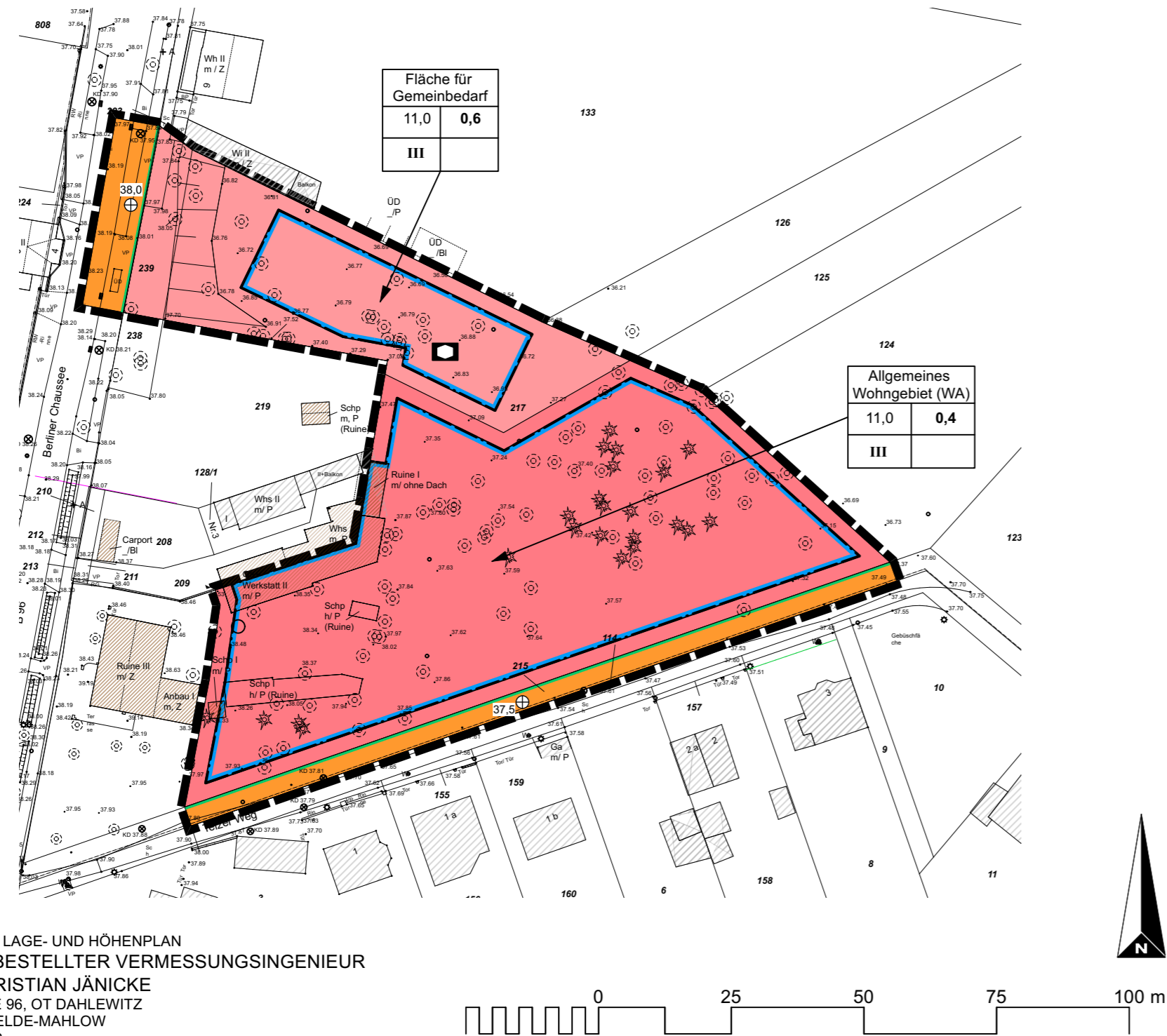


TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANVERFASSER LAGE- UND HÖHENPLAN
 ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR
 DIPL.-ING. CHRISTIAN JÄNICKE
 BAHNHOFSTRASSE 96, OT DAHLEWITZ
 15827 BLANKENFELDE-MAHLOW
 STAND: 17.01.2022

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)

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

III BAUGRENZE
III GESCHOSSIGKEIT

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

Orange ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
Green STRAßENBEGRENZUNGSLINIE

EINRICHTUNGE UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND
 DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS,
 FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT UND SPIEL-
 ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Red FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF
Black square SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND
 EINRICHTUNGEN (KINDERTAGESSTÄTTE)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Black dashed line GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Circle with cross OBERKANTE STRASSE (OKS) IN m NHN DHHN2016

NUTZUNGSSCHABLONE

GEBIETSBEZEICHNUNG	
HÖHE BAULICHER ANLAGEN (in m)	GRUNDFLÄCHEN-ZAHL (GRZ)
GESCHOSSIGKEIT	

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

TEIL B: TEXT

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung der baulichen Anpassung von Tierhaltungsanlagen an die Anforderungen des Tierhaltungskennzeichnungsgesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. I Nr. 221),
- die 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 2 des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990, (BGBl. I Nr. 33 S. 1802),
- das Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des ersten Gesetzes zur Änderung des Elektro- und ElektronikgeräteeGesetzes, der EntsorgungsfachbetriebeVO und des BundesnaturschutzG vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240),
- die 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),
- das 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
- die 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))

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
 Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzten Baufläche ist die Errichtung von Wohngebäuden nach § 4 Abs. 2 Pkt. 1 BauNVO und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Pkt. 3 BauNVO zulässig.
 Die nach § 4 Abs. 2 Pkt 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
 - 1.2 Alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - 1.3 Flächen für Gemeinbedarf
 - 2.1 Die festgesetzte Fläche für Gemeinbedarf wird mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindertagesstätte) festgesetzt.
 3. Maß der baulichen Nutzung
 - 3.1 Höhenbezugspunkt
 Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der Straße (OKS) in m NHN DHHN2016. Die Bezugspunkte sind in der Planzeichnung festgesetzt.
 Für die Höhenbestimmung gilt der der baulichen Anlage jeweils nächstliegende Bezugspunkt.

HINWEISE

A Artenschutz-Vermeidungsmaßnahmen

- A1 Baufeldfreimachung
 Die Baufeldfreimachung (Gebäudeabriss und Rodungsarbeiten) ist nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln zulässig, d.h. in der Zeit vom 01. 10. bis 28.02.
- A2 Die Maßnahmen sind mit naturschutzfachlicher Baubegleitung durchzuführen.
- A3 Es ist ein Amphibienschutzzaun zur Abgrenzung der Eingriffsfläche aufzustellen.
- A4 Der Abriss der Gebäude und die Rodungsarbeiten sind vorzugsweise zwischen 01.09. und 30.11. bzw. vom 01.03. (je nach Witterung) bis 30.04. auszuführen um potenziell vorhandene Wochenstuben und den Zeitraum der Winterruhe von Fledermäusen zu schützen.
- A5 Prüfung der Baumhöhlen und sämtlicher Gebäude vor Baufeldfreimachung auf den Besatz durch Fledermäuse.
- A6 Vergrämung von Fledermäusen aus den Gebäuden.
- A7 Die Bauarbeiten sind im Zeitraum von Ende März bis Anfang Oktober nicht nach Einbruch der Dämmerung durchzuführen.
- A8 Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.
- A9 Große Fensterfronten sind zu vermeiden bzw. deren Gefahrenpotential gegen Vogelschlag ist durch geeignete Maßnahmen verringern.
- A10 Maßnahme für Brutvögel: Prüfung von Gehölzen vor ihrer Fällung und Gebäuden vor ihrem Abriss auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln.
- A11 Baustelleneinrichtungen sind nicht in der Nähe von genutzten Baumhöhlen aufstellen.
- A12 Zu fallenden Laubbäume auf Hinweise einer Besiedlung durch artenschutzrechtlich relevante xylobionte Käferarten zu prüfen.

B Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

- B1 Es sind drei Totholzhaufen zu errichten
- B2 Vor Beginn der Rodungsarbeiten/Gebäudeabriss sind artengerechte Fledermauskästen in räumlicher Nähe an geeigneten Stellen anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.
 Weitere Ersatzquartiere sind an den fertiggestellten Gebäuden anzubringen:
 - Zielart Braunes Langohr: 2 x Fledermaus Großraumhöhle, z.B. Groß- raumhöhle mit Satteldach Fa. Hasselfeldt Artikelnummer: FGRH-S
 - Fledermäuse allgemein: 2 x Fledermaus-Universal-Langhöhlen z.B. der Firma Hasselfeldt, spaltenlastige Ausführung Artikelnummer: FUL-AiF-2
 - Zielart Zwergfledermaus: 4 x Fledermaus-Spaltenkasten, z.B. der Firma Hasselfeldt für Kleinfledermäuse Artikelnummer: FSK-TB-KF
 - Fledermaushöhle für Kleinfledermäuse: z.B. 4 x Art.Nr. FLH-B-KF mit zwei Einschlüpfen 12 mm, Fa. Hasselfeldt
 - Fledermausganjzjahresquartiere: 4 x Fassadenkästen gedämmt, z.B. an fertiggestellten Wohnhäusern anbringen, z.B. Fassaden Ganzjahres- quartier Art. Nr. FFGJ, Fa. Hasselfeldt; alternativ Ganzjahres Fassaden- kasten Unterputz, z.B. FGUP, Fa. Hasselfeldt
- B3 Es ist Erhalt und Aufwertung mindestens eines großen Kellerraums als Winterquartier sicherzustellen.
- B4 Für das betroffene Artenspektrum Avifauna sind Nistkästen anzubringen:
 - 3 Nistkästen für Kleinmeisen (Blau-, Sumpf- und Tannenmeise)
 - 1 Mehrfachnistkästen für Feldsperling/Haussperling
 - 1 Nistkasten für Gartenrotschwanz
 - 1 Nistkasten für Gartenbaumläufer
 - 3 Nistkästen für Kohlmeise
 - 3 Nistkästen für Rotkehlchen
 - 6 Nistkästen für den Star (Ausgleich 1:2)
 - 2 Nistkästen für Trauerschnäpper (Ausgleich 1:2)
 - 2 Nistkästen für Kleiber
- B5. Maßnahme für besonders geschützte Waldameisen
 Die Ameisenester sind vor der Baufeldfreimachung in geeignete Habitate in unmittelbarer Umgebung umzusiedeln. Dies muss durch einen ausgewiesenen Ameisenexperten erfolgen.

C Biotopschutz

Für den Verlust von Waldflächen wird eine Ersatzaufforstung im Naturraum Mittlere Mark als Ersatzmaßnahme durchgeführt.

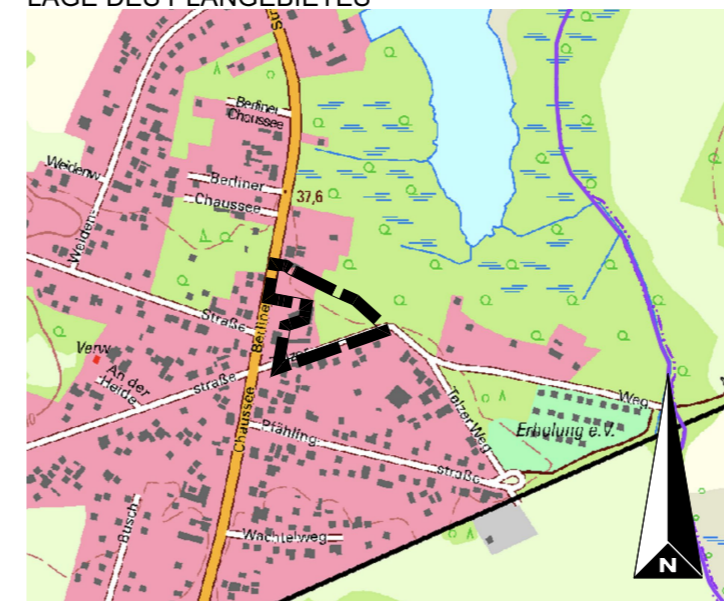
D Monitoring

Der Erfolg und die Wirksamkeit der geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind durch ein qualifiziertes Monitoring zu verifizieren. Dabei sind die Fledermausersatzquartiere regelmäßig zu inspizieren und Brutvogelnistkästen auf Besatz im ersten, dritten und fünften Jahr nach Maßnahmenumsetzung. Werden die Quartiere nicht angenommen, ist durch entsprechende Maßnahmen in Abstimmung mit der UNB und ggf. naturschutzfachlichen Baubegleitung gegenzusteuern. Ebenso ist die Umsetzung der Ameisenhaufen im ersten, dritten und fünften Jahr zu kontrollieren und ggf. Maßnahmenanpassungen durchzuführen.

E Vertragliche Regelungen

Die Sicherstellung der Artenschutzmaßnahmen ist in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Zossen und dem Vorhabenträger zu vereinbaren.

LAGE DES PLANGEBIETES



QUELLE: BRANDENBURGVIEWER 2023

BEBAUUNGSPLAN "AM TELZER WEG"

ENTWURF

STADT ZOSSEN, ORTSTEIL DABENDORF
 LANDKREIS TELTOW-FLÄMING

DIPL. - ING. VOLKER HERGER
 Freischaffender Stadtplaner/SRL
 Mulackstraße 37 10119 Berlin

Tel.: 030-2823793
 eMail: info@planung-herger.de

MAßSTAB 1 : 1.000 (bei Format A2)



STAND: 30.01.2024