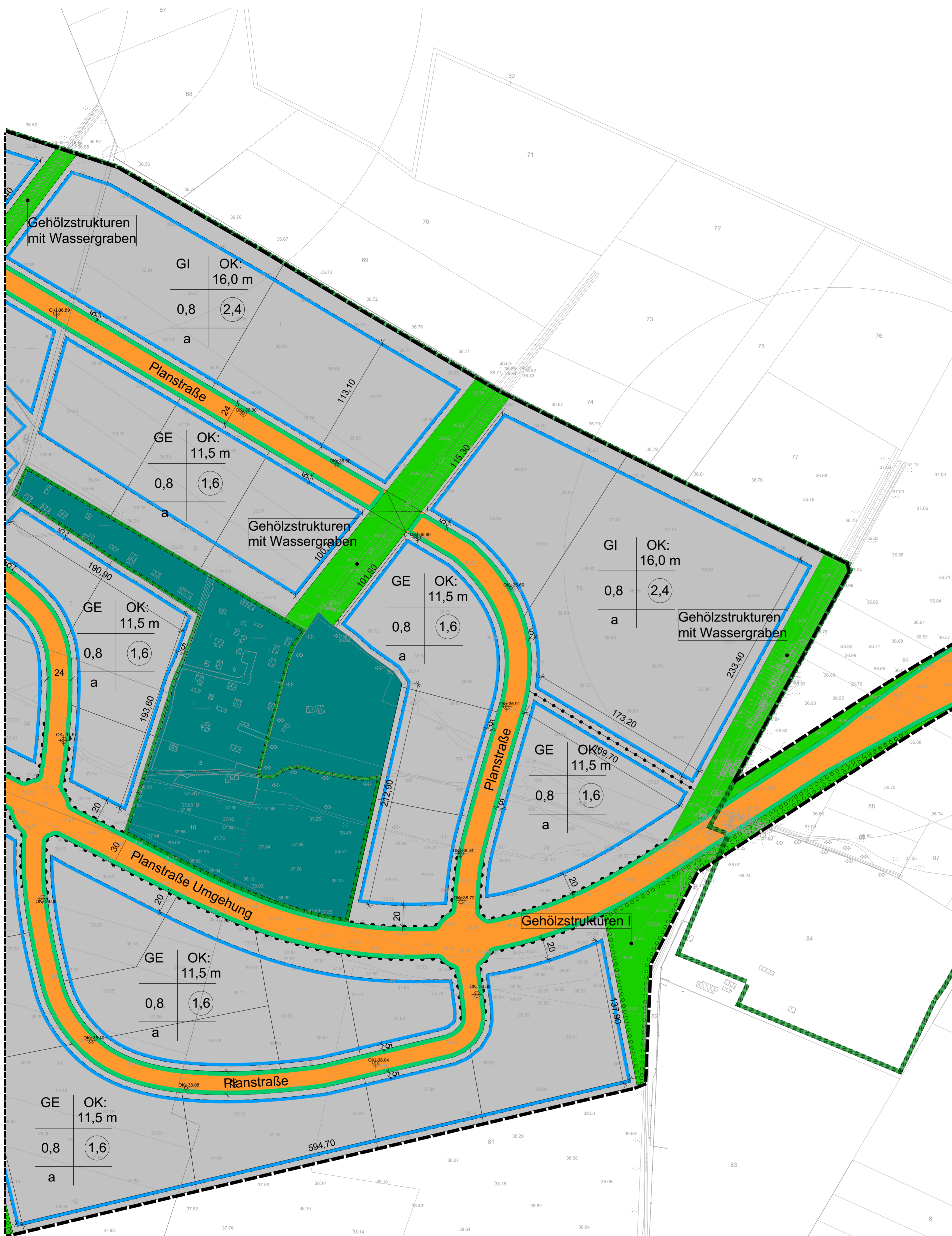


**Planzeichnung**



ANSCHLUSS BLATT 1

ANSCHLUSS BLATT 3

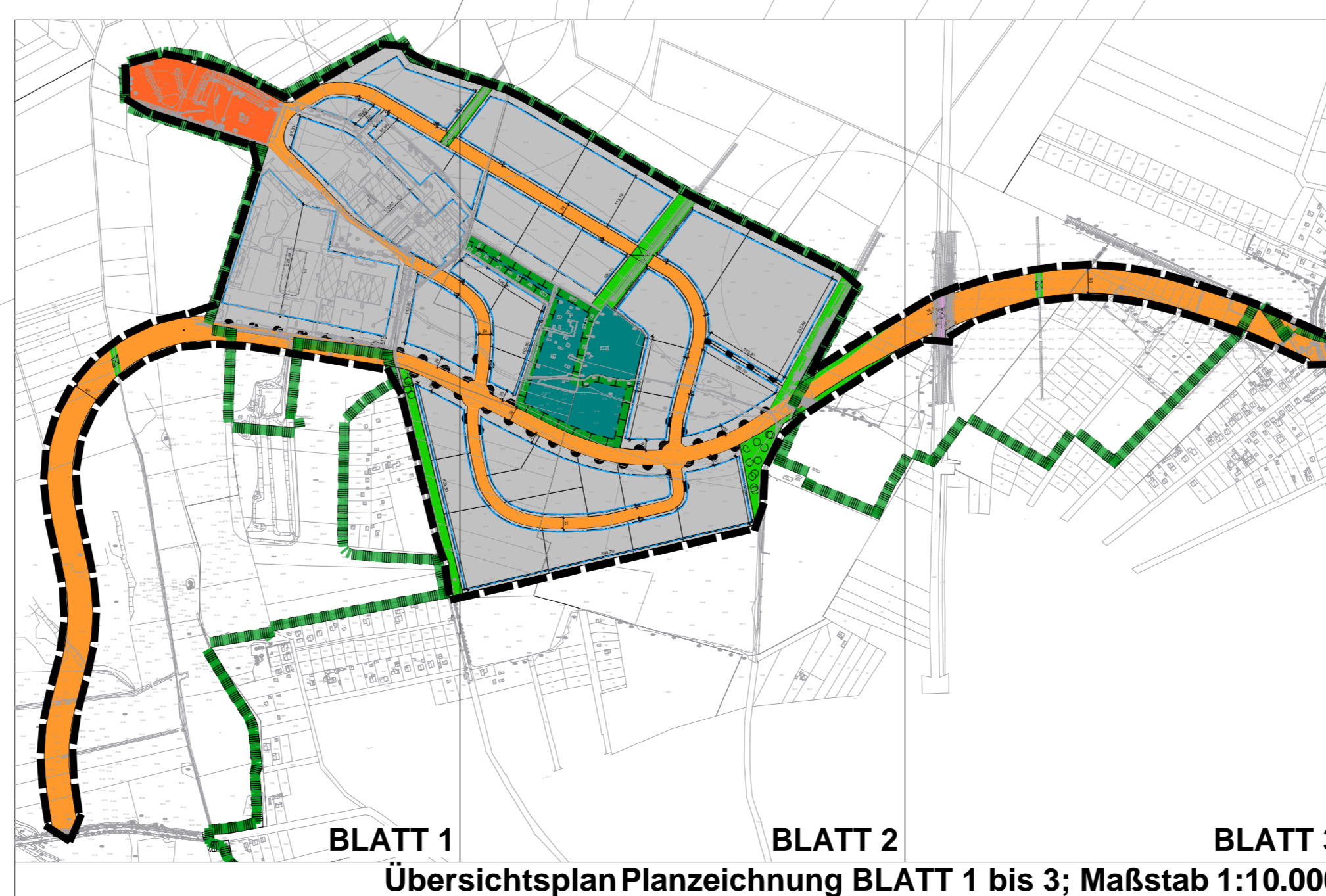
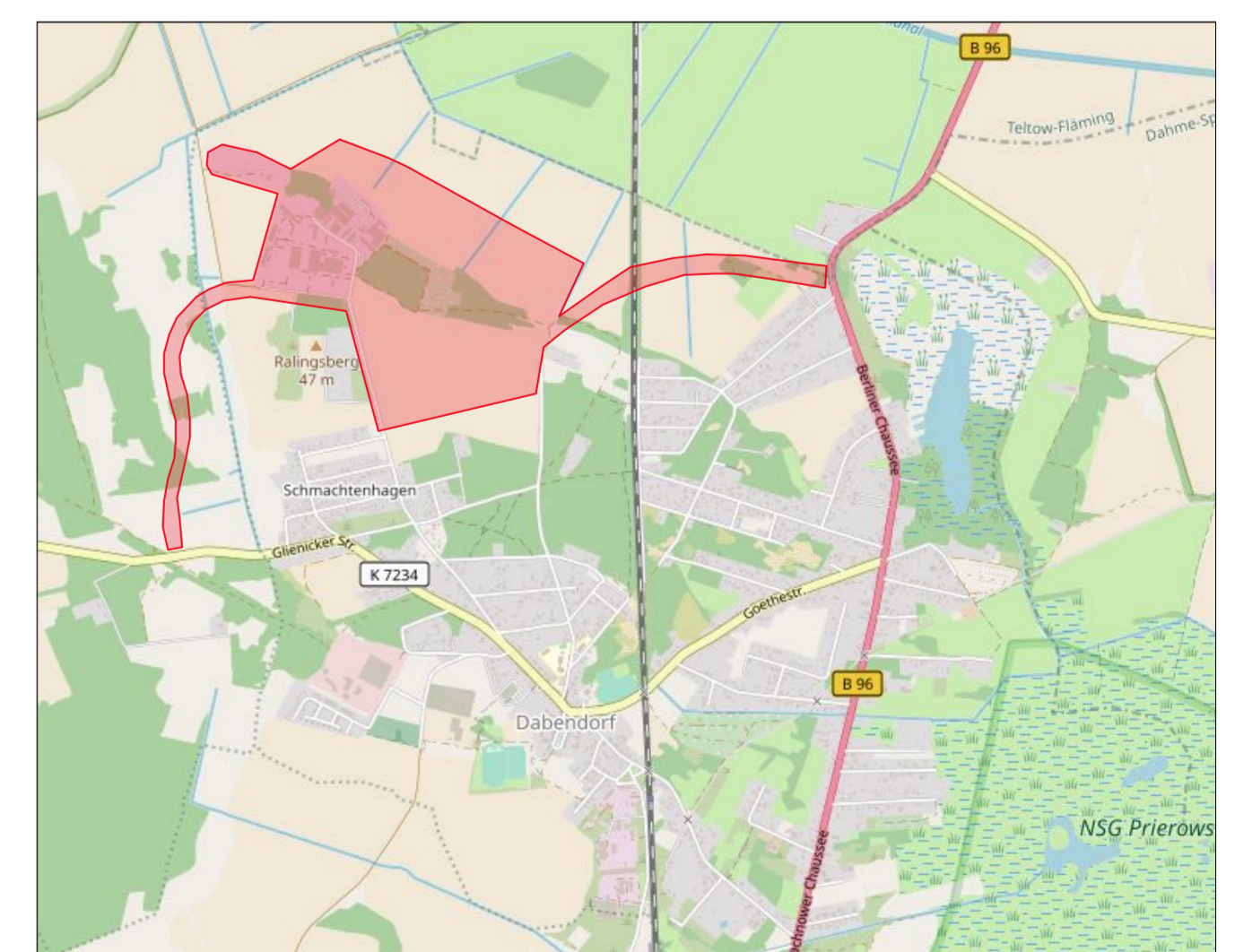
**Textliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - In den Gewerbegebieten sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig: Gewerbebetrieb aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.
  - Ausnahmsweise können in den Gewerbegebieten gem. § 8 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
  - In den Gewerbegebieten sind nicht zulässig: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten.
  - In den Industriegebieten sind gem. § 9 Abs. 2 BauNVO zulässig: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen.
  - Ausnahmsweise können in den Industriegebieten gem. § 9 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
  - In den Industriegebieten sind nicht zulässig: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
  - Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO "Schießanlage") gem. § 11 BauNVO sind den Schießsport dienende Anlagen und Einrichtungen zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Die in der Planzeichnung für die Gewerbe- und Industriegebiete festgesetzten maximal zulässigen Gesamthöhen von baulichen Anlagen (OK) haben als Bezugspunkt die festgesetzten Höhenlagen (OK<sub>r</sub>) der Planstraße. Die Gesamthöhe von baulichen Anlagen ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln.
  - Eine Überschreitung des in der Planzeichnung festgesetzten Höchstmaßes der Oberkante baulicher Anlagen (OK) ist durch gebäudetechnische Anlagen (z.B. Photovoltaikanlagen, Schornsteine, etc.) bis zu 2,5 m ausnahmsweise zulässig.
- Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
  - In den Gewerbegebieten sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im Rahmen der Brandenburgischen Bauordnung ausnahmsweise auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - In den Gewerbegebieten und Industriegebieten wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Baukörperlängen über 50 m sind zulässig.
- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
  - Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
  - Aufschüttungen bzw. Abgrabungen des natürlichen Geländes sind zur Herstellung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches zulässig.
  - Eine Festsetzung der Höhenlage ist im Grundsatz für alle Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB möglich. Im Bebauungsplan wird die Höhenlage der zukünftigen Umgehungsstraße mit einer Reihe von Bezugspunkten festgesetzt. Die Gradientenhöhen der Umgehungsstraße werden als Bezugspunkte festgesetzt (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO). (HINWEIS: DIE FESTSETZUNG ERFOLGT ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES).
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
  - Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist auf einer Fläche von 48.000 m<sup>2</sup> als Wald (Aufforstung) zu entwickeln.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
  - Die Fläche ABCDA ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten. Das Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis der Gemeinde, auf der Fläche eine Brücke zu errichten und zu unterhalten, sofern die Unterkante der Brücke eine Höhe von 44,46 m über DHHN2016 nicht unterschreitet.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

HINWEIS: DIE FESTSETZUNG ERFOLGT ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES.

**Textliche Hinweise**

- Abstandsflächen**  
Die Abstandsflächen nach der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes gültigen Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) sind einzuhalten.
- Niederschlagswasser**  
Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern.
- Bauzeitenbeschränkung**  
Die Baufeldfreimachung ist nicht im Zeitraum zwischen 01. März bis 30. September durchzuführen. Dies gilt auch für die Anlage der Erschließungsstraße.



**Stadt Zossen**  
Dabendorf

**Vorentwurf**

**Bebauungsplan**  
"Gewerbegebiet Zossen Nord" **BLATT 2 von 3**

Maßstab 1:2.000 (im Original DIN A1)

0 20 40 60 100

Stand: 18. Oktober 2019

Goethestr. 18 • 14943 Luckenwalde  
Tel: 03371-68957-0  
Fax: 03371-68956-29  
e-mail: idasgmbh@gmx.de

IDAS Planungsgesellschaft mbH