

## TEIL A: PLANZEICHNUNG



Gemarkung Zossen  
Flur 2: Flurstück 583, 573 - teilweise

## LAGE DES PLANGEBIETES



## TEIL B: TEXT

### Gesetzliche Grundlagen

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023, (BGBl. I Nr. 394)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)
- die 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 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I Nr. 33 S. 1802)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153)
- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2023 (GVBl. I/23, Nr. 18)),
- das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I/13, Nr. 3), ber. durch GVBl. I/13 [Nr. 21], zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 05.03.2024 (GVBl. I/24 (Nr. 9)) und
- die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 05.03.2024 (GVBl. I/24, Nr. 10)

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
  - 1.1 Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzten Baufläche 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 im DHHN2016. Der Bezugspunkt ist in der Planzeichnung festgesetzt.
- Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Pkt. 24 BauGB)
  - 3.1 Auf der Fläche abcd ist eine Lärmschutzwand von mindestens 2,0 m Höhe über dem Bezugspunkt und mit einer Länge von 80,0 m zu errichten (Lärmschutzanlage A). Auf der Fläche efghijke ist ein Lärmschutzwand von mindestens 5,0 m Höhe über dem Bezugspunkt und mit einer Länge von 65,0 m zu errichten (Lärmschutzanlage B).

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) (§ 4 BauNVO)

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

BAUGRENZE

OFFENE BAUWEISE

NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

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

ÖFFENTLICHE STRAßENVERKEHRSLÄCHEN

STRAßENBEGRENZUNGSLINIE

ERHALT VON BÄUMEN

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN

FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

PRIVATE GRÜNFLÄCHE (ABSTANDSGRÜN)

#### SONSTIGE PLANZEICHEN

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

OBERKANTE PLANSTRASSE (OKP) IN m NHN DHHN2016

UMGRENZUNG FÜR ANLAGEN ZUM SCHUTZ GEGEN LÄRM MIT DER BEZEICHNUNG A (LÄRMSCHUTZWAND) UND B (LÄRMSCHUTZWALL)

#### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

GESCHÜTZTE ALLEE "MACHNOWER CHAUSSEE"

#### PLANZEICHEN OHNE NORMCHARakter

BEREICH MIT LÄRMSCHUTZFESTSETZUNGEN FÜR GEBÄUDE

#### NUTZUNGSSCHABLONE

BEREICH MIT LÄRMSCHUTZFESTSETZUNGEN FÜR GEBÄUDE

GEBIETSBEZEICHNUNG

GRUNDFLÄCHENZAHLE (GRZ)

HÖHE BAULICHER ANLAGEN in m

GESCHOßZAHLE

- Zur Nachtzeit genutzte schutzbedürftige Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind im östlichen Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche sind an der Westfassade anzuordnen. Ist dies nicht möglich, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zu verwenden. Diese dürfen nicht zu einer Unterschreitung des erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile führen.
- Zum Schutz vor dem Außenlärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Plangebiet ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (erf.  $R'_{w,ges}$ ) aufweisen, das nach folgender Gleichung nach DIN 4109-2:2018-01 zu ermitteln ist:  
 $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$   
mit  $L_a$  = maßgeblicher Außenlärmpegel, mit  $K_{Raumart} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen mit  $K_{Raumart} = 35$  dB für Büroräume 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 schützenswerten Räume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln  $\geq 50$  dB(A) zu berücksichtigen.  
Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2018 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.  
Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel ( $L_a$ ) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens LG 36/2019-A vom 08.07.2020 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.  
Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, daß geringere Schalldämm-Maße ausreichend sind bzw. die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.
- Die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung im WA ist bis zur Errichtung der baulichen Anlagen (Lärmschutzanlage A und B) unzulässig.
- Erdwärmenutzung  
Im Plangebiet können Bohrungen für Wärmepumpenanlagen für Erdwärmesonden bis zu einer Tiefe von maximal 60 m und mit einem Mindestabstand von je 5 m ab Baugrundstücksgrenze abgeteufelt werden. Geringere Tiefen sind zulässig.

### II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNG

- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 25 a BauGB)  
Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind 7 Stck. Bäume und 1.053 m<sup>2</sup> flächige Gehölze zu pflanzen.  
Die zu verwendenden Pflanzqualitäten und Arten sind im Pkt. III: Hinweise aufgeführt.

### III. HINWEISE

- Baufeldfreimachung  
Die Beseitigung von Gehölzstrukturen ist im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Bei Baumfällungen außerhalb dieses Zeitraumes ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.
- Die Umsetzung und Sicherstellung der planexternen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist vertraglich zu vereinbaren.
  - Entwicklung von Ackerbrachen auf ca. 13.000 m<sup>2</sup> (Ausgleich der Neuversiegelung und des Wegfalls von Bestandsbiotopen)
  - Pflanzung von 38 Bäumen
  - Pflanzung von flächigen Gehölzen auf 1028 m<sup>2</sup>
- Pflanzqualitäten für Baumpflanzungen  
Bäume mit mind. 12 bis 14 cm Stammumfang (Hochstamm). Eist eine vierjährige Pflege (1 Jahr Fertigstellungs-, 3 Jahre Entwicklungspflege) zu gewährleisten.
- Pflanzliste:  
Folgende einheimische Gehölze werden empfohlen:  
Klein- und mittelkronige Bäume:  
Feldahorn, Vogelkirsche, Salweide, Mehlsbeere, Vogelbeere, Feldulme  
Großkronige Bäume: Bergahorn, Stieleiche, Winterlinde  
Sträucher:  
Weißdorn, Liguster, Schlehe, Kreuzdorn, Heckenrose

Planverfahren  
Bebauungsplan "Wohngebiet Machnower Chaussee"  
Stadt Zossen

ENTWURF

PLANVERFASSER  
DIPL.-ING. VOLKER HERGER  
FREISCHAFFENDER STADTPLANER/SRL  
MULACKSTRASSE 37, 10119 BERLIN

VORHABENTRÄGER  
rebo consult Holding mbH  
Im Wolfsgraben 10  
36414 Unterbreizbach

Maßstab: 1 : 500

Stand vom 30.04.2025