Stadt Zossen
Bebauungsplan "WEINBERGE"

Entwurf für
frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung
gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Textliche Festsetzungen zum Planungsrecht

Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

Nicht zulässig gemäß BauNVO § 4 Abs. 3 sind:

- **Anlagen für Verwaltungen**
- **Gartenbetriebe**
- **Tankstellen**

Urbane Gebiete
(§ 6a BauNVO)

Nicht zulässig gemäß BauNVO § 4 Abs. 6a sind:

- **Vergnügungsstätten**
- **Tankstellen**

Sonstiges Sondergebiet
(§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung Gemeindebedarfsfläche, KITA

Maß der Baulichen Nutzung

Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone straßenseitig bis zu einer Tiefe von 1.60 m und hofseitig bis zu einer Tiefe von 2.00 m zugelassen werden, sofern der Anteil des vortretenden Gebäudeteils 40 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

Grünordnerische Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Auf den Baugrundstücken sowie innerhalb der privaten Grünflächen sind die Befestigungen von Wegen in Wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Entlang der Planstrasse B sind Bäume als Allee zu pflanzen und zu gestalten, Baumumfang der Bäume min. 20 cm, Abstand 5m.

Alle nichtüberbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch als Grünflächen zu gestalten, entlang der Verkehrsfläche und Wege sind Bäume zu pflanzen.

Gestalterische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB)

Im algemeinen Wohngebiet ist das zulässige vierte Vollgeschoss zur umgebenden Wohnbebauung hin um mindestens 2 m zurück zu staffeln, dabei darf das Geschoss 75 % der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten.

Im allgemeinem Wohngebiet sollen die Fassadenabwicklungen hinsichtlich Form und Teilung in ihrer Gestalt eine Länge von max. 25 m nicht überschreiten.

Im allgemeinen Wohngebiet sind in den Bereichen, in denen Baulinien durch Verkehrsflächen begrenzt werden in den Erdgeschossen Gewerbenutzungen gem. BauNVO §9 Abs. 2 vorzusehen

Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der strassenseitigen Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Balkone bis zu einer Tiefe von 2 m zugelassen werden, sofern der Anteil des vortretenden Gebäudeteils 40% der jeweiligen Aussenwand nicht überschreitet.

Entlang der Lehmannstrasse ist in Hinsicht der gegenüberliegenden historischen Scheunenzeile die Gestaltung der Fassade anzupassen.

Hinweis zum Artenschutz

Das Entfernen von Gehölzen ist nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig. Die Gebäude sollten außerhalb der Brutzeit der gebäudebewohnenden Brutvogelarten und außerhalb der Wochenstubenzeit der Fledermausarten abgerissen werden. Der Abriss sollte daher ebenfalls zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar erfolgen. Sollte sich die Notwendigkeit ergeben, den Abriss außerhalb dieses Zeitraums durchzuführen, sind die Gebäude unmittelbar vor Abriss von einem Sachverständigen letztmals auf Brutvögel und Fledermäuse zu kontrollieren. Das Ergebnis ist zu dokumentieren und der UNB vorzulegen. Der Abriss kann dan erst vorgenommen werden, wenn eine Freigabe durch die UNB erfolgt ist. Dies kann im Rahmen der Anzeigepflicht des Abrisses durchgesetzt werden.

Rechtsgrundlagen

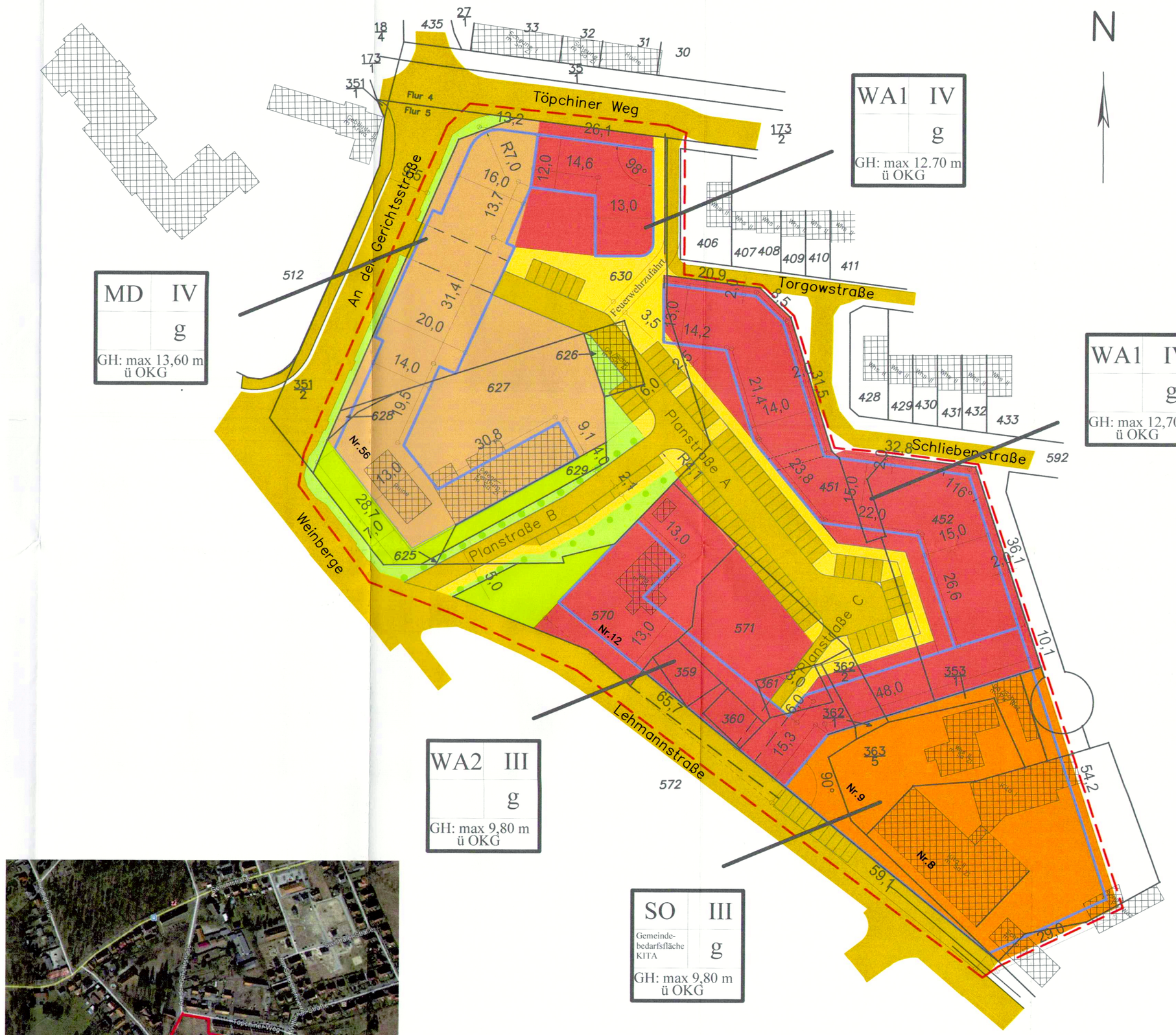
Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Brandemburgische Bauordnung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16 [Nr. 14]).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl.I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 30. Juni 2017 (BGB. IS. 1474).



Ausschnitt Stadt Zossen, Lage Plangebiet

Festsetzungen gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 4 Abs.1 BauNVO)	z B	WA 1
Urbane Gebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 6a Abs.1 BauNVO)	z B	MD
Sondergebiet, Gemeindebedarfsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 11 BauNVO)	z B	SO

Maß der Baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse	z B	IV
GH, Gebäudehöhe über Oberkante Gelände	z B	max. 13 m ü. OKG

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

Geschlossene Bauweise — **g**
Baugrenze

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

- **öffentliche Straßenverkehrsflächen**
- **öffentliche Verkehrsflächen, Gehwege**
- **Stellplätze**
- **Straßenbegrenzungslinie**

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 und § 6 BauNVO)

- **öffentliche Grünfläche**
- **private Grünfläche**
- **Baumpflanzungen**

Sonstige Festsetzungen
(§ 9 Abs. 7 BauNVO)

- **Grenze Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Sonstige Zeichen

- **Gebäudebestand**
- **Flurstücksnummern** — z B — 571
- **Flurstücksgrenzen**

Verfahrensvermerke

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ..... 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.

....., den ..... **Siegel**

.....
Öffentlich bestellter Vermessesungsingenieur

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am ..... von den Stadtverordneten auf Ihrer Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Zossen, den ..... **Siegel**

.....
Bürgermeisterin

Die Genehmigung des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom....., Az.....-mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Luckenwalde, den ..... **Siegel**

.....
höhere Verwaltungs-behörde nach BauGB

Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt.
Zossen, den .....

.....
Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan ist am ..... gemäß § 10 BauGB ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, das 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, den ..... **Siegel**

.....
Bürgermeisterin

EXEMPLAR FÜR DIE ÖFFENTLICHKEIT