

# Planzeichnung



## Textliche Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 1.1 In den Mischgebieten 1 und 2 sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.  
 In dem Mischgebiet 3 sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe.

1.2 In den Mischgebieten 1 und 2 sind nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO): Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.  
 In dem Mischgebiet 3 sind nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO): Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

In den Mischgebieten 1 bis 3 sind die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 In den Gewerbegebieten sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.

1.4 Ausnahmsweise können in den Gewerbegebieten gem. § 8 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke.

1.5 In den Gewerbegebieten sind nicht zulässig: In den Gewerbegebieten sind die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 2.1 Die in der Planzeichnung für die Misch- und Gewerbegebiete festgesetzten maximal zulässigen Gesamthöhen von baulichen Anlagen (OK) haben als Bezugspunkt die festgesetzten Höhenlagen (OK<sub>F</sub>) der vorhandenen Straßen. Die Gesamthöhe von baulichen Anlagen ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln.

2.2 Eine Überschreitung des in der Planzeichnung festgesetzten Höchstmaßes der Oberkantenhöhe baulicher Anlagen (OK) ist durch gebäudetechnische Anlagen (z.B. Photovoltaikanlagen, Schornsteine, etc.) bis zu 2,5 m ausnahmsweise zulässig.

### 3. Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 In den Gewerbegebieten wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Baukörperlängen über 50 m sind zulässig.

### 4. Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

4.2 Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B sowie C und D zugleich Straßenbegrenzungslinie.

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

5.1 Die Befestigung von Pkw-Stellplatzanlagen auf den Baugrundstücken ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Rasensteine, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 20 % Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen im Unterbau sowie Fugenverguss sind unzulässig.

5.2 Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis max. 15 Grad Dachneigung sind mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel 10 cm betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FFL-Richtlinie "Dachbegrünungsrichtlinien, Richtlinien für Planung Bau und Instandhaltung von Dachbegrünung, Ausgabe 2018" entsprechen. In Kombination mit einer Dachbegrünung sind auch Dach-Photovoltaikanlagen zulässig.

### 6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

**6.1 DIE FESTSETZUNG ZUR ANPFLANZUNG AUF DEN ÖFFENTLICHEN GRÜNLÄCHEN ERFOLGT ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES.**

### 7. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Satz 1 BbgBO)

In den Baugebieten GE sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 15 Grad zulässig.

## Textliche Hinweise

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

**Niederschlagswasser**  
 Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern.

**Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen**  
 Gem. § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG ist es u.a. verboten, Bäume außerhalb des Waldes, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Das gilt für alle Gehölze, unabhängig davon, ob sie durch die BaumSchVO TF oder eine gemeindliche Baumschutzsatzung geschützt sind oder nicht.

## Legende

### Festsetzungen durch Planzeichen

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

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

OK in m ü. DHHN2016 Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 18 BauNVO) (Kein Bezugspunkt erforderlich)

z.B. OK: 14,5 m Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 18 BauNVO) (Bezugspunkt erforderlich)

z.B. OK<sub>F</sub>: 38.10 Bezugspunkt: Oberkante Fahrbahn der vorhandenen Straße

z.B. 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)

z.B. 1,6 Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

#### Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o / a offene / abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

#### Flächen für den Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

#### Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung  
 Gehölzstrukturen

#### Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

• • • Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 BauNVO)

#### Informative Planzeichen

19,50 Bemaßung in Meter

## Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.

- **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeihenverordnung PlanZV)**, in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

- **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr.39]).

- **Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440).

- **Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG)**, vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3 vom 01. Februar 2013; ber. 16. Mai 2013 Nr. 21) zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5]).

## Verfahrensvermerke

### Aufstellung

Der Aufstellungsbeschluss ist am 21.03.2018 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

