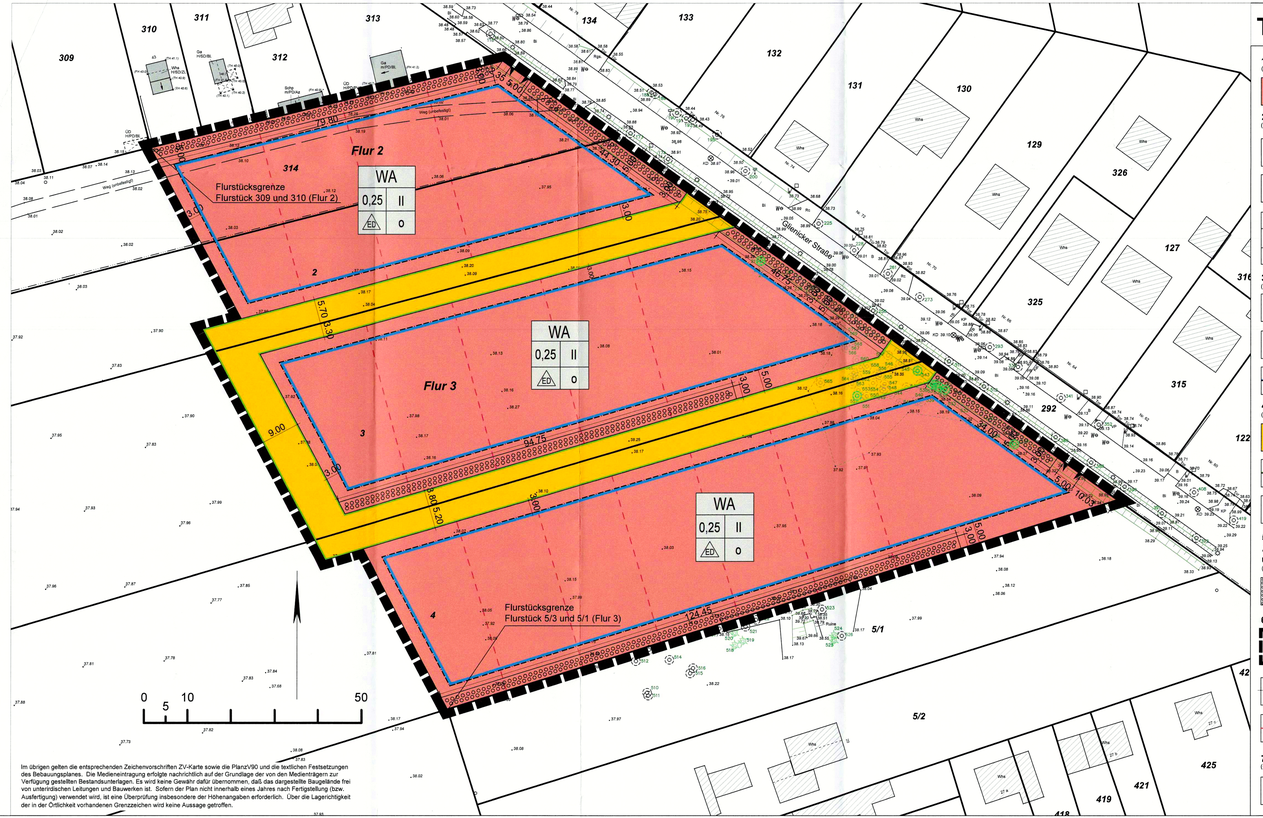
BEBAUUNGSPLAN "Wohngebiet Glienicker Straße - 1. BA"

STADT ZOSSEN - GEMEINDETEIL DABENDORF, LANDKREIS TELTOW- FLÄMING



Im übrigen gelten die entsprechenden Zeichenvorschriften ZV-Karte sowie die PlanzV90 und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Medieneintragung erfolgte nachrichtlich auf der Grundlage der von den Medienträgern zur Verfügung gestellten Bestandsunterlagen. Es wird keine Gewähr dafür übernommen, daß das dargestellte Baugebiete frei von unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist. Sofern der Plan nicht innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung (bzw. Ausfertigung) verwendet wird, ist eine Überprüfung insbesondere der Höhenangaben erforderlich. Über die Lagerichtigkeit der in der Örtlichkeit vorhandenen Grenzzeichen wird keine Aussage getroffen.

Teil A: Planzeichnung

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,25 – Grundflächenzahl (GRZ)

II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Art der baulichen Nutzung | Grundflächenzahl | Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß | offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Nutzungsschablone

3. Bauweise, Baugrenze
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o – offene Bauweise

ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Verkehrsfläche
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtbereich

5. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)

1.00 – Bemaßung: Längs- und Abstandsmaße

geplante Grundstücksgrenze (ohne Normencharakter)

7. Nachrichtliche Übernahme
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bäume die der Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming vom 10.12.2013 unterliegen.

Gehölzlisten: (Gehölzliste 1, 2 und 3)

Gehölzliste 1 Laubbäume

Botanischer Name	Deutscher Name
Malus sylvestris agg	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel- Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraster agg	Wild-Birne
Acer campestre	Feld- Ahorn
Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Betula pubescens	Moor Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

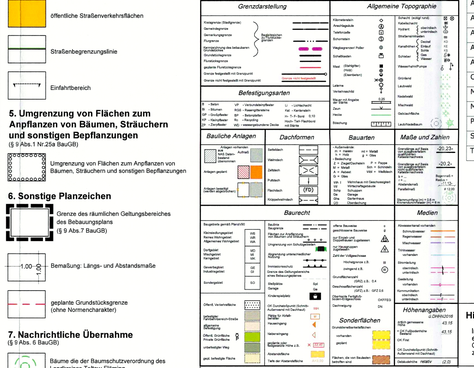
Gehölzliste 2: Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ribis uva-crispa	Stachelbeere
Rubus idaeus	Himbeere
Ribres rubrum	Rote Johannisbeere
Ribres nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes sativa	Weiße Johannisbeere
Ribes x nidigrolaria	Jostabeere
Frangula alnus	Faulbaum
Chaenomelis laganaria	Zierquitte
Corylus avellana	Gemeiner Hasel
Salix cinerea	Grau-Weide
Cornus sanguinea in Sorten	Blutroter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Rosa corymbifera agg.	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa agg.	Wein-Rose
Rosa tomentosa agg.	Filz-Rose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Gehölzliste 3: Straßenbäume

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer platanoides Emerald Queen	Spitzahorn
Acer platanoides Farlakes Green	Spitzahorn
Acer rubrum Armstrong	Rot-Ahorn
Acer rubrum Scanlon	Rot-Ahorn
Amelanchier arborea Robin Hill	baumartige Felsenbirne
Carpinus betulus Fastigiata	Pyramiden Hainbuche
Malus Hybr. Butterball	Zierapfel
Malus tschonoskii	Wollapfel
Prunus schmittii	Zierkirsche
Sorbus intermedia Browers	Schmalkronige Mehlbeere
Tilia cordata Rancho	Linde schmalkronig

Auszug aus der Legende des Vermessungsplanes als Plangrundlage vom 27.03.2019
(Die dargestellten Symbole enthalten keinen Normencharakter)



Hinweise

Innerhalb des Plangebiets sind Bohrungen für Wärmepumpenanlagen mit einer Tiefe bis max. 60 m und mit einem Mindestabstand von je 5 m ab Grundstücksgrenze möglich. Bohrungen darüber hinaus werden nicht zugelassen. Geringere Tiefen sind möglich.

Teil B: Text

Textliche Festsetzungen

I. **Art und Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 4 BauNVO)

In Bebauungsplan wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- die sonstigen nicht störende Gewerbebetriebe

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind nicht zulässig und somit gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Anwendung des § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO wird nach § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO ausgeschlossen.

II. **Baugrundstück** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Im Geltungsbereich wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 750 m² aufweisen.

III. **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Flächen für Stellplätze, Zufahrten, Terrassen, Wege und Zugänge innerhalb des Plangebiets sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit 25 % Fugenanteil, Rasensteine oder Schotterrasen) herzustellen. Auch Wasser- und luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

IV. **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den Baugrundstücken im Plangebiet sind auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen je Grundstück 3 Bäume einer Art der Gehölzliste 1 (standortheimische Bäume mit STU 16 oder hochstämmige Obstbäume) zu pflanzen.

Auf der öffentlichen Verkehrsfläche sind straßenbegleitend 32 Bäume einer Art der Gehölzliste 3 zu pflanzen.

Im Plangebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen eine flächige Gehölzpflanzung anzulegen. Dazu ist je 3 m² Fläche ein Strauch einer Art der Gehölzliste 2 zu pflanzen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S.1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl I Nr. 75 S.3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017, (BGBl. 2017 I. S. 1057)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 S. 2542); zuletzt geändert durch Artikel 290 V. v. 19. Juni 2020 (BGBl I S. 1328)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03], ber. (GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes v. 25.01.2016 (GVBl. I/16 [Nr. 05])
- Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl.I/09, [Nr. 15], S.358), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 37], S.3)
- Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39])

Verfahrensvermerke

1. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 27.03.2019 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.
Zossen, den 09.09.2020
Jänicke
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (Siegel)

2. Der Bebauungsplan „Wohngebiet Glienicker Straße - 1.BA", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 23.06.2020 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 23.06.2020 gebilligt.
Zossen, den
Der Bürgermeister (Siegel)

3. Die Satzung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Glienicker Straße - 1.BA" wird hiermit ausgefertigt.
Zossen, den 24.08.2020
Der Bürgermeister (Siegel)

4. Der Bebauungsplan ist am 07.10.2020 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) ist hingewiesen worden. Der Bebauungsplan „Wohngebiet Glienicker Straße - 1.BA" ist am 07.10.2020 in Kraft getreten.
Zossen, den 08.10.2020
Der Bürgermeister (Siegel)

BEBAUUNGSPLAN
„Wohngebiet Glienicker Straße - 1.BA"

Maßstab: 1 : 500	Datum: 09.09.2020	Phase: Satzung

Satzung

STADT ZOSSEN
Gemeindeteil Dabendorf

Planung:
BABEST
Baubetreuungs- und Stadtplanungsgesellschaft mbH
Massower Straße 19, 10315 Berlin
Tel.: 030/92791090, Fax: 030/92791092

Format: 1187 x 455 mm

Bearbeiter: M.A. F.Thater