

## Planzeichnung



### Planunterlage

Bestandsgebäude 309 Flurstücksnummer Flur 14 Gemarkung Zossen  
Flurstücksgrenzen — Einfriedung (Zaun)

Baumbestand

37.01 Höhenpunkte in Meter über DHHN

## Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom .....20..... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Siegel:

(öffentliche bestelltes Vermessungsbüro)

## Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig.
- 1.2 Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Die in der Planzeichnung für das allgemeine Wohngebiet WA festgesetzte maximal zulässige Oberkante (Ok) hat als Bezugspunkt die Höhe des Kanaldeckels (KD) an der Ecke Friesenstraße und der Straße "Breite" innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche (mit der Bezugshöhe 36.1 m über NHN im DHHN2016).

- 2.2 Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen für die Nutzung von solarer Strahlungsenergie.

### 3. Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 3.1 Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

### 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)

- 4.1 Eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen ist innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, z.B. mit breitflig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mit mindestens 25 % Fugenanteil) oder Schotterrasen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

### 5. Gestalterische Festsetzung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)

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

## Hinweise

### Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes gültigen Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) sind einzuhalten.

### Bauzeitenbeschränkung

Die Baufeldfreimachung ist nicht im Zeitraum zwischen 01. März bis 30. September durchzuführen.

### Baumschutzverordnung

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist die Verordnung des Landkreises Teltow-Fläming zum Schutz von Bäumen als geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutzverordnung Teltow-Fläming-BaumSchVO TF) vom 10. Dezember 2013, zuletzt geändert durch die "Erste Verordnung zur Änderung der Verordnung (Baumschutzverordnung Teltow-Fläming - BaumSchVO TF) vom 23.02.2017, zu beachten.

### Freihaltung von Uferzonen

An der östlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich der Notte-Kanal (Gewässer 1. Ordnung). Im Abstand bis 50 m von der Uferlinie dürfen keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden. Von dem Verbot kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die durch die bauliche Anlage entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes, insbesondere im Hinblick auf die Funktion der Gewässer und ihrer Uferzonen, geringfügig sind oder durch entsprechende Maßnahmen sichergestellt werden kann oder dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, notwendig ist.

### Artenschutz

Als Ersatz für den Verlust von Nistmöglichkeiten sind jeweils zwei geeignete Nistkästen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes für die Brutvogelarten Zaunkönig und Gartenbaumläufer anzubringen. Vor der Baufeldfreimachung sind alle betroffenen Bäume (Fällung bzw. Rodung) auf Baumhöhlen (Sommer-, Zwischen und Paarungsquartiere) nach Fledermäusen zu kontrollieren und zu dokumentieren.

### Errichtung von Bohrungen für Wärmepumpenanlagen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Bohrungen für Wärmepumpenanlagen mit einer Tiefe bis max. 60 m und mit einem Mindestabstand von je 5 m ab Grundstücksgrenze möglich. Bohrungen darüber hinaus werden nicht zugelassen. Geringere Tiefen sind möglich.

## Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. April 2022 (BGBl. I S.674).

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. IS. 1802) m.W.v. 23.06.2021.

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr.39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr.5]).

**Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. IS. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV)**, in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. IS. 1802).

**Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)** vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, [Nr.06], S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. April 2019(GVBl. I/19[Nr. 15]).

## Verfahrensvermerke

### Aufstellung

Der Aufstellungsbeschluss ist am 23.01.2019 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen gefasst worden.

Stadt Zossen, den

Der Bürgermeisterin

### Satzung

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Stadt Zossen, den

Der Bürgermeisterin

### Ausfertigung

Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Zossen, den

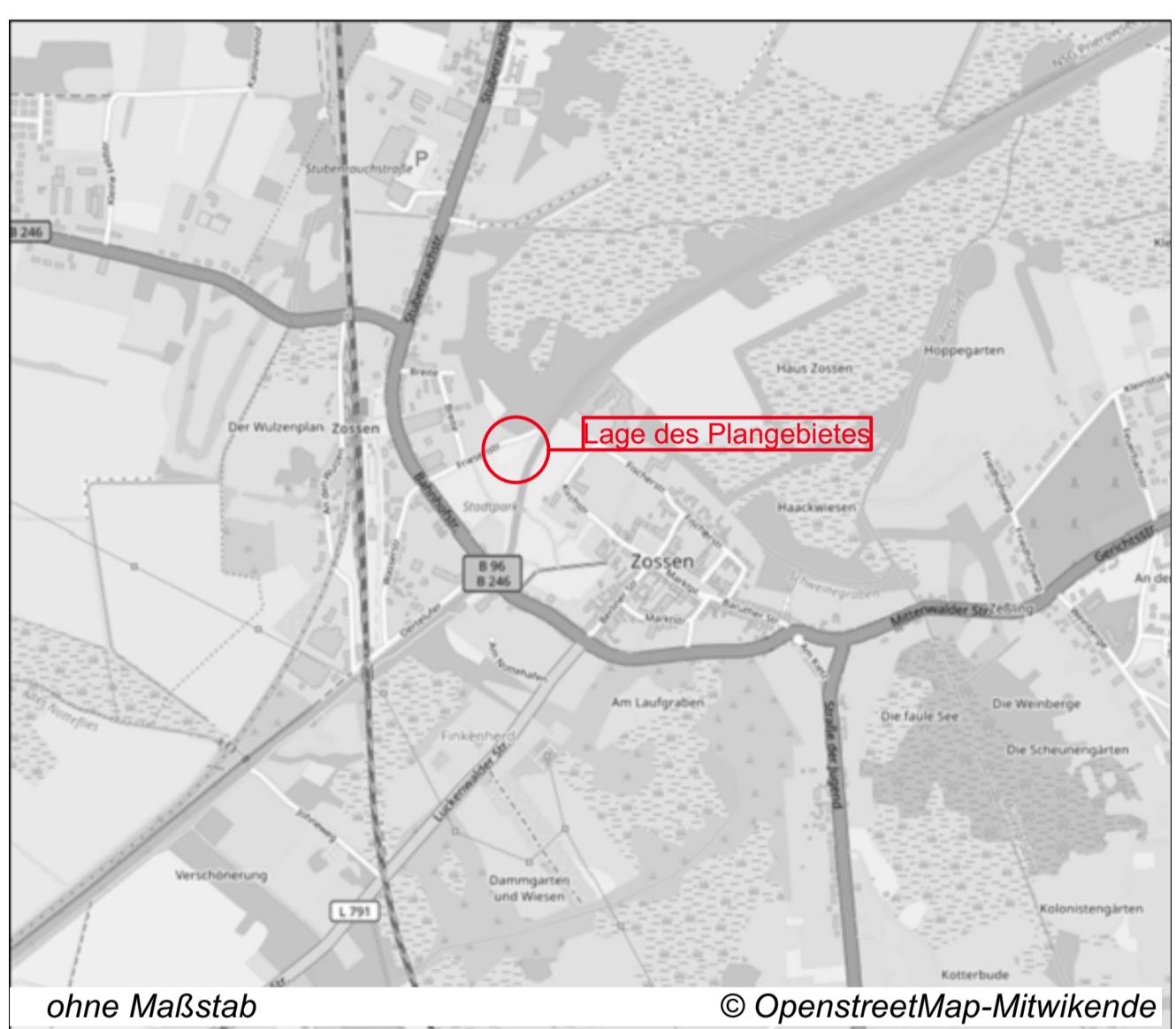
Die Bürgermeisterin

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt für die Stadt Zossen am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB damit am ..... in Kraft getreten.

Stadt Zossen, den

Der Bürgermeisterin



Stadt Zossen

## Entwurf

## Bebauungsplan "Wohnen am Stadtpark" Zossen

Maßstab 1:1.000 (im Original DIN A1)

0 10 20 30 50

Stand: 23. Juni 2025



Goethestr. 18 • 14943 Luckenwalde  
Tel: 03371-68957-0  
Fax: 03371-68956-29  
e-mail: idasgmbh@gmx.de