse zu gewährleisten.
 - Die festgesetzte bauliche Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) ist bis zur Errichtung der baulichen Anlagen (Lärmschutzanlage A und B) unzulässig.

- Erdwärmennutzung
Im Plangebiet können Bohrungen für Wärmepumpenanlagen für Erdwärmesonden bis zu einer Tiefe von maximal 60 m und mit einem Mindestabstand von je 5 m ab Baugrundstücksgrenze abgeteuft werden. Geringere Tiefen sind zulässig.
- GRÜNNORDNERISCHE FESTSETZUNG (Waldersatz)
 - Zur Kompensation des Verlustes einer Laubholz-mischbestandsfläche von 6.824 qm ist in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Forst Brandenburg eine Ersatzaufforstung auf einer Fläche von 27.296 qm zu leisten. Die Aufforstungsflächen liegen innerhalb des Naturraumes "Mittlere Mark".
Maßnahmenbeschreibung: Aufforstung der zuvor per Vermessung abgesteckten Eigentums- bzw. Maßnahmenfläche, inkl. aller Leistungen: Flächenvorbereitung, Bodenbearbeitung, Wildschutzzäunung 1,8m (1,60m über GOK und 0,2m flach eingearbeitet) und Pflanzung mit Forstware („Kernfläche“ und Waldrand, inkl. Nachbesserungen), mehrjährige Kulturpflege, Verblisskontrolle und Zaunkontrolle/-instandhaltung. Dauer: mind. 5 Jahre und in jedem Falle bis zur Abnahme als „gesicherte Kultur“ durch die untere Forstbehörde (erwartet nach ca. 7 - 9 Jahren). Rückbau des Zauns (in Abstimmung mit Flächeneigentümer).
- HINWEISE
 - Baufeldfreimachung
Die Beseitigung von Gehölzstrukturen ist im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen.
 - Bei Baumfällungen außerhalb dieses Zeitraumes ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.
 - Die Umsetzung und Sicherstellung der planexternen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist vertraglich zu vereinbaren.

VERFAHRENSVERMERKE

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 amals Satzung beschlossen.
Die Begründung wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung Zossen vom genehmigt.

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

Planverfahren
Bebauungsplan "Wohngebiet Machnower Chaussee"
Stadt Zossen

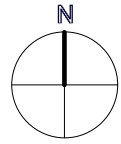
SATZUNG

PLANVERFASSER
DIPL.-ING. VOLKER HERGER
FREISCHAFFENDER STADTPLANER/SRL
MULACKSTRASSE 37, 10119 BERLIN

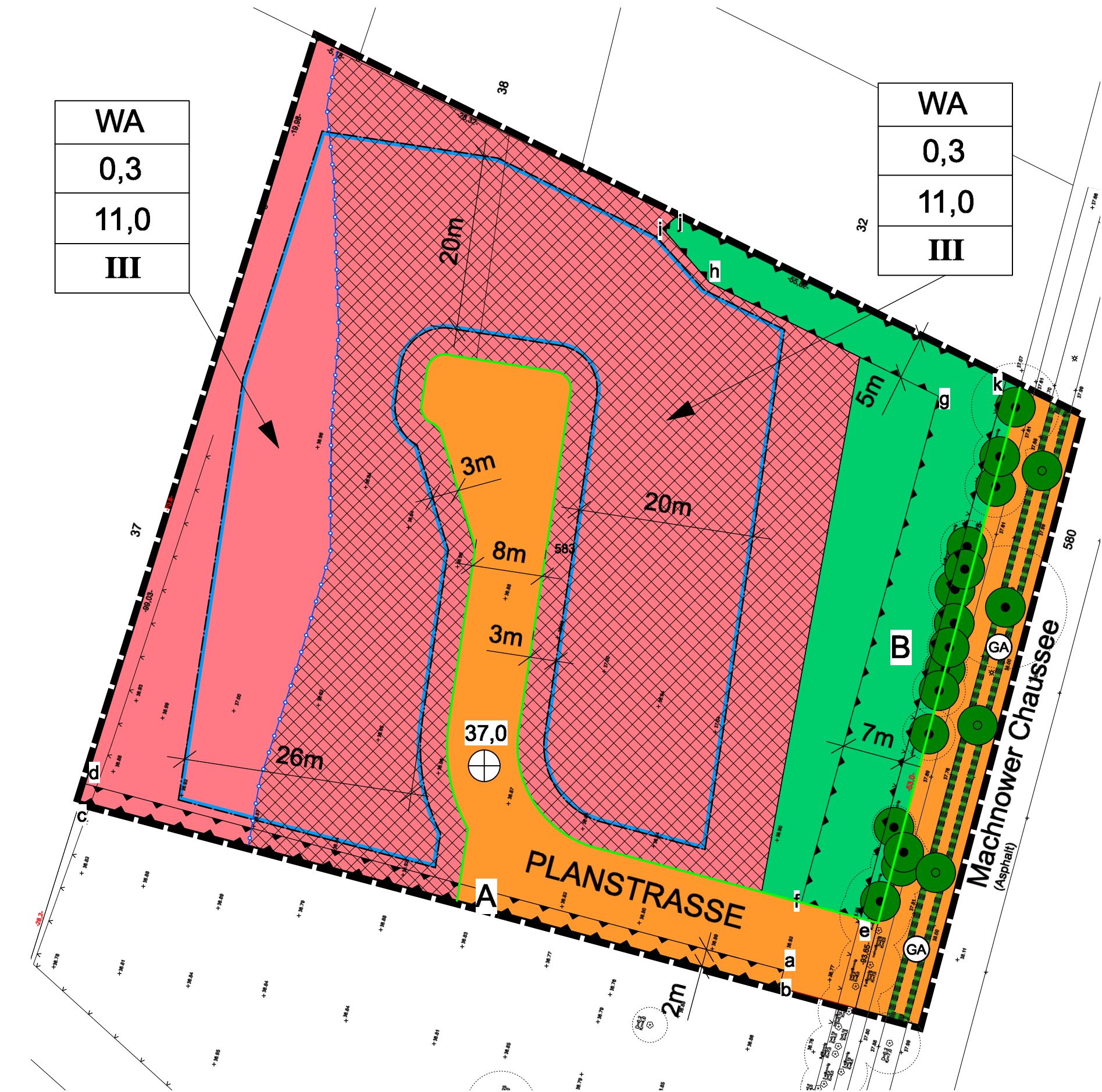
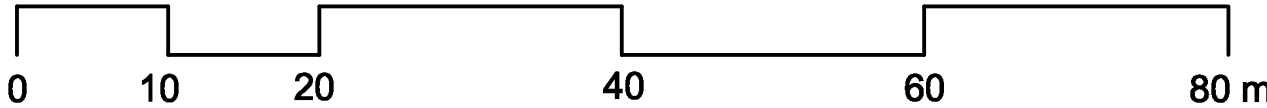
VORHABENTRÄGER
rebo consult Holding mbH
Im Wolfsgraben 10
36414 Unterbreizbach

Maßstab: 1 : 500

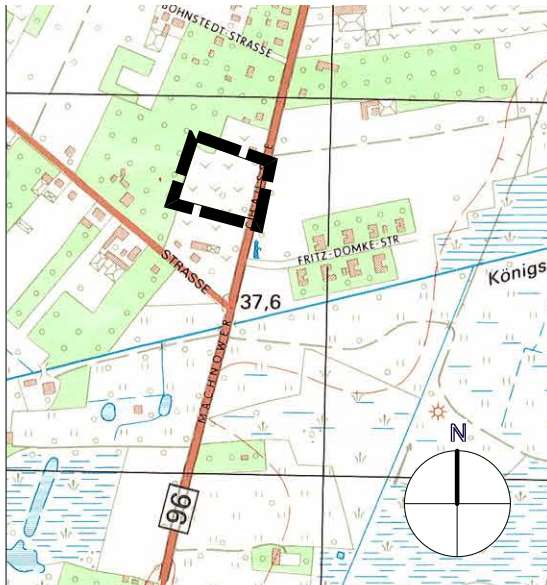
Stand vom 28.01.2026



Gemarkung Zossen
Flur 2: Flurstück 583, 580 - teilweise



LAGE DES PLANGEBIETES



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) (§ 4 BauNVO)

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

BAUGRENZE

OFFENE BAUWEISE

NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

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

ÖFFENTLICHE STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN

STRAßENBEGRENZUNGSLINIE

ERHALT VON BÄUMEN

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN

PRIVATE GRÜNFLÄCHE (ABSTANDSGRÜN)

SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

OKP 37,0

UMGRENZUNG FÜR ANLAGEN ZUM SCHUTZ GEGEN LÄRM MIT DER BEZEICHNUNG A (LÄRMSCHUTZWAND) UND B (LÄRMSCHUTZWALL)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

GESCHÜTZTE ALLEE "MACHNOWER CHAUSSEE"

PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

BEREICH MIT LÄRMSCHUTZFESTSETZUNGEN FÜR GEBÄUDE

GRENZE DES NUTZUNGS AUSSCHLUSSES FÜR DAS 2. OBERGESCHOß

NUTZUNGSSCHABLONE

GEBIETSBEZEICHNUNG
GRUNDFLÄCHENZAHLEN (GRZ)
HÖHE BAULICHER ANLAGEN IN M
GESCHOßZAHLEN