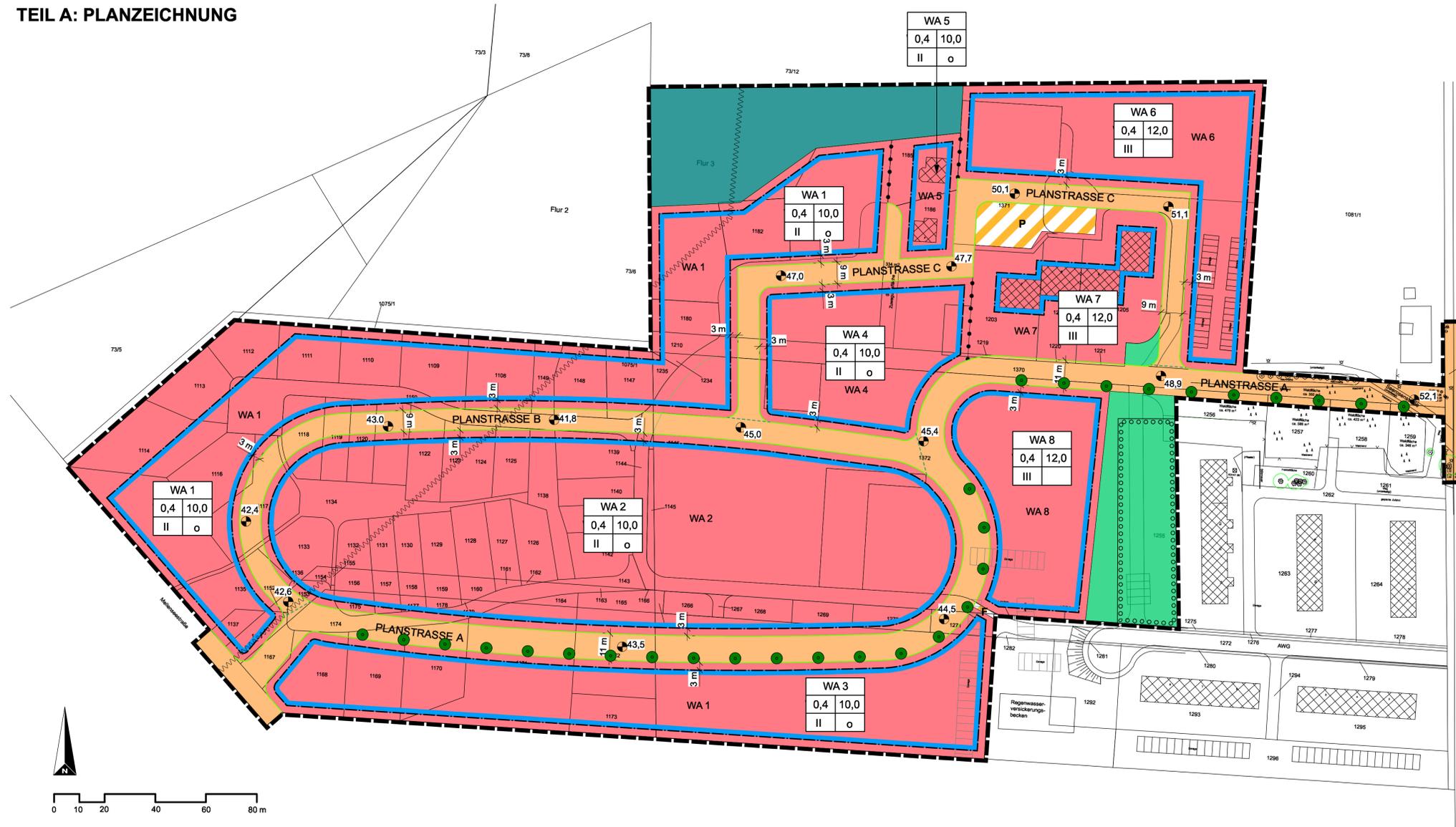


TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

WA 1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

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

Baugrenze  
offene Bauweise

FLÄCHEN FÜR WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)

Wald

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage

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

Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen von Bäumen

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

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - privater Parkplatz

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - öffentlicher Fußweg

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

45,4 Oberkante Planstraße (OKP) in m über NHN

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße

SONSTIGE PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

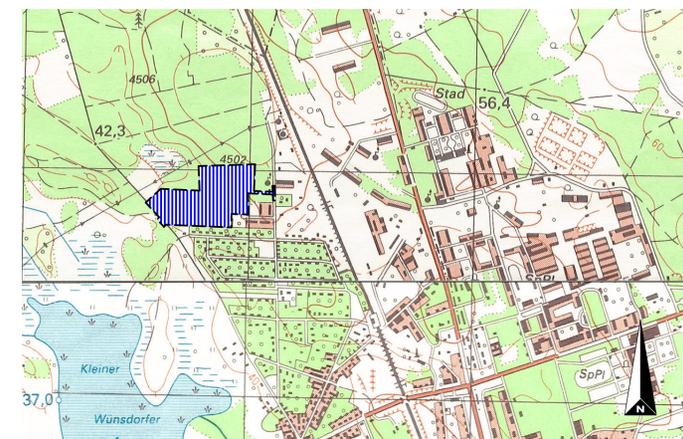
100 m - Abstand zur Deponiekante

Abgrenzung zwischen den Planstraßen A, B und C

Nutzungsschablone

GEBIETSBEZEICHNUNG	
GRUNDFLÄCHEN-ZAHL (GRZ)	HÖHE BAULICHER ANLAGEN IN m
ZAHL DER VOLL-GESCHOSSE	BAUWEISE

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



ÜBERSICHTSKARTE M 1 : 20.000

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 der Bekanntmachung vom 21. 11. 2017 (BGBl. I S. 3786),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. 12. 1990, (BGBl. I 1991 S. 58), 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 Gesetz vom 15. 09. 2017 (BGBl. I S. 3434),
- der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. 05. 2016 (GVBl. I/16, Nr. 14), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. 10. 2018 (GVBl. I/18, Nr. 25)
- des Brandenburgischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. 01. 2013 (GVBl. I/13, Nr. 3), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. 01. 2016 (GVBl. I/16, Nr. 5) und
- der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. 12. 2007 (GVBl. I/07, Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 18. 12. 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 37]) wird festgesetzt:

- Planungsrechtliche Festsetzungen
  - Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
    - Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet WA 1 - WA 8 festgesetzten Bauflächen ist die Errichtung von Wohngebäuden nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig.
  - Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 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. Die Bezugspunkte sind in der Planzeichnung festgesetzt. Für die Höhenbestimmung gilt der der baulichen Anlage jeweils nächstliegende Bezugspunkt. Zwischenhöhen sind zu interpolieren.
- Bauweise
 

Innerhalb der festgesetzten Bauflächen mit der Bezeichnung WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, und WA 5 ist ausschließlich die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

- Öffentlichen Straßenverkehrsflächen
 

Die Strukturierung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
- Inmissionschutzrechtliche Festsetzungen
 

Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in neu zu errichtenden Gebäuden auf den Flächen WA 6 und WA 7 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen mit mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite (Richtung Westen) ausgerichtet sein. Bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen zum Schutz vor Verkehrslärm in neu zu errichtenden Gebäuden auf den Bauflächen WA 6 und WA 7 mindestens zwei Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite (Richtung Westen) ausgerichtet sein.
- Grünordnerische Festsetzungen
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 

Der im Bebauungsplan festgesetzten Fußweg mit der Bezeichnung F ist in wasser-gebundener Bauweise herzustellen.
  - Pflanzqualitäten
 

Innerhalb der Planstraße A sind 29 Bäume (Hochstamm, 12-14 cm Stammumfang, mind. 2x verpflanzt) gemäß Pflanzliste zu pflanzen.
  - Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
 

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Laubgebüsche und Bäume zu pflanzen. Die Pflanzung ist als überwiegende Strauchpflanzung mit einzelnen größeren Bäumen (Überhälter) zu gestalten.
- Hinweise:
  - Schutz vor Deponieeffüssen
 

Eine Nutzung des obersten Grundwasserleiters ist innerhalb des in Teil A: Planzeichnung gekennzeichneten Abstands bereiches zur Deponiekante nicht zulässig. Bei Gründung von Bauwerken im Grundwasserschwankungsbereich ist die notwendige Bauwasserhaltung hinsichtlich der Schadstoffkonzentrationen des Förderwassers besonders zu überwachen. In den Grundwasserbereich einbindende Bauwerksteile sollten vorsorglich in einer Ausführung hergestellt werden, die eine hohe Betonaggressivität des Grundwassers berücksichtigt.
  - Baufeldfreimachung außerhalb der Brutperiode von Vögeln
 

Die Baufeldfreimachung (Entfernung der Gehölze und der Vegetationsschicht) ist außerhalb der Brutzeit (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September) durchzuführen.
- Baufeldfreimachung außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen
 

Die Fällung der potentiellen Habitatbäume in den Wintermonaten (November bis Februar) durchzuführen. Die Robinie mit Höhlung sollte vor Fällung auf eine aktuelle Nutzung untersucht werden. Kann die Höhlung nicht vollständig eingesehen und ein aktueller Besatz nicht ausgeschlossen werden, ist eine ökologische Fällbegleitung vorzusehen. Bei Fällung der Bäume während der Aktivitätszeit der Fledermäuse muss für sämtliche Bäume eine Fällbegleitung erfolgen.
- Planexterne Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
 

Die außerhalb des Geltungsbereichs durchzuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgen in der Gemarkung Teltz, Flur 7 auf den Flurstücken 46/3, 46/4, 63, 64, 71 und 74. Die Verfügbarkeit der Grundstücke ist nachzuweisen.
- Vertragliche Sicherung aller Ausgleichs-, Ersatz- und Artenschutzmaßnahmen
 

Zur Sicherstellung der Umsetzung aller Ausgleichs-, Ersatz- und Artenschutzmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes schließt die Stadt Zossen einen städtebaulichen Vertrag mit dem Eingriffsverursacher ab.
- Für Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes werden die in der Pflanzliste aufgeführten gebietstypischen Bäume empfohlen:
 

Pflanzliste:

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Stiel-Eiche	(Quercus robur)
Trauben-Eiche	(Quercus petraea)
Weiterlinde	(Tilia cordata)
- Einsatz von Wärmepumpenanlagen
 

Innerhalb des Plangebietes sind Bohrungen für Erdsonden von Wärmepumpenanlagen nicht zulässig. Zulässig ist die Errichtung von Luft-Wasser-Wärmepumpen oder Solo-Wasser-Wärmepumpen ausschließlich mit Erdkollektoren (auch Spiralkollektoren).

BEBAUUNGSPLAN "WÜNSDORFER SONNENGÄRTEN"

SATZUNGSFASSUNG

STADT ZOSSEN, OT WÜNSDORF  
LANDKREIS Teltow-Fläming

MAßSTAB 1 : 1.000

STAND: 27. FEBRUAR 2019