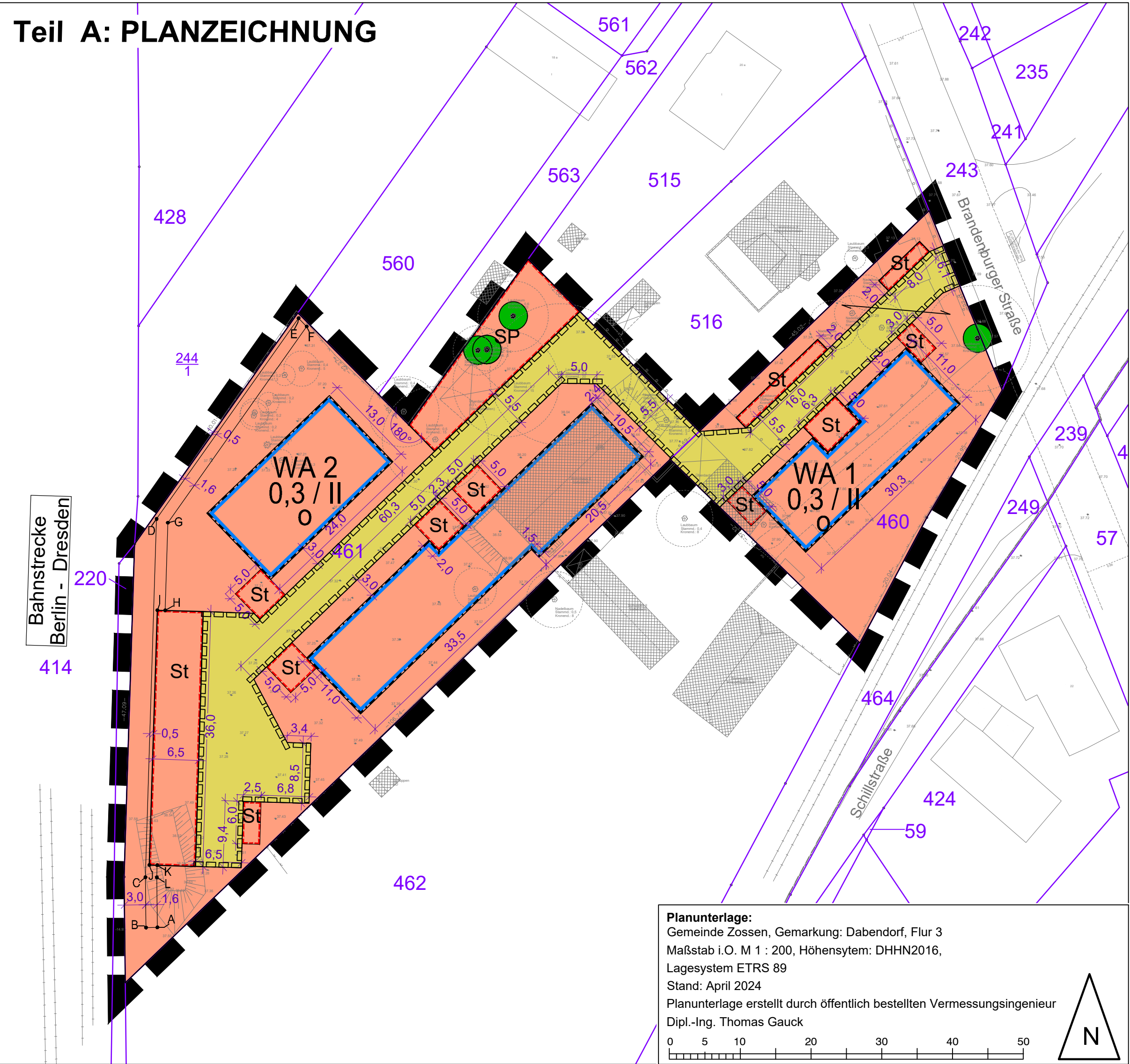


Stadt Zossen - vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"Brandenburger Straße" im GT Dabendorf

Teil A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

<b>Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
<b>0,3</b>	Grundflächenzahl (z. B. 0,3) (§ 19 BauNVO)
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (z. B. II) (§ 20 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 88 Abs. 2 BbgBO (§ 2 Abs. 4 BbgBO i. d. F. vom 17.09.2008))
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	
<b>o</b>	Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
<b>—</b>	Baugrenze (§ 23 BauNVO)
<b>Verkehrsflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
<b>■</b>	Private Straßenverkehrsfläche
<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)	
<b>●</b>	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 sowie § 4 BauNVO)
- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 2. Überbaubare Grundstücksfläche - Baugrenze**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO)
- 2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten ist ein Überschreiten der Baugrenzen durch Terrassen bis zu 3 m und Dachüberstände bis zu 1 m gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung zulässig.
- 3. Zahl der Vollgeschosse, Dachausbau**  
(§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 Abs. 9 BbgBO)
- 3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA 2 sind zwei Geschosse zulässig. Das zweite Geschoss ist als Dachgeschoss auszubilden.
- Die Dachgeschosse sind mit einer Dachneigung auf mindestens zwei einander gegenüberliegenden Seiten von mindestens 30 Grad und maximal 45 Grad auszubilden.
- 4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 4.1 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 von Rettungsfahrzeugen und Feuerwehren sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belasten.
- 5. Grünordnerische und gestalterische Festsetzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a) und b) BauGB und § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)
- 5.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA 2 ist die Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. wassergebundene Decke, Sicker- oder Ökosteine, Pflaster mit mindestens 25 % Fuganteil, Rasensteine, Rasen- und Drainfugenpflaster oder Schotterrassen) herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.
- 6. Schallschutz**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 6.1 Als Vorkkehrung zum Lärmschutz ist innerhalb der Fläche A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-A eine nach ZTV Lsw 06 zertifizierte Lärmschutzwand in der Höhe von mindestens 42,5 m ü. NHN (mindestens 5 m Höhe über Gelände) zu errichten. Die Lärmschutzwand kann mit einem anderen Bauwerk (z. B. Carport oder Garage) mit gleicher Lärmschutzwirkung kombiniert werden.
- Eine beidseitige Begrünung der Lärmschutzwand und das Anbringen von Solaranlagen an der von den Bahnflächen abgewandten Seite der Lärmschutzwand ist zulässig.
- 6.2 Die Lüftungstechnischen Anforderungen für die schutzwürdigen Räume sind durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.
- Ausgenommen davon sind Fenster zu schutzbedürftigen Räumen, an denen die maßgeblichen Fassaden den nächtlichen Beurteilungspegel von 50 dB(A) unterschreiten. Die Fassadenbereiche können aus den ermittelten Berechnungen des Schallgutachtens von HOFFMANN-LEICHTER vom Oktober 2025 abgeleitet werden, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.
- Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.
- 6.3 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) in Bereichen mit tageszeitlichen Beurteilungspegeln > 59 dB(A) nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, der zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet ist.
- 6.4 Zum Schutz vor Straßen- und Schienenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ( $R'_{w,ges}$ ) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:
- $$R'_{w,ges} = L_A - K_{Raumart}$$
- mit  $L_A$  = maßgeblicher Außenlärmpegel
- $$mit K_{Raumart} = 30 \text{ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume und Ähnliches}$$
- Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels  $L_A$  erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.
- Dabei sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit Beurteilungspegeln  $\geq 50$  dB(A) zu berücksichtigen.
- Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.
- Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel ( $L_A$ ) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens von HOFFMANN-LEICHTER vom Oktober 2025 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.
- Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (N) UND HINWEISE (H)

- 1. ARTENSCHUTZ (H)**
- Zum Schutz nachaktiver Insekten und von Vögeln ist für die Beleuchtung auf den Grundstücken der Baugebiete sowie in den öffentlichen Verkehrsflächen Folgendes zu beachten:
- Vermeidung heller weitreichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft und in die freie Landschaft hinein,
  - Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen (das heißt keine Abstrahlung nach oben oder in horizontaler Richtung),
  - Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungssammern Spektrum,
  - Verwendung geschlossener, staubdichter Leuchten,
  - Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit.
- Notwendig werdende Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen grundsätzlich nur zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar erfolgen.
- Der Artenschutz ist zu beachten. Vor Abriss der Bestandsgebäude sind diese auf Gebäudebrüter- und Fledermausvorkommnisse zu prüfen. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- 2. 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.
- 3. KAMPFMITTEL (H)**
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Absatz 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmfV) vom 09.11.2018, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 82 vom 19.11.2018, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Jede Person, die Kampfmittel entdeckt oder in Besitz hat, ist verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.
- 4. ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE (H)**
- Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z. B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o. a., entdeckt werden, sind diese 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).
- Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Bauausführende sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.
- 5. STELLPLATZSATZUNG (N)**
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Zossen, die am 01.01.2005 in Kraft getreten ist.
- 6. EINSICHTNAHME IN VORSCHRIFTEN (H)**
- Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Zossen im Bauamt, Marktplatz 20, 15806 Zossen eingesehen werden.

GESETZE UND VERORDNUNGEN

- Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
- 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 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])

VERFAHREN

PLANUNTERLAGE

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

....., den .....  
- ÖbVI -

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan in der Fassung vom ....., bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am ..... von den Stadtverordneten als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Zossen, den .....  
(Bürgermeisterin)

AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordneten vom ..... übereinstimmen.

Zossen, den .....  
(Bürgermeisterin)

INKRAFTTRETEN

Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Bürgersprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt der Stadt Zossen 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 (§ 215 Baugesetzbuch) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Baugesetzbuch) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Zossen, den .....  
(Bürgermeisterin)

Übersichtskarte (ohne Maßstab)



Stadt Zossen  
GT Dabendorf



VORHABENBEZOGENER  
BEBAUUNGSPLAN  
"Brandenburger Straße"

Planungsstand: VORENTWURF 17. November 2025

Maßstab: 1 : 500

Planverfasser:

CESA INVESTMENT GmbH & Co. KG  
STADTPLANUNG  
Sophie-Charlotten-Straße 33  
14059 Berlin  
Fon +49(0)30 26 07 88 - 300  
Fax +49(0)30 88 71 72 81  
www.cesagroup.berlin