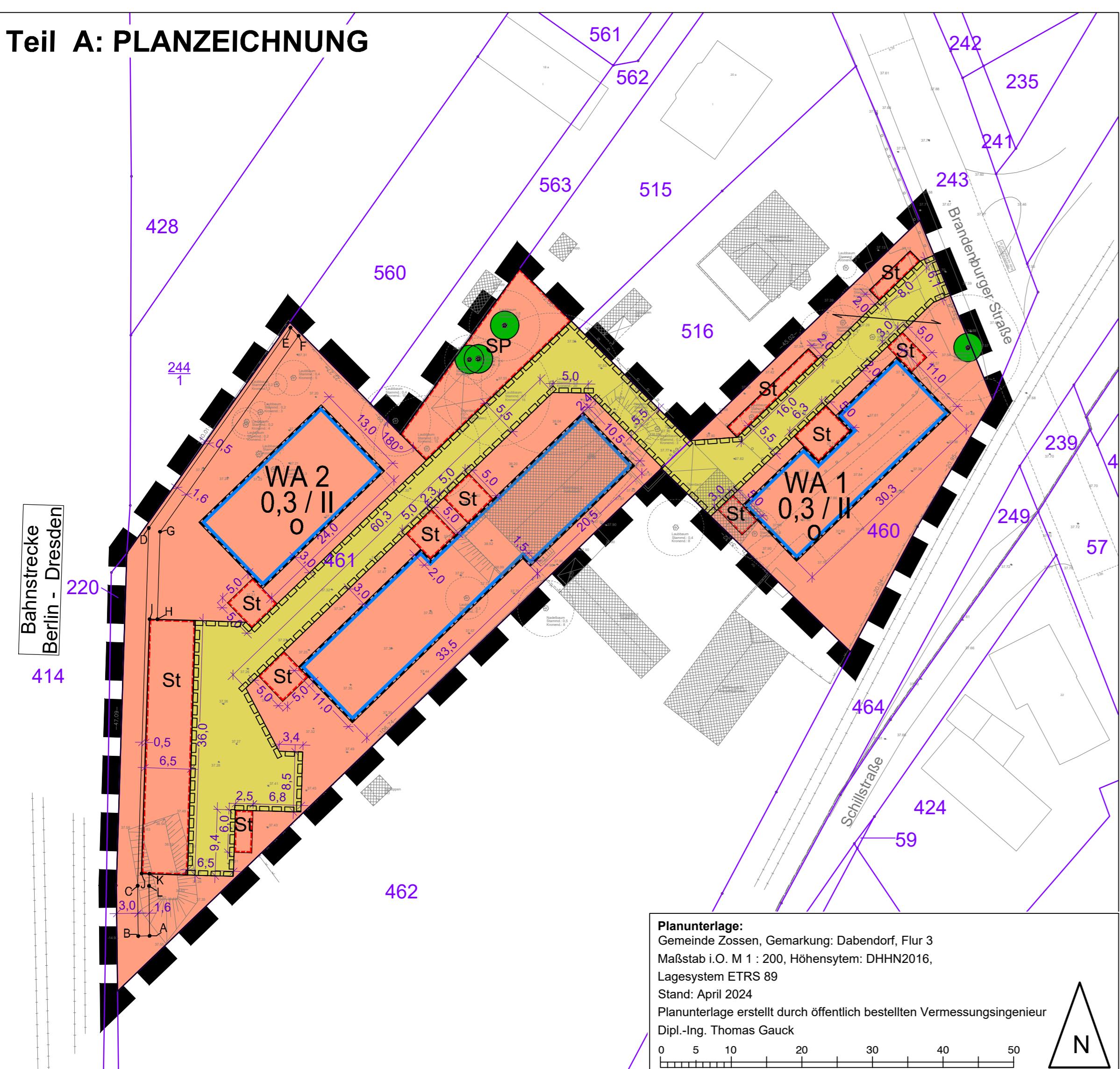


Stadt Zossen - vorhabenbezogener Bebauungsplan "Brandenburger Straße" im GT Dabendorf

Teil A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,3 Grundflächenzahl (z. B. 0,3)
(§ 19 BauNVO)

II 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))

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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

Private Straßenverkehrsfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

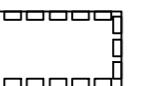
Sonstige Planzeichen



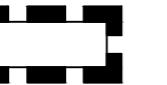
Flächen für Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- SP - Spielplatz

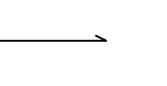
- St - Stellplätze



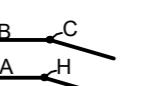
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Zugehörigkeitshaken



Punktbezeichnung (z. B. Punkt A)



Lärmschutzwand

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Darstellungen ohne Festsetzungsscharakter



Flurstücksgrenzen,

Flurstücksbezeichnung

103

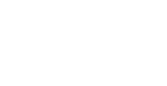


Vorhandene Gebäude,

Geschossigkeit, Hausnummer



Höhenpunkt



85,2



Gleise

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)

- 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 Gewerbetreibende, 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)

- 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)

- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind zwei Geschosse zulässig. Das zweite Geschoss ist als Dachgeschoss auszubilden. Die Dachgeschosse sind mit einer Dachneigung auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten von mindestens 30 Grad und maximal 45 Grad auszubilden.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 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)

- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 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 % Fugenanteil, Rasenstein, Rasen- und Drainagenpflaster oder Schotterrasen) herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.

6. Schallschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Als Vorkehrung 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.

- 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 Beurteilungspiegel 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 Satzungunterlagen ist.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

- Zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen sind baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) in Bereichen mit tageszeitlichen Beurteilungspiegeln > 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.

- Zum Schutz vor Straßen- und Schienenverkehrsgeräuschen müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbefürchtigter 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 Beurteilungspiegeln $\geq 50 \text{ dB(A)}$ zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallgutachtenschwaz insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbewerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_A) sind aus den ermittelten Beurteilungspiegeln des Schallgutachtens von HOFFMANN-LEICHTER vom Oktober 2025 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungunterlagen 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 nachtaktiver 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,
- Lichtenberg 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 wirksarmen 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 Fledermausvorkommen 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 - KampfmV) 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 Bodenfunde 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 - KampfmV) vom 09.11.2018, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 82 vom 19.11.2018, verboden 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.

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.

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

- ObVI -

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