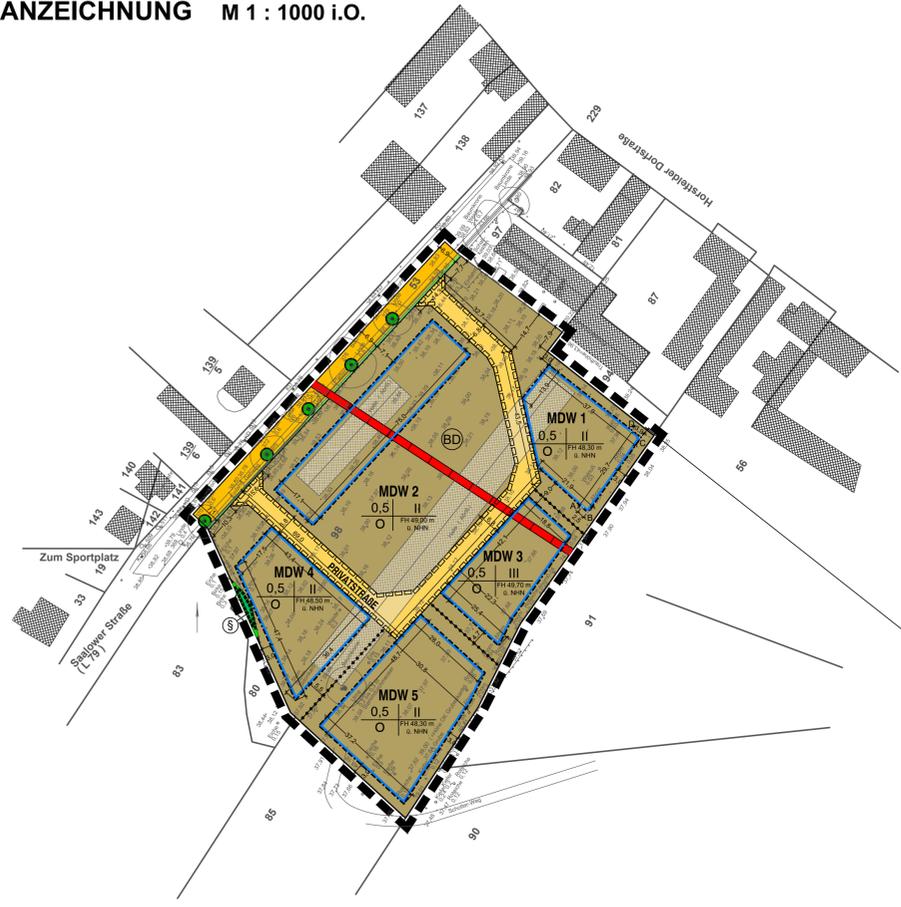
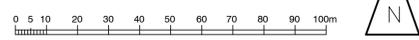


Teil A - PLANZEICHNUNG M 1 : 1000 i.O.



Planunterlagen:
 Landkreis Teltow-Fläming
 Stadt Zossen
 Gemarkung Horstfelde
 Flur 2
 Maßstab i.O. M 1 : 200
 Lagesystem: ETRS 89, Höhensystem: DHHN2016
 Stand - Katasterunterlagen: 11.10.2022
 Stand Eigentümerangaben (Katasternachweis): 12.05.2020
 Stand örtliche Aufnahmen: 23.05.2020
 Planunterlage erstellt durch:
 öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Andreas Kochmann



ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 5a BauNVO)

MDW 1 dörfliches Wohngebiet z.B. Nr. 1

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 19 und 20 BauNVO)

0,5 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) z.B. 0,5

II ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß z.B. II

FH 49,70 m **FIRSTHÖHE (FH) IN METERN - ALS HÖCHSTMAß**
ü. NHN **ÜBER EINEM BEZUGSPUNKT (NHN IM DHHN 2016)**

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

BAUGRENZE

OFFENE BAUWEISE

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

ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

PRIVATE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE

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

FLÄCHE FÜR WALD

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

ERHALTUNG VON BÄUMEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

ABGRENZUNG DES MARES DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
 hier: Abgrenzung der Festsetzung der Zahl der Geschosse und Höhe baulicher Anlagen

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE
 (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (N) VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

UMGRENZUNG VON GESAMTANLAGEN DIE DEM DENKMALSCHEUTZ UNTERLIEGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 hier: Bodendenkmal 130168

Teil B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 5a BauNVO)

1.1 In den Dörflichen Wohngebieten (MDW) sind Nr. 2 und Nr. 3 des § 5a Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

2. Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen

(§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 Abs. 9 BbgBO)

2.1 Das oberste zulässige Geschoss ist als Dachgeschoss auszubilden.

2.2 Die Dachgeschosse von zweigeschossigen Gebäuden sind mit einer Dachneigung auf mindestens zwei einander gegenüberliegenden Seiten von mindestens 20 Grad und maximal 35 Grad auszubilden.

Das Dachgeschoss des dreigeschossigen Gebäudes ist mit einer Dachneigung auf mindestens zwei einander gegenüberliegenden Seiten von mindestens 30 Grad und maximal 42 Grad auszubilden.

2.3 Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Schlauchtrockentürme, Aussichtstürme.

2.4 Die festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für übergeordnete Dachaufbauten wie z. B. Dachgauben, Zwerchgiebel, Krüppelwalm, etc.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

3.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, wie Gartenhäuser, Pavillons, Fahrradstellplätze, Abfalltonnenstellplätze, Wege, Spielplätze, Freizeite, Anlagen zur Tierhaltung etc. zulässig. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1, die der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienen, wie Zisternen, Regenwassersammelbecken, Pumpenanlagen, Trafos etc. sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Kleinkläranlagen sind als erforderliche Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 83 Abs. 2 Satz 3 BbgBO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des MDW 2 allgemein zulässig.

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (private Straße) ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der „Feuerwehr Stadt Zossen, Ortsfeuerwehr Horstfelde“ und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belasten.

6. Festsetzung zum Lärmschutz

(§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Zum Schutz vor Anlagenlärm gelten innerhalb des MDW 1 die folgenden Bestimmungen:

- (a) Innerhalb der Fläche A-B-C-D-A sind Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nur als Festverglasung unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung auszuführen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
- (b) Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass die Richtwerte der TA Lärm innerhalb der Fläche A-B-C-D-A eingehalten werden.

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER - HINWEIS (H)

UMGRENZUNG EINES BIOTOPS
 nach § 30 BNatSchG und § 18 BbgNatSchAG
 hier: Biotoptyp 081921 "Knäuelgras-Eichenwald"

DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER - PLANUNTERLAGE

- | | |
|----------------------------------|-------------------|
| FLURSTÜCKSGRENZEN | MAUER |
| 96 FLURSTÜCKSNUMMER | KANALHÖHEN DECKEL |
| 30,74+ GELÄNDEHÖHEN | LATERNE |
| BAULICHE ANLAGEN VORHANDEN | ZAUN |
| LAUBBAUM INKL. STAMMDURCHMESSER | |
| NADELBAUM INKL. STAMMDURCHMESSER | |

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (N) UND HINWEISE (H)

1. Bodendenkmale (N)

Der nördliche Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb des Bereichs des Bodendenkmals 130168 gem. der Denkmalliste des Landes Brandenburg (Stand 31.12.2021) und steht gem. § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 2 Nr. 4, § 3 Abs. 1 und § 7 Abs. 1 und 2 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24.05.2004 (GVBl. Land Brandenburg Nr. 9 vom 24.05.2004, S. 215ff.) unter Schutz.

1. Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z.B. der Abruch bestehender Einrichtungen (u.a. Gebäude und Flächenbefestigungen), die Errichtung von neuen baulichen Anlagen, die Anlage oder Befestigung von Wegen, Verlegungen von Leitungen, umfangreiche Hecken- und Baumpflanzungen mit Pflanzgruben größer als 50 x 50 x 50 cm usw. bedürfen im Bereich des Bodendenkmals einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Sie ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Teltow-Fläming zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit unserer Behörde erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).

2. Ferner sind diese Maßnahmen dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); die Eingriffe müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde jeweils Näheres festlegen wird, ist ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum zustimmen muss. Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Eingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o.ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen, sind einzukalkulieren, wenn Bodendenkmalebereiche beplant werden.

3. Bei Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verlärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

4. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

2. Kampfmittelbelastung (H)

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

3. Altlasten (H)

Die Flurstücke des B-Plangebietes sind nicht im Altlastenkataster erfasst. Auf dem Grundstück liegen Lagerhallen, die als Autowerkstatt genutzt wurden. Kontaminationen können daher nicht ausgeschlossen werden. Eventuell im Rahmen von Baumaßnahmen in diesem Bereich anfallender belasteter Bodenaushub ist entsprechend abfallrechtlicher Vorschriften zu entsorgen. Beim Vorfinden von kontaminierten Bereichen ist die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UABB) zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Gemäß § 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) sind Eigentümer und Nutzungsberechtigte von Grundstücken verpflichtet, ihnen bekannt gewordene Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen, insbesondere während der Bauphase, unverzüglich der UABB beim Umweltamt des Landkreises Teltow-Fläming anzuzeigen.

4. Baumschutzverordnung (H)

Verordnung des Landkreises Teltow-Fläming zum Schutz von Bäumen als geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutzverordnung Teltow-Fläming - BaumSchVO TF) vom 10. Dezember 2013 ist zu berücksichtigen. Die bereits erfolgten Neupflanzungen sind als Ausgleichspflanzung anzurechnen.

5. Artenschutz (H)

Notwendig werdende Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen grundsätzlich nur zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar erfolgen.

Die Belange des Artenschutzes werden im städtebaulichen Vertrag zu diesem Bebauungsplan geregelt. Die Hinweise in dem Umweltbericht sind zu berücksichtigen.

6. Grundwasserschutz (H)

Innerhalb des B-Plangebietes 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.

6. Stellplatzsatzung (H)

Die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Stadt Zossen (Stellplatzsatzung) vom 14.12.2004 ist zu berücksichtigen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - (Baunutzungsverordnung BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5])

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 11.10.2022 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Brandenburg an der Havel,

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Siegel

2. Der Bebauungsplan "Horstfelder Hufschlag", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am von den Stadtverordneten auf ihrer Sitzung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde billigt.

Zossen,

Bürgermeisterin

Siegel

3. Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt.

Zossen,

Bürgermeisterin

Siegel

4. Der Bebauungsplan ist am gemäß § 10 BauGB ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit der Begründung bei der Stadtverwaltung Zossen von jedermann eingesehen werden kann. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1, 2 und 4 sowie Abs. 4; § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Mit der o.g. Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am in Kraft getreten.

Zossen,

Bürgermeisterin

Siegel

ÜBERSICHTSKARTE ohne Maßstab



Geltungsbereich des Bebauungsplans "Horstfelder Hufschlag"

STADT ZOSSEN Ortsteil Horstfelde



BEBAUUNGSPLAN "Horstfelder Hufschlag"

Planungsstand: 06.01.2023 - Entwurf
 Gemarkung: Gemarkung Horstfelde, Flur 2
 Maßstab: 1:1000 i. O.

