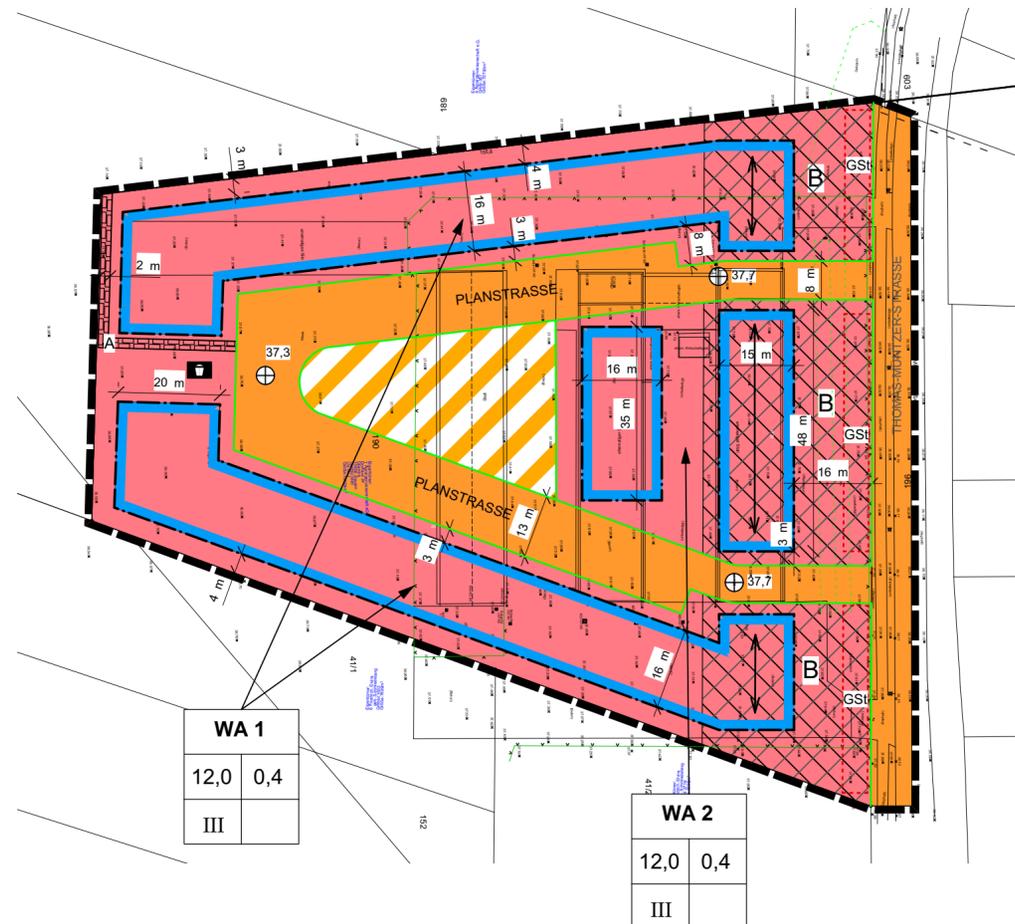


TEIL A: PLANZEICHNUNG



WA 1	
12,0	0,4
III	

WA 2	
12,0	0,4
III	

TEIL B: TEXT

Auf der Grundlage

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11. 2017 (BGBl. I S. 3634)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21. 11. 2017 (BGBl. I S. 3786),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. 12. 1990, (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. 05. 2017 (BGBl. I S. 1057),
- des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. 07. 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706,
- der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl.I/18, Nr. 39)
- des Brandenburgischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. 01. 2013 (GVBl.I/13, (Nr. 3)) geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, (Nr. 5)), und der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. 12. 2007 (GVBl I/07, Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.07.2019 (GVBl.I/19, [Nr. 38])

wird festgesetzt:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
 - 1.1 Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet WA 1 und WA 2 festgesetzten Bauflächen ist die Errichtung von Wohngebäuden nach § 4 Abs. 2 Pkt. 1 BauNVO und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Pkt. 3 BauNVO zulässig.
 - 1.2 Die nach § 4 Abs. 2 Pkt 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
 - 1.3 Alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 Höhenbezugspunkt
Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der Planstraße (OKP) in m NHN. Die Bezugspunkte sind in der Planzeichnung festgesetzt. Für die Höhenbestimmung gilt der der baulichen Anlage jeweils nächstliegende Bezugspunkt.
- Bauweise
 - 3.1 Innerhalb der festgesetzten Bauflächen WA 1 und WA 2 ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in offener und geschlossener Bauweise zulässig.
- Lärmschutz
 - 4.1 Im Bereich B ist eine weitgehend geschlossene Bebauung mit einer Gebäudehöhe von mindestens 12 m zu errichten. Zwischen den Baukörpern im Bereich B sind Abstände < 15 m einzuhalten. Im Bereich B sind die Hauptbaukörper mit der festgesetzten Firstrichtung zu errichten. Der Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze muss mindestens 16 m betragen.
 - 4.2 Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden im Bereich B mindestens ein Aufenthaltsraum je Wohneinheit, bei Wohneinheiten mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume, mit jeweils mindestens einem Fenster von der Straße lärmabgewandt ausgerichtet sein.
 - 4.3 Im Bereich B sind Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Loggien, Terrassen) vorzugsweise rückwärtig zur Thomas-Müntzer-Straße anzuordnen bzw. ausnahmsweise als lärmgeschützte Balkone oder Loggien auszuführen.
 - 4.4 Bei Gebäuden mit Flachdach muß die Traufhöhe mindestens 8,3 m und bei Gebäuden mit Satteldach die Traufhöhe mindestens 7,9 m und die Firshöhe mindestens 11,1 m betragen.
- Gehrecht
Auf der gekennzeichneten Fläche A wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit mit einer Breite von 2,0 m festgesetzt.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Anpflanzung von Bäumen
Es sind 76 Bäume neu zu pflanzen. Davon sind auf den Baugrundstücken WA 1 und WA 2 - 48 Stck., innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraße) - 19 Stck. und innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung privater Parkplatz - 9 Stck. zu pflanzen.
Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste unter Punkt D der Hinweise empfohlen.

HINWEISE

- Baufeldfreimachung**
Die Beseitigung von Gehölzstrukturen und Baumfällungen ist nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d. h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September zulässig.
- Gebäudeabriss**
Gebäudeabriss sind nur außerhalb der Nutzungszeit durch Fledermäuse (etwa November-März) durchzuführen.
- Pflanzqualitäten für Baumpflanzungen**
Es wird empfohlen einheimische, standortgerechte Baumarten der Pflanzqualität mind. 12 bis 14 cm Stammumfang (Hochstamm) oder Obstbäume (Hoch- oder Halbstamm) mit mind. 8 cm Umfang, Ballenware mind. 2x verpflanzt, zu verwenden. Für die neu zu pflanzenden Gehölze ist eine vierjährige Pflege (1 Jahr Fertigstellungs-, 3 Jahre Entwicklungspflege) zu gewährleisten.
- Pflanzliste**
Folgende einheimische Gehölze werden empfohlen:
Klein- und mittelkronige Bäume: Feldahorn, Vogelkirsche, Salweide, Mehlbeere, Vogelbeere, Feldulme
Großkronige Bäume: Bergahorn, Stieleiche, Winterlinde

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

BAUGRENZE

III GESCHOSSIGKEIT

FIRSTRICHTUNG

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

ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
PRIVATER PARKPLATZ

STRABENBEGRENZUNGSLINIE

FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

ÖFFENTLICHER SPIELPLATZ

SONSTIGE PLANZEICHEN

MIT EINEN GEHRECHT BELASTETE FLÄCHE A

GSt UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTS-
STELLPLÄTZE (GSt)

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

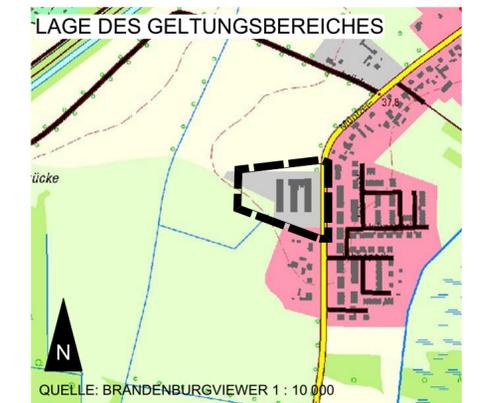
⊕ 37,9 OBERKANTE PLANSTRASSE (OKP) IN m NHN

PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

B BEREICHE MIT LÄRMSCHUTZFESTSETZUNGEN

NUTZUNGSSCHABLONE

GEBIETSBEZEICHNUNG	
HÖHE BAULICHER ANLAGEN (in m)	GRUNDFLÄCHEN-ZAHL (GRZ)
GESCHOSSIGKEIT	



BEBAUUNGSPLAN "Siedlung am Wasserfließ"

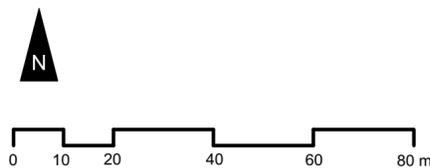
2. ENTWURF

STADT ZOSSEN
LANDKREIS TELTOW-FLÄMING

MAßSTAB 1 : 1.000

STAND: 17. OKTOBER 2019

PLANVERFASSER:



PLANGRUNDLAGE:
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Lagebezug: ETRS 89, Höhenbezug DHHN 2016
Stand vom 14.05.2018