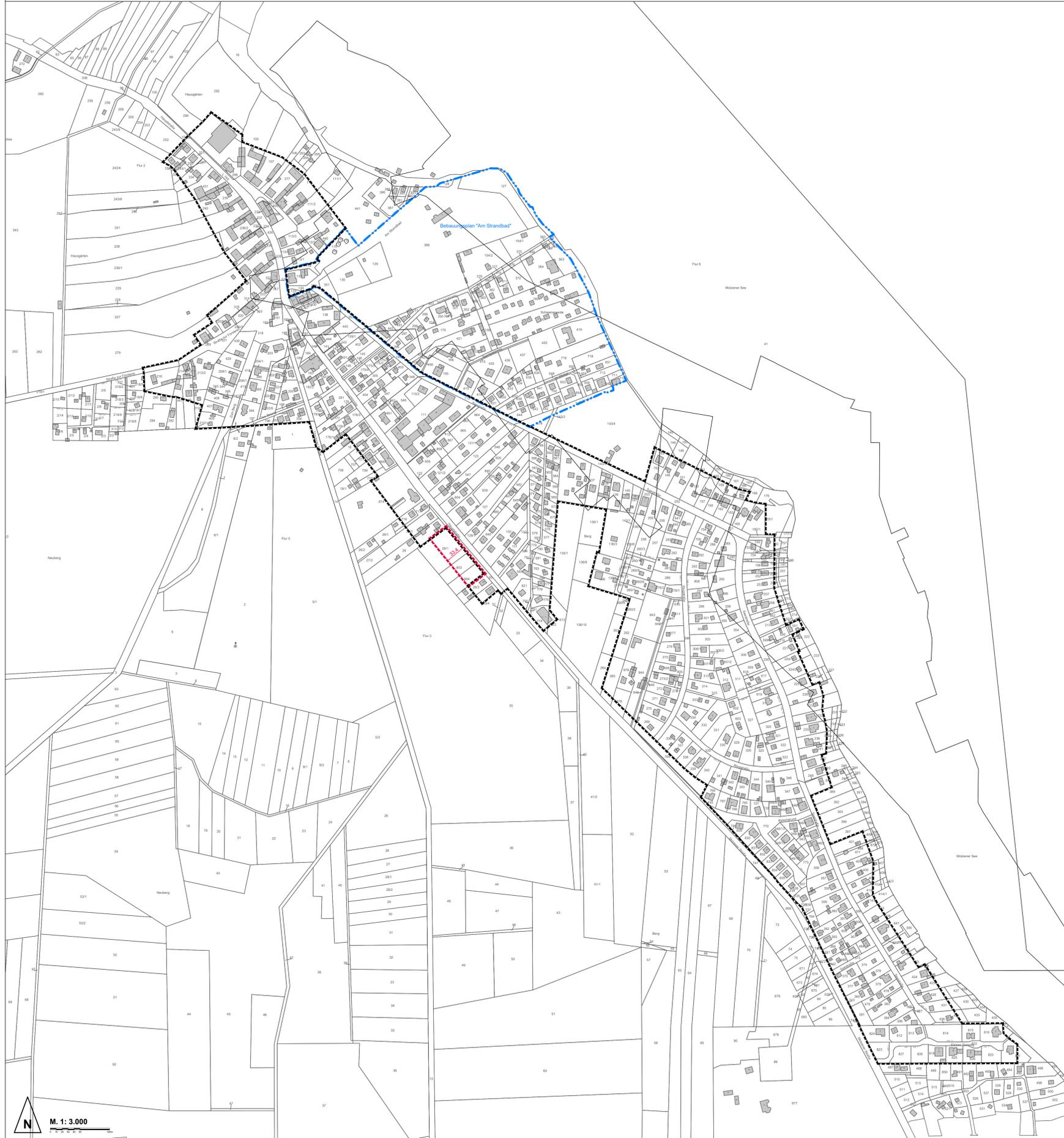


1. Änderung der Klarstellungssatzung und Neuaufstellung einer Ergänzungssatzung Zossen, OT Kallinchen



Legende

1. Festsetzungen

-  Klarstellungssatzung
-  Ergänzungsbereiche

2. nachrichtliche Übernahme

-  Bebauungsplan "Am Strandbad"

3. Informative Darstellungen

-  Gebäude, Bestand

Geltungsbereich und Festsetzungen

1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kallinchen werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1: 3.000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt.

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB werden die Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz Nr. 1 BauGB und die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB miteinander verbunden.

Für die verbundene Satzung wird folgendes festgesetzt:

1.1 Klarstellungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB)

Die Klarstellungssatzung legt die vorhandenen Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kallinchen deklaratorisch fest. Die Klarstellung ist im beiliegenden Lageplan als schwarze Begrenzungslinie dargestellt.

1.2 Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Die Ergänzungssatzung bezieht einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kallinchen ein, da diese durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Innenbereichs entsprechend geprägt sind. Die Ergänzung des Innenbereichs soll für einen Teilbereiche festgesetzt werden und ist im beiliegenden Lageplan mit einer roten Begrenzungslinie dargestellt. Die Ergänzungsfäche umfasst Teile der Flurstücke 29/1, 803 und 804, Flur 3 der Gemarkung Kallinchen.

2. Festsetzungen (§ 34 Abs. 4 I. V. m. § 9 Abs. 1 und 1a BauGB; § 87 BbgBO)

2.1 Für alle Baugrundstücke im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wird als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 3 BauNVO).

2.2 Auf den Baugrundstücken im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist eine Grundflächenzahl von maximal 0,2 zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 19 BauNVO).

2.3 Auf den Baugrundstücken im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO).

2.4 Bei der baulichen Nutzung der einbezogenen Grundstücke im Bereich der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind als Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft folgende Ersatzmaßnahmen durchzuführen sowie zur Minderung der Eingriffe bzw. zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft folgende Festsetzungen zu beachten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie Abs. 1a BauGB):

- a) Entlang der südwestlichen Grenze der Flurstücke 29/1, 803 und 804, Flur 3 der Gemarkung Kallinchen ist für jedes Flurstück eine 5 m breite, 3-reihige, freiwachsende Hecke aus standortheimischen Gehölzen (Bäume und Sträucher gemäß der Pflanzenlisten 1 und 2) zu pflanzen.
- b) Innerhalb der Flurstücke 29/1, 803 und 804, Flur 3 der Gemarkung Kallinchen ist jeweils pro 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum gemäß Pflanzenliste 1 als Heister zu pflanzen.
- c) Innerhalb der Flurstücke 29/1, 803 und 804, Flur 3 der Gemarkung Kallinchen ist die Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Rasensteine oder Schotterrassen) herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.

3. Hinweise

3.1 Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1 Bäume

Eberesche
Feld-Ahorn
Hainbuche
Sandbirke
Sommer-Linde
Traubeneiche
Vogel-Kirsche
Wald-Kiefer
Wild-Äpfel
Wild-Birne
Winter-Linde
Obstbäume alle Arten

Pflanzenliste 2 Sträucher

Feldahorn
Gern. Felsenbirne
Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Haselnuss
Eingriffeliger Weiß-Dorn
Zweigriffeliger Weiß-Dorn
Gemeine Heckenkirsche
Wild-Birne
Purgier-Kreuzdorn
Hunds-Rose
Feld-Rose
Filz-Rose
Schwarzer Holunder
Gewöhnlicher Schneeball

3.2 Baumschutzsatzung

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

3.3 Artenschutz

Notwendig werdende Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen grundsätzlich nur zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar erfolgen. Höhlenbäume sind vor der Fällung auf Fledermäuse zu kontrollieren.

Verfahrensvermerke

1. Die Ergänzungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung und den Festsetzungen, wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am von den Stadtverordneten auf ihrer Sitzung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Zossen,
Siegel
Wiebke Şahin-Conolly
Bürgermeisterin

2. Die Ergänzungssatzung wird hiermit ausgefertigt.

Zossen,
Siegel
Wiebke Şahin-Conolly
Bürgermeisterin

3. Die Ergänzungssatzung ist am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, dass die Ergänzungssatzung 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 die Ergänzungssatzung am in Kraft getreten.

Zossen,
Siegel
Wiebke Şahin-Conolly
Bürgermeisterin

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

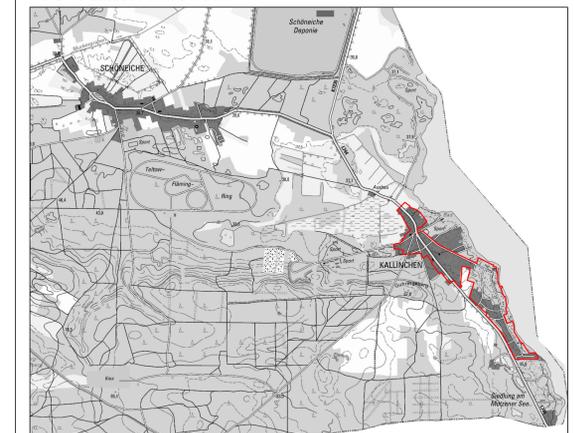
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18]).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I S. 323).

STADT ZOSSEN OT Kallinchen



1. Änderung Klarstellungssatzung und Neuaufstellung Ergänzungssatzung OT Kallinchen



Planungsstand: 05.02.2025