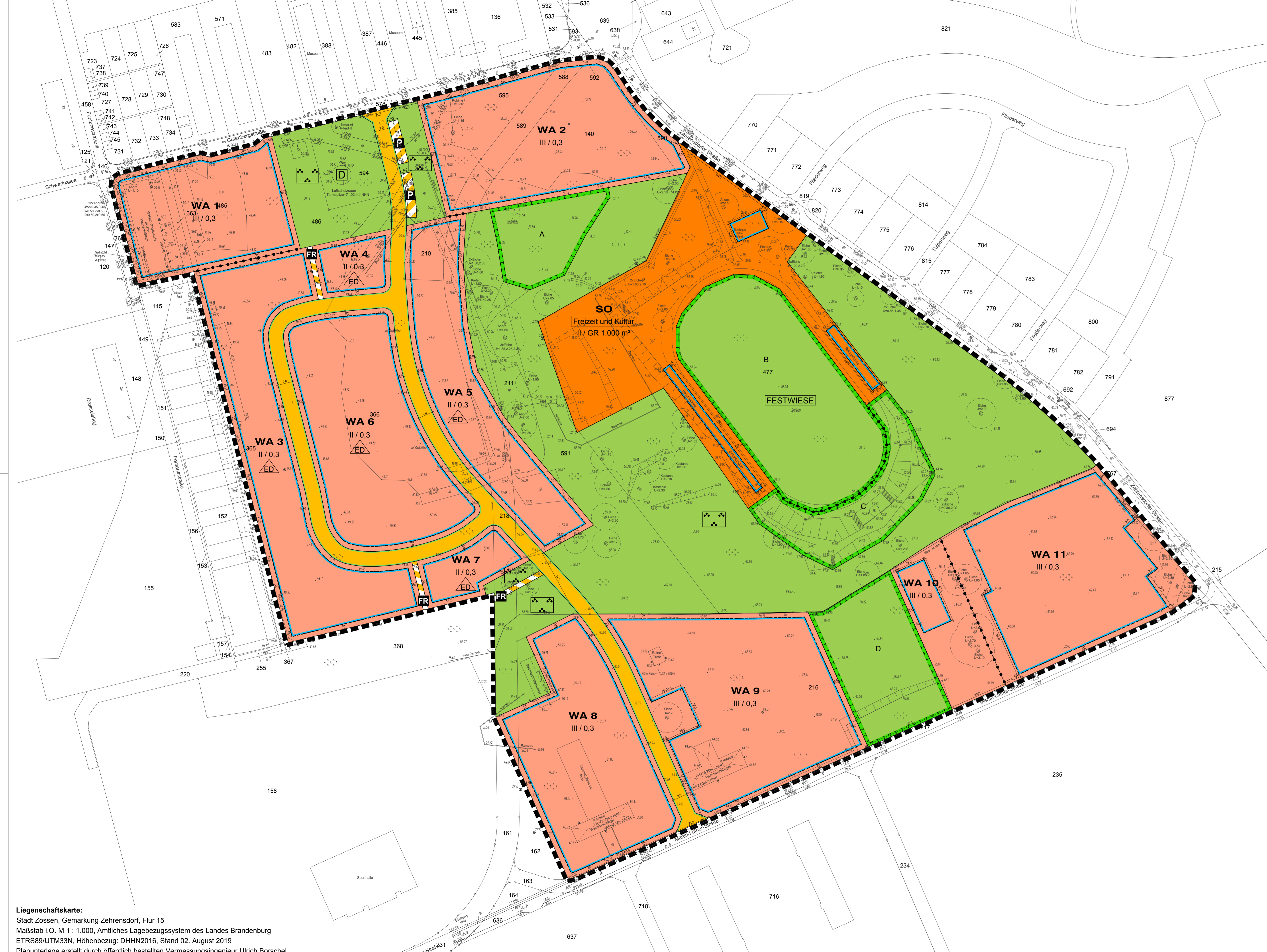


Teil A - Planzeichnung



Liegenschaftskarte: Stadt Zossen, Gemarkung Zehrendorf, Flur 15. Maßstab i.O. M 1:1.000, Amtliches Lagebezugssystem des Landes Brandenburg...

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
SO Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung „Freizeit und Kultur“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
0,3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
GR 1.000 m² Grundfläche (§ 19 BauNVO)
II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. II (§ 20 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 2 Abs. 6 BbgBO)
Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 BauNVO)
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)
Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
Fuß- und Radweg
Öffentliche Parkfläche
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO)
Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmungen
Parkanlage
Festwiese
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO)
Regelungen für den Denkmalschutz
Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauNVO)
Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauNVO)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

- FLURSTÜCKSGRENZEN, FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
VORHANDENE GEBÄUDE MIT DACHFORM
LAUB-/ NADELBAUM
GRÜNLAND
MISCHWALD
GEHÖLZFLÄCHE
GEMESSENE GELÄNDEHÖHE
BÖSCHUNG

Teil B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Ebenfalls nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO.
1.2 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Kultur“ sind nur temporäre gewerbliche, touristische, Freizeit- und kulturelle Nutzungen, wie z. B. Teile- und Trödelmärkte, Open-Air-Konzerte, temporäre Nutzungen in Zusammenhang mit der Festwiese, zulässig. Das kurzfristige Abstellen von Fahrzeugen im Zusammenhang mit den temporären Freiflächennutzungen ist zulässig. Dauerhaft zulässig sind folgende bauliche Anlagen und Gebäude: Einlass-/ Sanitärgebäude, Tribünen- und Spielplatzanlagen.
1.3 Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Festwiese“ sind temporäre Stellplätze, fliegende Bauten (wie z. B. Zelte, Fahrgeschäfte, etc.) zulässig.
2. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
2.1 In der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind einseitig in einem Abstand von 10 m bis 12 m standortheimische klein- bis mittelkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm anzupflanzen. Es sind die Arten der nachfolgenden Pflanzenliste zu verwenden:
- Ainus spaethii - Purpurerle,
- Carpinus betulus „Fastigiata“ - Pyramiden-Hainbuche,
- Tilia cordata „Greenspire“ - Winterlinde,
- Ulmus lobel - Schmalkronige Stadt-Ulme.
2.2 Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer Baum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume dürfen die vorhandenen und erhalten gebliebenen Altbaume eingerechnet werden. Sämtliche in Umsetzung der Planinhalte vorhandenen und vorzunehmenden Bepflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.
2.3 Fensterlose Außenwandflächen von Gebäuden sind ab einer Größe von 30 m² mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden standortheimischen Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Je 1,5 Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen.
2.4 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind wie folgt zu entwickeln:
Die mit den Buchstaben A, C und D gekennzeichneten Flächen sind als Lebensräume der Zauneidechse dauerhaft offen zu halten und zu qualifizieren.
Die erforderlichen Pflegemaßnahmen zur Offenhaltung der Flächen sind in einem städtebaulichen Vertrag bzw. durch Selbstverpflichtung der Gemeinde rechtsverbindlich zu sichern.
Jährliche Mahd der Flächen im Spätherbst unter Auslassung von einzelnen Vegetationsinseln, in die sich die Tiere zurückziehen können. Beseitigung aufwachsender Gehölze für die Dauer von 25 Jahren.
Die mit dem Buchstaben B gekennzeichnete Fläche ist als Trockenrasen zu erhalten.
2.5 In den Allgemeinen Wohngebieten ist die Befestigung von nicht überdachten Stellplätzen, Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Rasensteine oder Schotterrasen) herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)

- 3. Einfriedung (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)
3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind als Einfriedungen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen nur transparente Zäune und Hecken zulässig. Geschlossene Holz-, Metall- und Palisadenzäune sind nicht zulässig.
3.2 Zur Abgrenzung der einzelnen Baugrundstücke untereinander sind ausschließlich lebende, aus heimischen Gehölzen bestehende Einfriedungen, wie geschnittene oder frei wachsende Hecken, Solitärsträucher, Heister etc. zulässig. Maschendrahtzäune ohne Sockel sind in Verbindung mit der Bepflanzung zulässig. Es sind standortheimische Sträucher und Bäume zu verwenden.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (N) UND HINWEISE (H)

- 1. Denkmalschutz (N)
1.1 Mit der Bunkeranlage an der Gutenbergsstraße befindet sich ein Teil des Denkmalsensembles eines Truppenlagers (Dokument-Nr. 09105258) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.
2. Artenschutz (H)
2.1 Zur Würdigung der artenschutzfachlichen Belange sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen:
V CEF 1: Naturschutzfachliche Baubegleitung.
V CEF 2: Die Vorbereitungen des Baufeldes (wie z. B. Berdümung, Mahd und Abschieben) darf erst nach dem Abfangen der Zauneidechsen erfolgen.
V CEF 3: Abgrenzung der Baufelder durch einen Amphibien- bzw. Reptilienschutzzaun.
V CEF 4: Abfangen und Umsetzen der Zauneidechsen aus den Baufeldern WA 2, WA 4 bis WA 6 und WA 9.
V CEF 6: Der Abriss der Gebäude und die Rodungsarbeiten sind zwischen 01.10. und 28.02. auszuführen. Dies verhindert, dass besetzte Sommerquartiere zerstört werden und Fledermäuse zu Schaden kommen.
V CEF 7: Prüfung der Baumhöhlen vor Baufeldfreimachung auf Besatz durch Fledermäuse.
V CEF 8: Prüfung der ehemaligen Militärgebäude vor Baufeldfreimachung auf Besatz durch Fledermäuse.
V CEF 9: Prüfung der Bunker und unterirdischen Hohlräume vor Baufeldfreimachung auf Besatz durch überwinterte Fledermäuse. Die weiteren Maßnahmen sind an das Ergebnis der Untersuchung anzupassen.
V CEF 12: Die Bauarbeiten sind im Zeitraum von Ende März bis Anfang Oktober nicht nach Einbruch der Dämmerung weiterzuführen.
V CEF 13: Baufeldfreimachung (Rodung von Gehölzen usw.) darf nur vom 01.10. bis 28.02. außerhalb der Brutzeit der Brutvögel erfolgen.
V CEF 14: Schutzmaßnahme für Baumhöhlenbrütende Vögel: Baustelleneinrichtungen nicht in der Nähe von genutzten Baumhöhlen.
V CEF 15: Keine Inanspruchnahme von Grünflächen außerhalb der Baufelder.
2.2 Die hügelbauenden Waldmäisen gehören mit Ausnahme der Blutröten Raubmäise nach der Bundesartenschutzverordnung zu den besonders geschützten Tierarten. Waldmäisen und ihre Entwicklungsformen dürfen nicht der Natur entnommen oder getötet werden. Jeder Eingriff in die Neststruktur ist untersagt. Bei Baumaßnahmen auf Waldflächen ist grundsätzlich immer davon auszugehen, dass der Lebensraum von Waldmäisen betroffen ist und diesen u. U. Gefahr oder gar Vernichtung drohen. Eine Flächenkontrolle muss daher Bestandteil von Bauplanungen bzw. Genehmigungsverfahren sein, um den Verpflichtungen aus Naturschutzgesetz und Artenschutzbestimmungen nachkommen zu können. Werden bei den Kontrollen Vorkommen festgestellt, ist bei der zuständigen Naturschutzbehörde eine Ausnahmegenehmigung für die Umsiedlung der Nester an einen geeigneten Standort zu beantragen.
3. Kampfmittelbelastung (H)
3.1 Im Geltungsbereich kann eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung zu beantragen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverzeichniskarte.
4. Bodendenkmale (H)
4.1 Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z. B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach 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).
4.2 Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).
5. Grundwasserschutz (H)
5.1 Errichtung von Bohrungen für Wärmepumpenanlagen
Je Baugrundstück sind Bohrungen für Wärmepumpenanlagen möglich, jedoch nur mit einer Tiefenbegrenzung bis max. 60 m und mit einem Mindestabstand von je 5 m ab Grundstücksgrenze. Bohrungen darüber hinaus werden nicht zugelassen. Geringere Tiefen sind unproblematisch.
6. Weitere Hinweise (H)
6.1 Der Geltungsbereich befindet sich auf dem Gebiet einer ehemaligen Kriegsstätte im Sinne der ordnungsbehördlichen Verordnung zum Schutz von Kriegsstätten vom 31. März 2014 (GVBl. II/24 [Nr. 20]).

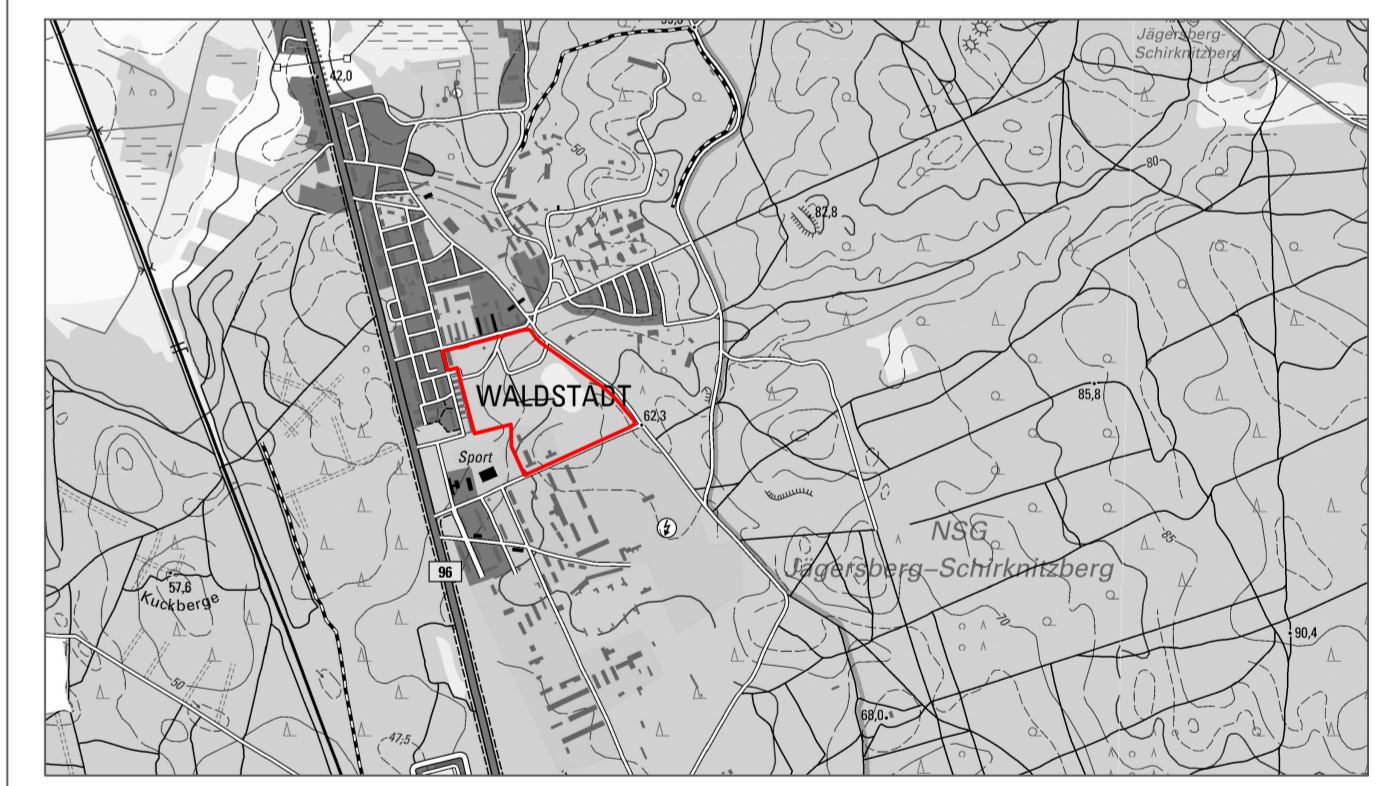
RECHTSGRUNDLAGEN

- 1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - (BauNutzungsverordnung BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./18, [Nr. 39])

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 02.09.2019 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Wildau,
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Siegel
2. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes, 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.
Zossen,
Bürgermeisterin
Siegel
3. Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt.
Zossen,
Bürgermeisterin
Siegel
4. Der Bebauungsplan ist am gemäß § 10 BauGB ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan 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 der Bebauungsplan am in Kraft getreten.
Zossen,
Bürgermeisterin
Siegel

Übersichtskarte (ohne Maßstab)



STADT ZOSSEN Ortsteil Waldstadt BEBAUUNGSPLAN "Wohnen am Olympiastadion"

Planungsstand: 12.12.2019
Gemarkung: Gemarkung Zehrendorf, Flur 15
Maßstab: 1 : 1.000

Planverfasser:
[Signature]
[Logo]