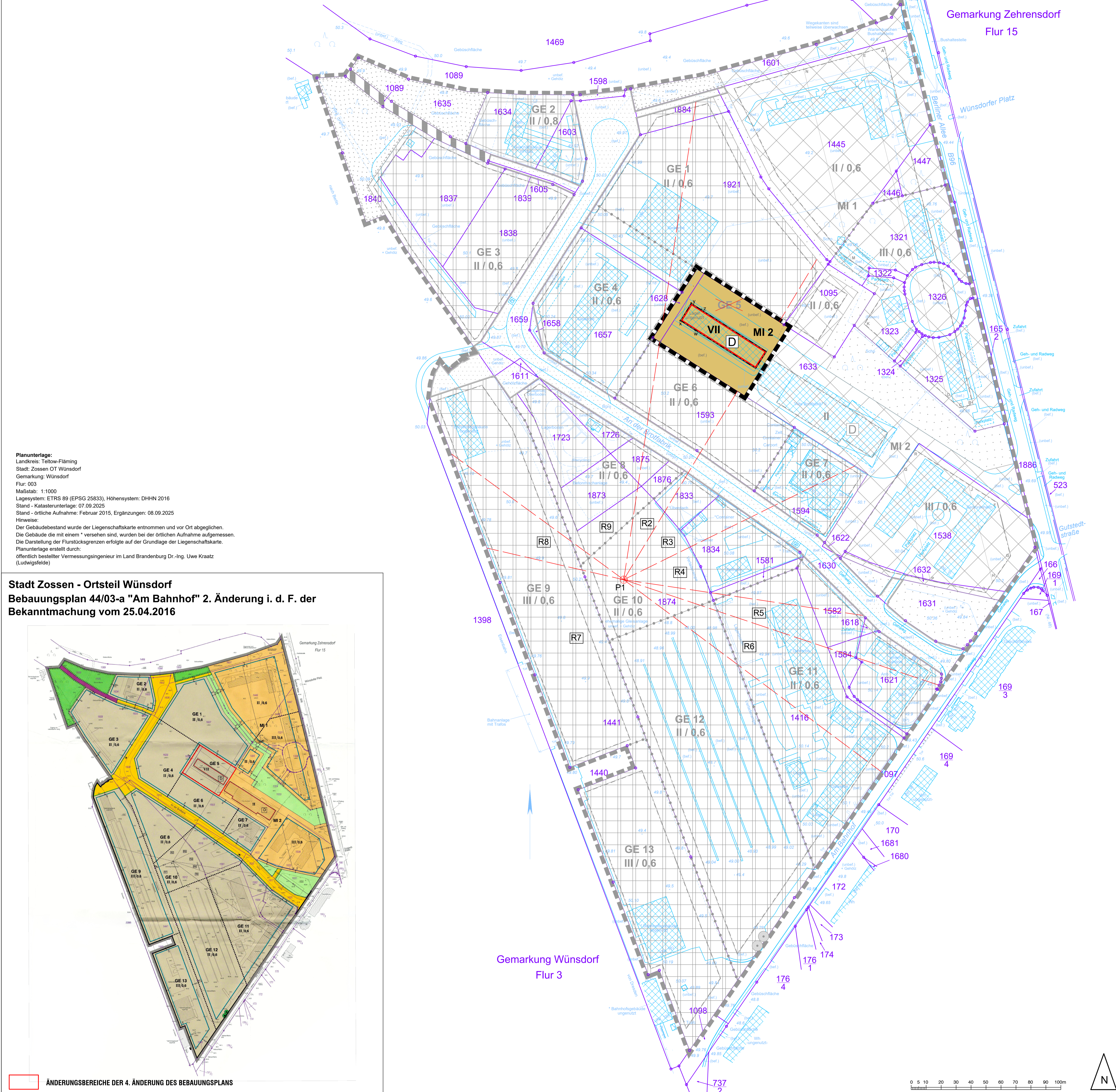
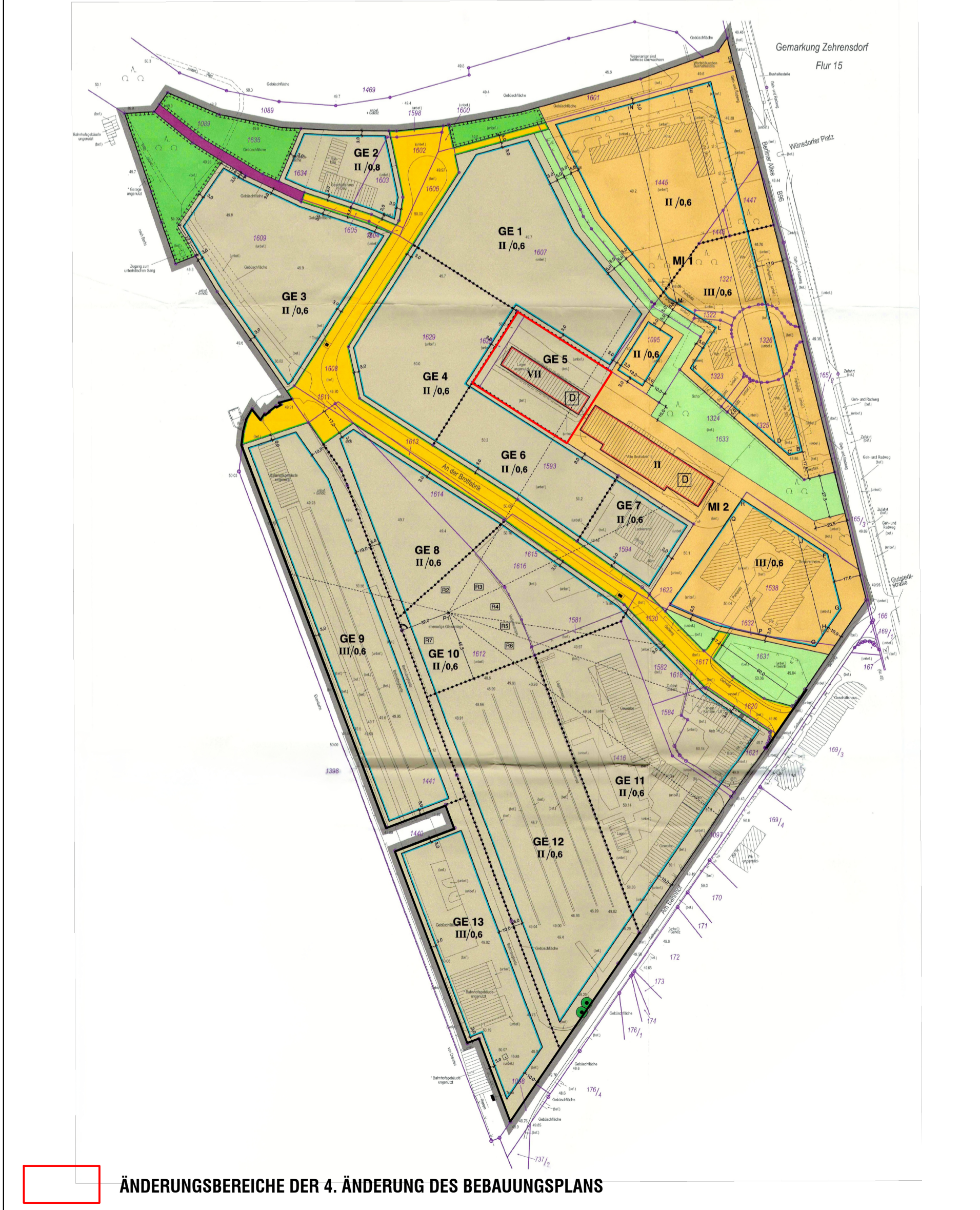


Teil A - PLANZEICHNUNG M 1 : 1000



Planunterlagen:
 Landkreis Teltow-Fläming
 Stadt Zossen OT Wunsdorf
 Gemarkung Wunsdorf
 Flur 003
 Maßstab: 1:1000
 Legende: ETRS 89 (EPSG 25833), Höhensystem: DHHN 2016
 Stand - Katasterunterlage: 07.09.2025
 Stand - örtliche Aufnahme: Februar 2015, Ergänzungen: 08.09.2025
 Hinweis:
 Der Gebäudebestand wurde der Liegenschaftskarte entnommen und vor Ort abgeklippt.
 Die Gebäude die mit einem * versehen sind, wurden bei der örtlichen Aufnahme aufgenommen.
 Die Darstellung der Flurstücksgrenzen erfolgte auf der Grundlage der Liegenschaftskarte.
 Planunterlagen erstellt durch:
 öffentlich bestellter Vermessungsingenieur im Land Brandenburg Dr.-Ing. Uwe Kraatz
 (Lutzgödel)

**Stadt Zossen - Ortsteil Wunsdorf
 Bebauungsplan 44/03-a "Am Bahnhof" 2. Änderung i. d. F. der
 Bekanntmachung vom 25.04.2016**



ÄNDERUNGsbEREICHE DER 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

ZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauVO)
- MI 2 MISCHGEBIET**
- MAB DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 20 BauVO)
- VII ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß (z. B. 7)**
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄHLE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVO)
- BAUFLINIE**
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- GRENZE DES RÄUMLICHEN ÄNDERUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - BEZUGSPUNKT UND RICHTUNGSSEKTOREN FÜR GERÄUSCHEMISSENSZUSATZKONTINGENTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - BEZEICHNUNG DER PUNKTE ENTLANG DER FASSADENLINIE (z. B. Punkt mit der Bezeichnung w gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6)
 - STREICHUNG VON FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS 44/03a "AM BAHNHOF" 2. ÄNDERUNG
 - NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (N) VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - EINZELDENKMALE (UNBEWEGLICHE KULTURDENKMALE), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN

**PLANUNTERLAGE - RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN
 44/03-a "AM BAHNHOF" 2. ÄNDERUNG DER STADT ZOSSEN -
 ORTSTEIL WÜNSDORF I. d. F. DER BEKANNTMACHUNG VOM
 25.04.2016**

- MISCHGEBIET
- GRUNDFLÄCHENZAHL - GRZ
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß
- BAUGRENZE
- STRABENVERKEHRSFLÄCHE
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
- ERHALTUNG BÄUME
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER 2. ÄNDERUNG (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, z. B. VON BAUGEBIETEN ODER ABGRENZUNG DES MABES DER NUTZUNG INNERHALB DES BAUGEBIETES
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (N) VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- BAHNFLÄCHE
- EINZELDENKMALE (UNBEWEGLICHE KULTURDENKMALE), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN

- PLANUNTERLAGE**
- WESENTLICHE DARSTELLUNGEN**
- FLURSTÜCKSGRENZE MIT GRENZZEICHEN
 - FLURSTÜCKSNUMMER
 - ÖRTLICHE HÖHE (in Metern über Normalhöhennull)
 - VORHANDENE BEBAUUNG - DACHÜBERSTAND
 - BEFESTIGUNGEN bzw. STRABEN- UND WEGEKANTEN

Teil B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die folgenden textlichen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans 44/03-a "Am Bahnhof", 2. Änderung, der Stadt Zossen - Ortsteil Wunsdorf, in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.04.2016 werden in die 4. Änderung übernommen. Die übernommenen Inhalte sind in schwarzer Schrift dargestellt; Änderungen, d. h. Anpassungen und Ergänzungen im Rahmen der 4. Änderung erfolgen in blauer Schrift.

Die in blauer Schrift und gestrichelten textlichen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans 44/03-a "Am Bahnhof", 2. Änderung, der Stadt Zossen - Ortsteil Wunsdorf, in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.04.2016 sind nicht Bestandteil der 4. Änderung.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Zum Schutz vor Verkehrslärm entlang der Bundesstrasse müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen innerhalb der Flächen A-B-C-D-E-A und F-G-H-J-F ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (R_w, res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von 40 dB sowie innerhalb der Flächen E-D-K-L-M-N-E und J-H-O-P-Q-R-J ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (R_w, res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von 35 dB aufweisen.

2. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente

Teilflächen	L _{EK} tags	L _{EK} nachts
GE 1	49 dB (A)	40 dB (A)
GE 2	63 dB (A)	56 dB (A)
GE 3	65 dB (A)	50 dB (A)
GE 4	55 dB (A)	49 dB (A)
GE 5	50 dB (A)	38 dB (A)
GE 6	63 dB (A) 55 dB (A)	45 dB (A) 43 dB (A)
GE 7	60 dB (A)	46 dB (A)
GE 8	66 dB (A)	49 dB (A)
GE 9	60 dB (A)	43 dB (A)
GE 10	64 dB (A)	48 dB (A)
GE 11	60 dB (A)	46 dB (A)
GE 12	60 dB (A)	46 dB (A)
GE 13	64 dB (A)	48 dB (A)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Rechtsgrundlage: § 4 Abs. 4 Nr. 2 BauVO

3. Für die Richtungssektoren R2 bis R7 erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Sektor	Anfang	Ende	Tag	Nacht
R2	283,9	31,1	0 dB (A)	-1 dB (A)
R3	31,1	63,8	0 dB (A)	0 dB (A)
R4	63,8	98,5	1 dB (A)	-1 dB (A)
R5	98,5	108,5	3 dB (A)	-3 dB (A)
R6	108,5	126,7	2 dB (A)	-1 dB (A)
R7	126,7	283,9	0 dB (A)	0 dB (A)

3. Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren R2 bis R9 liegenden Immissionsorte d. h. in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent L_{EK} der einzelnen Teilflächen durch L_{EK}+L_{EK,zus} ersetzt werden.

Sektoren mit Zusatzkontingenten

Sektor	Anfang	Ende	EK _{z.us} T	EK _{z.us} N
R2 (Sektor A*)	8,6	31,1	0 dB (A)	0 dB (A)
R3 (Sektor B*)	31,1	63,8	0 dB (A)	0 dB (A)
R4 (Sektor C*)	63,8	98,5	1 dB (A)	1 dB (A)
R5 (Sektor D*)	98,5	108,5	3 dB (A)	3 dB (A)
R6 (Sektor E*)	108,5	126,7	2 dB (A)	1 dB (A)
R7 (Sektor F*)	126,7	283,0	0 dB (A)	0 dB (A)
R8 (Sektor G*)	283,0	306,1	0 dB (A)	0 dB (A)
R9 (Sektor H*)	306,1	8,6	6 dB (A)**	6 dB (A)**

*Bezeichnung des jeweiligen Sektors mit Zusatzkontingent gemäß der Schallschutznachrichtlichen Stellungnahme zur Aktualisierung der Kontingentierung für den B-Plan 44/03-a "Am Bahnhof" in Wunsdorf durch das Fachgutachtenbüro AKUSTIKBÜRO DAHMIS GmbH vom 18.12.2025

**Die möglichen Zusatzkontingente der Immissionen im Richtungssektor R9 (Sektor H*) wurden gegenüber den Berechnungen der Schallschutznachrichtlichen Stellungnahme von 13 dB (A) tags auf 6 dB (A) und nachts von 11 dB (A) ebenfalls auf 6 dB (A) reduziert. Damit soll im Hinblick auf eine weitere Greening-Bewertung der Gebäudebereiche des Bebauungsplans "Am Bahnhof" Rücksicht genommen werden und diese nicht unangemessen erhöht werden. Es soll ein möglichst hoher Wert sein, auch für diese zukünftigen Flächen ein angemessenes Emissionskontingent zur Verfügung stellen zu können. Eine Berücksichtigung der bereits vorhandenen Nutzungen ist nicht zu betonen, da sie selbst die restierten Werte des Vorhabens an Schallenergie darstellen.

Der Bezugspunkt für die Richtungssektoren ist der Punkt P1 in der Koordinate E (X) 305164,00 m / N (Y) 5751025,00 m im Koordinatenreferenzsystem ETRS89 / UTM Zone 33N (EPSG 25833).

Die Gradzahlen der Richtungssektoren steigen im Uhrzeigersinn an. Null Grad entspricht dem geografischen Norden.

Der konkrete Nachweis zur Einhaltung der verbindlichen Immissionswertziele nach TA Lärm ist im Zuge des Bau- oder BimSchG-Genehmigungsverfahrens zu erbringen.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit erfolgt nach DIN 45691: Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte L_{EK} durch L_{EK}+L_{EK,zus} zu ersetzen ist.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

4. Innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Straße An der Brotfabrik sind mindestens 90 Bäume der Pflanzliste 1 bedingt alleseitig zu pflanzen. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm haben. Der Abstand der Bäume in einer Reihe darf 12 m nicht überschreiten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, a BauGB

5. In den Misch- und Gewerbegebieten sind Solar- und Photovoltaikfreianlagen als eigenständige bauliche Anlagen unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauVO

6. In den Geltungsbereichen der 2. Änderung treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Arten enthalten, außer Kraft.

7. Für die baulichen Anlagen im Änderungsbereich des MI 2 kann ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen, und zwar für Balkone bis zu 1,2m sowie Rampen und Terrassen bis zu 3m vor die Baulinie, in Abstimmung mit den Denkmalfachbehörden ausnahmsweise zugelassen werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 BauVO

8. Zum Schutz vor Anlagenlärm gelten innerhalb des Änderungsbereiches des MI 2 die folgenden Bestimmungen:

- An der Fassadenlinie entlang der Punkte w-x-y-z sind Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nur als Festverglasung unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung auszuführen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
- Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass die Richtwerte der TA Lärm entlang der Fassadenlinie eingehalten werden.
- Außenwohnbereiche sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) aa (ant hb) BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauVO

HINWEISE (H)

- Das Plangebiet befindet sich in einem durch Kampfmittel belasteten Gebiet. Für die Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreigabebestätigung erforderlich. Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung sind beim Kampfmittelbeseitigungsdienst rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme zu stellen.
- Das Änderungsgebiet befindet sich in einem militärischen Alltagsverdachtsgebiet. Vor der Umnutzung / Nachnutzung von Gebäuden und Flächen sowie vor dem Rückbau von Gebäuden und technischen Einrichtungen ist die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde erneut zu beteiligen. Gemäß § 4 Abs. 3 BImSchG besteht die Pflicht zur Sanierung, um Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit zu verhindern.
- Pflanzliste (Straßenbäume):
 Acer campestre - Feld-Ahorn
 Acer platanoides - Spitz-Ahorn
 Betula pendula - Sand-Birke
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Malus domestica - Apfel
 Quercus petraea - Trauben-Eiche
 Quercus robur - Stiel-Eiche
 Sorbus aucuparia - Eberesche
 Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere
 Tilia cordata - Winter-Linde
- Artenschutz
 Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Arten im unmittelbaren Vorfeld bzw. während der Sanierung
- Ökologische Baubegleitung: Kontrolle des Gebäudes vor und während der Sanierung auf Fledermausbesatz und aktuelles Brugeschehen
- Detaillierte Untersuchung und fachliche Begleitung bei der Entfernung von Quartierstrukturen wie Wandverkleidungen, Putzplatzungen und Fensterblechen sowie die Untersuchung von Dehnungsfugen, Zwischenschachsbereichen und anderen potentiellen Quartierstrukturen auf Besatz
- Verschluss von nutzbaren Quartierstrukturen bei Nichtbesatz bzw. Verhinderung einer Wiedernutzung
- Entfernung von Gehözen außerhalb der Brutzeit (nur im Zeitraum Oktober bis Februar zulässig)
- Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz des Verlustes von geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Hausrotschwanz und mehreren Fledermausarten kann durch die Anbringung von Nistkästen (Hausrotschwanz) bzw. Schaffung von Ersatzquartierstrukturen (Fledermause) erfolgen. Die Anbringung von Nist- und Quartierkästen ist auf Grund des Denkmalschutzes mit den zuständigen Behörden (Denkmalschutz- und Naturschutzbehörde) abzustimmen. Folgende Maßnahmen sind vorzuschreiben notwendig:

- Nischenbrüterniststätten (ein Revier Hausrotschwanz): Anbringung von drei Nischenbrüterkästen an der Außenfassade des Gebäudes Speicher Brotfabrik Wunsdorf - nach erneuter faunistischer Untersuchung vor Baubeginn zu konkretisieren
- Fledermausquartiere (Spaltenquartiere): Anbringung von 34 Spaltenquartierkästen für kleine Fledermausarten (Zwerg- / Mückenfledermaus) an der Außenfassade des Gebäudes im Verhältnis 1:2 bzw. 1:5 je vorgeladene Struktur (Berechnung siehe Tabelle 1 im Gutachten: Anlage zur Begründung). Der Kompensationsbedarf kann sich aufgrund der Ergebnisse der noch nötigen Detailuntersuchungen vor Beginn der Sanierung bzw. der Baubegleitung erhöhen. Die Verteilung der Kästen sollte nach Möglichkeit in verschiedene Himmelsrichtungen erfolgen und ist mit der Naturschutz- und Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Empfehlenswerte Fledermausquartierkästen:
- Hersteller Strobel: Fledermaus-Großraumbaukasten (Ganzjahresquartier) Artikel-Nr.: 126
- Hersteller Hasselblad: Fledermaus Fassaden Universal Sommerquartier Modulquartier Artikel-Nr.: FFMQ
- Fledermausquartiere (freihängende Arten, spalten-/kastenmeidende Arten): Nutzbarmachung und Optimierung (Strukturschaffung) eines Teils des Dachbodens und/oder des Zwischendaches für Fledermause wie Breitflügel-Fledermaus, Mausohr, Langohr-Fledermause; nach Möglichkeit den Dachbodenbereich am östlichen Giebel.

4.3 Vertiefenden Untersuchungen und Konkretisierung der Maßnahmen sind im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung durchzuführen.

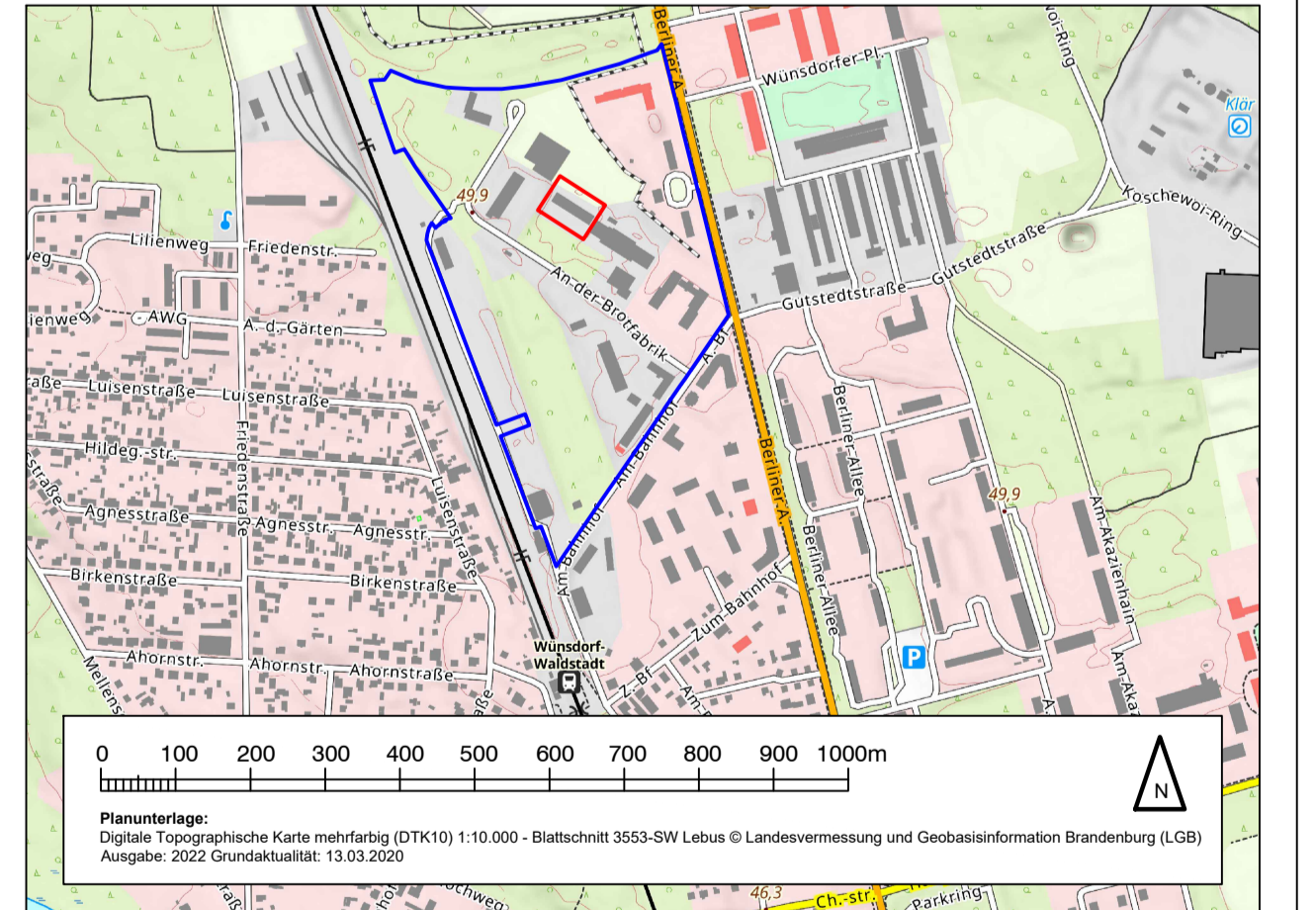
VERFAHRENSVERMERKE

- Die verwendete Planunterlagen 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 neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am von den Stadtverordneten auf ihrer Sitzung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
- Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt.
- Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Arten im unmittelbaren Vorfeld bzw. während der Sanierung

RECHTSGRUNDLAGEN - 4. Änderung B-Plan 44/03-a "Am Bahnhof"

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 169) geändert worden ist
 - Brandenburgische Bauordnung (BauBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. II/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. II/23, Nr. 18)
- Für die übernommenen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans 44/03-a "Am Bahnhof", 2. Änderung, der Stadt Zossen - Ortsteil Wunsdorf, in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.04.2016 gelten weiterhin die zum Zeitpunkt der Bekanntmachung maßgeblichen Rechtsvorschriften.

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1:10.000



Änderungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans 44/03-a "Am Bahnhof"

Änderungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans 44/03-a "Am Bahnhof"

**STADT ZOSSEN
 Ortsteil Wunsdorf**

**BEBAUUNGSPLAN
 44/03-a "Am Bahnhof"
 4. Änderung**

Exemplar für die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit

Planungsstand: 26.05.26 - Planentwurf

Gemarkung: Gemarkung Wunsdorf, Flur 3

Maßstab: 1:1000