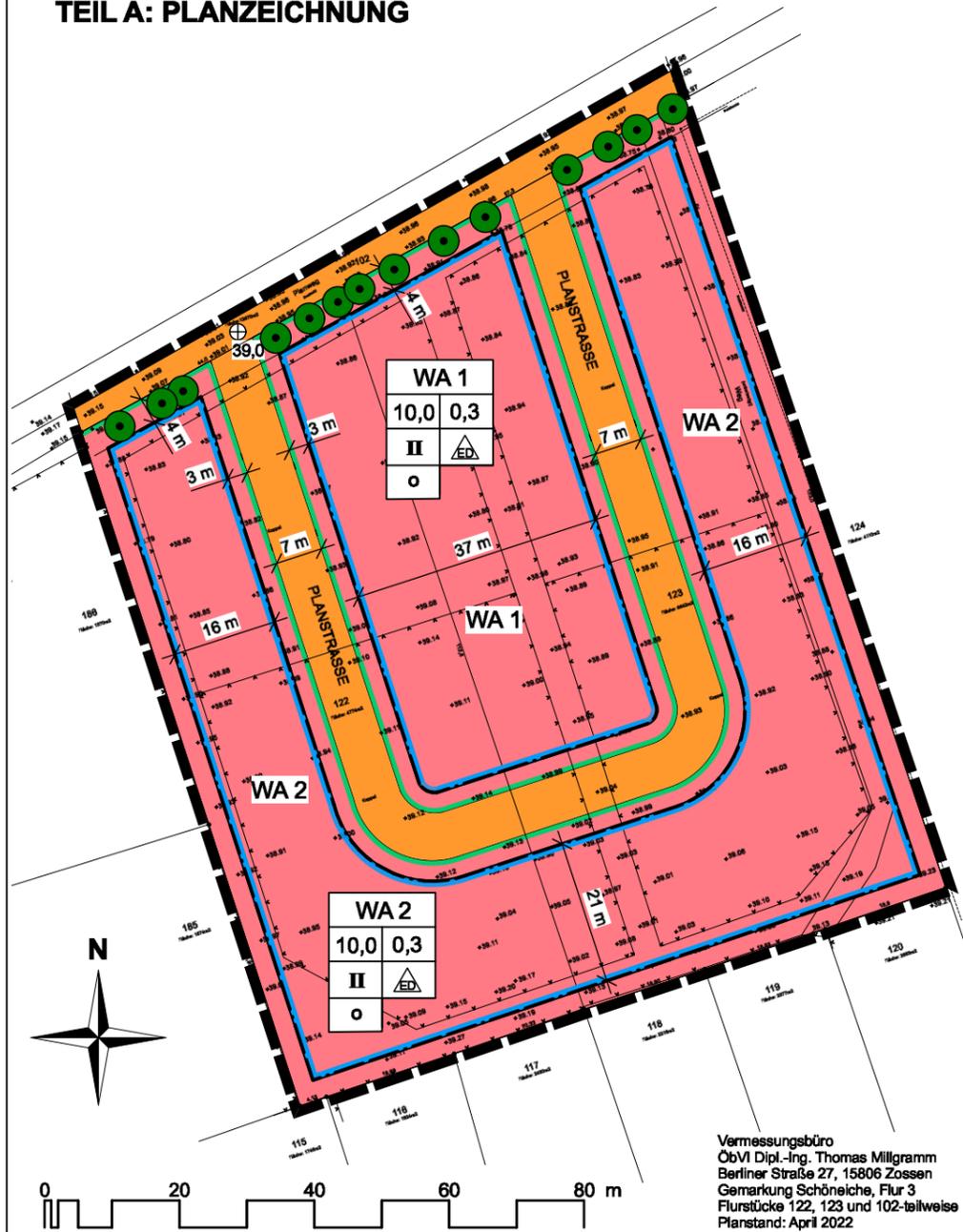


TEIL A: PLANZEICHNUNG



TEIL B: TEXT

Auf der Grundlage

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6),
- der 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 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18.12.1990, (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I Nr. 33 S. 1802),
- des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240),
- der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl.I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.02.2021 (GVBl. I/21, Nr. 5),
- des Brandenburgischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 GVBl.I/13 (Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.09.2020 (GVBl.I/20, (Nr. 28)) und
- der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18.12.2007 (GVBl. I/07, Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.06.2022 (GVBl.I/22, (Nr. 18))

wird festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
 - 1.1 Innerhalb der als Allgemeine Wohngebiete festgesetzten Bauflächen WA 1 und WA 2 ist die Errichtung von Wohngebäuden nach § 4 Abs. 2 Pkt. 1 BauNVO und Anlagen für soziale, und gesundheitliche Zwecke sind nach § 4 Abs. 2 Pkt. 3 BauNVO zulässig.
 - 1.2 Die nach § 4 Abs. 2 Pkt 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe § 4 Abs. 2, Pkt. 2 BauNVO sind nicht zulässig. Die nach § 4 Abs. 2 Pkt. 3 BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sind nicht zulässig.
 - 1.3 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Höhenbezugspunkt
Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der Bestandsstraße Planweg (OKSt) mit 39,0 m NHN im DHHN2016.
Der Bezugspunkt ist im Teil A: Planzeichnung festgesetzt.
- 2.2 Höhe baulicher Anlagen
Die Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe, Attikahöhe) wird auf maximal 10,0 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

3. Nebenanlagen/Stellplätze
Die Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Carports ist auf den nicht überbaubaren Baugrundstücksflächen zulässig.

II. HINWEISE

- A Baumfällungen
Die drei zu fällenden Bäume werden als Alleebäume auf planexternen Standorten innerhalb geschützten Allee ersetzt.
- B Geschütztes Biotop
Für die Inanspruchnahme eines geschützten Biotopes nach § 30 BNatSchG (Trocken- und Magerrasen) ist auf einer planexternen Fläche ein Ersatzbiotop anzulegen.
- C Bohrungen
Im Geltungsbereich sind Bohrungen für Wärmepumpenanlagen mit einer Tiefe bis max. 60 m und einem Mindestabstand von je 5 m zur Grundstücksgrenze zulässig. Bohrungen darüber hinaus werden nicht zugelassen. Geringere Tiefen sind möglich.
- D Bauzeitenregelung
Die Bauzeitregelung (Oberbodenabtrag) hat im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zu erfolgen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)

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

0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

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

 BAUGRENZE

 OFFENE BAUWEISE

 EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE VON NATUR UND
LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

 ERHALT VON BÄUMEN (geschützte Allee)

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

 ÖFFENTLICHE STRAßENVERKEHRSLÄCHEN

 STRAßENBEGRENZUNGSLINIE

SONSTIGE PLANZEICHEN

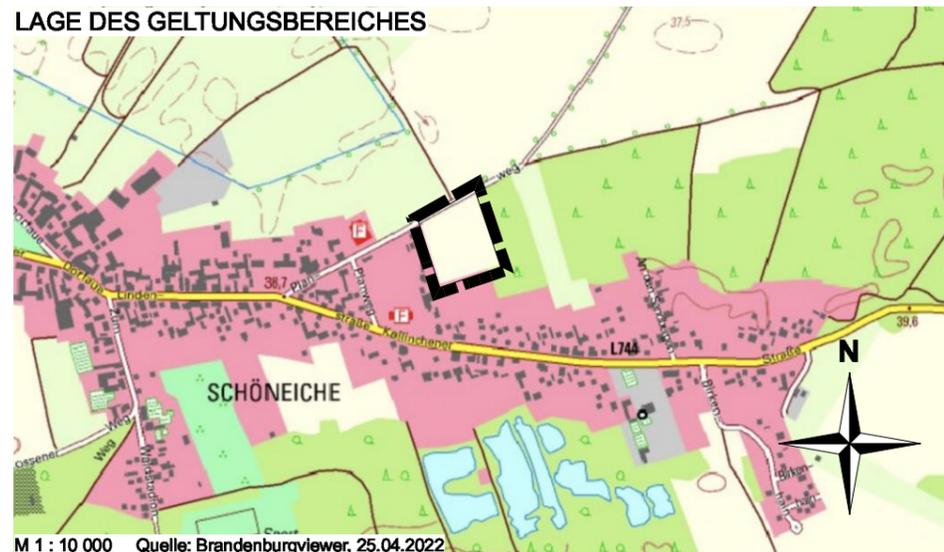
 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

 39,0 OBERKANTE STRASSE (OKSt) in m NHN im DHHN2016

NUTZUNGSSCHABLONE

GEBIETSBEZEICHNUNG	
HÖHE BAULICHER ANLAGEN (in m)	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
GESCHOSSIGKEIT	BAUWEISE 1
BAUWEISE 2	

LAGE DES GELTUNGSBEREICHES



**BEBAUUNGSPLAN "SÜDLICHER PLANWEG"
IN DER STADT ZOSSEN, ORTSTEIL SCHÖNEICHE**

ENTWURF (Verfahren nach § 13b BauGB)

STADT ZOSSEN
MARKTPLATZ 20
15806 ZOSSEN

PLANVERFASSER:

  
DIPL. - ING. VOLKER HERGER
Freischaffender Stadtplaner/SRL
Mulackstraße 37 10119 Berlin
Tel.: 030-2823793
eMail: info@planung-herger.de

MAßSTAB: 1 : 1000
(Blattgröße des Originals: A 3)

STAND VOM 09.03.2023