

STADT ZOSSEN

BESCHLUSS-NR. 034/19

VORLAGE

öffentlich

von: Bauamt

Bürgermeister	Rechts- und Personalamt	Kämmerei	Bauamt	Wirtschaftsförderung	Ordnungsamt

für

Beratungsfolge:				
Gremium	Datum Sitzung	Zuständigkeit	Abstimmung (J/N/E)	TOP
Hauptausschuss der Stadt Zossen	28.02.2019	Beratung und Empfehlung		Ö
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen	13.03.2019	Entscheidung		Ö

Betreff:

Befreiungen von den Festsetzungen im VEP "Am Mittelweg" im OT Nächst Neuendorf für das Flurstück 302/7 der Flur 1

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. Die Befreiung von der Festsetzung der Bebauung mit I Vollgeschoss für eine II-geschossige Bebauung.

und

2. Die Befreiung von der festgesetzten Firstrichtung.

Mitwirkungsverbot gem. § 22 BbgKVerf

 x besteht nicht besteht für

Bestätigung nach Beschlussfassung	Bestätigung nach Beschlussfassung
Bürgermeisterin	Vors. d. Stadtverordnetenversammlung

Begründung:

Im VEP „Am Mittelweg“ wurde für den Bereich des Vorhabens eine Bebauung mit max. I-Vollgeschoss festgesetzt.

Auf dem angefragten Flurstück „Storchenweg 4“ soll ein II-geschossiges Wohnhaus errichtet werden.

Eine Vielzahl der vorhandenen Bebauung in diesem Wohngebiet entspricht einer II-geschossigen Bebauung, das Einfügegebot wird somit gewahrt.

Die weitere notwendige Befreiung betrifft die Festsetzung der Firstrichtung, die parallel zur Straße festgesetzt ist. Das Bauvorhaben sieht die Firstrichtung senkrecht zur Straße vor. Dadurch, dass es sich um das letzte bebaubare Flurstück in der Straße handelt, bildet diese Ausrichtung des Gebäudes einen guten Abschluss und fügt sich gut ein.

Durch die Umsetzung des Vorhabens werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und öffentliche Belange stehen nicht entgegen. Das Vorhaben ist städtebaulich vertretbar.

Finanzielle Auswirkungen:

Ja _____ Nein x

Gesamtkosten:

Deckung im Haushalt: Ja _____ Nein _____

Finanzierung:

Finanzierung aus der Haushaltsstelle:

Hinweis:

Die beigefügten Anlagen wurden ggf. wegen der geltenden Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) von persönlichen Daten freigemacht. Ersteller der Unterlagen sowie geweißte Inhalte sind der Stadt Zossen bekannt.

Anlage:

- Flurkartenauszug
- Ausschnitt aus dem VEP
- Bauvorhaben

BV 034/19



Mittelweg



302 7

302 6

302 8

302 22

326

302 2

302 3

302 4

302 5

302 9

302 13

302 10

302 21

302 20

303 7

303 6

303 10

303 8

303 9

303 13

303 14

303 10

303 12

303 2

303 4

305 7

303 3

305 6

305 8

305 8

305 9

305 11

305 11

305 12

305 3

306 4

306 5

305 5

305 6

305 7

306 8

306 9

306 11

306 10

306 12

306 11

306 12

306 14

306 15

306 16

Flurkarte

enerklärung



Gem

Vorhaben

"Am Mitte

Gemarku

Flur 1

gem. § 55

i.V.m. § 2

Entw

M. 1:

Dieser Vo

örtliche B

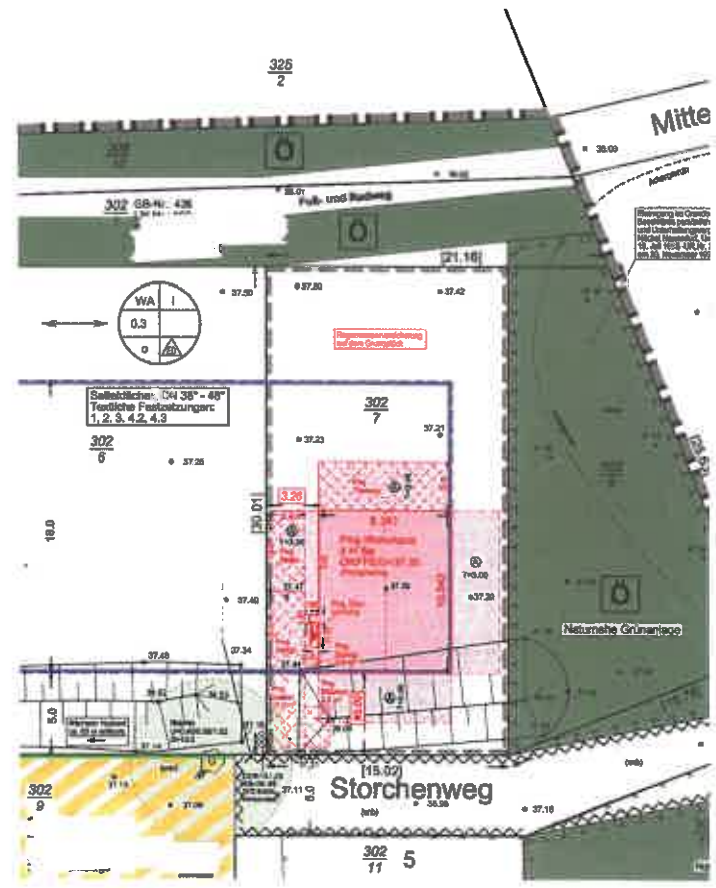
WA	
0.6	0.3
II	ED
o	SD
TF: 1; 2; 3; 4.2; 4.3; 5	

WA	
0.3	ED
I	SD
TF: 1; 2; 3; 4.2; 4.3	

WA	
0.3	ED
SD	
2; +2; 4.3	

Auszug VEP 1/2

Auszug aus den textlichen Festsetzungen:
Planungsrechtliche Festsetzungen
 1) Art der baulichen Nutzung
 Im gesamten Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Es wird festgesetzt, dass ausnahmsweise zulässige Anlagen gem. § 4 (3) BauNVO für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden (1 (6) Nr. 1 BauNVO).
 2) Maß der baulichen Nutzung
 Im Plangebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.
 Die zulässige Grundflächenzahl darf gem. § 19 (4) BauNVO maximal um 20% überschritten werden.
 3) Garagen und sonstige Nebenanlagen
 Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 4) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
4.1) Ausgleichsmaßnahmen:
 Die westlich, östlich und südlich innerhalb des Plangebietes festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind naturnah mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Eine Saum- und Wasservegetation wird integraliver Bestandteil dieser Bepflanzung.
4.2) Grundstücksflächen:
 Auf den Grundstücksflächen ist mindestens in 400 qm Fläche ein einheimischer Laubb Baum 1. Ordnung, Anrecht im Hochstamm einzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten (siehe Grundordnungspole).
4.3) Rückhaltung und Speicherung von Niederschlagswasser:
 Das auf der Dachfläche anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine auf den Grundstücken geeignete Versickerungsfläche zu leiten. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das Straßentwässerungsnetz anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig.
 Das erhaltene Regenwasser, das auf den privaten Grundstücken nicht aufgefangan werden kann, wird mit dem anfallenden Regenwasser der Straßennähe durch ein eigenständiges Leitungsnetz in den öffentlichen Grünflächen in einem naturnah anzulegenden Becken aufgefangan.
4.4) Verkehrsflächen:
 Öffentliche Park- und Stellplatzflächen im Straßenraum sowie private Stellplätze sind unter Verwendung wasser-durchlässiger Materialien und Bauweisen zu gestalten (wassergebundene Decken breitrüttige Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.). Die Sommer- und Anliegerstraßen werden mit hochstämmigen Laubbäumen bepflanzt (siehe Grundordnungspole), die eine unverfestigte Baumscheibe mit einer Mindestfläche von 1,50 m x 1,50 m besitzen und in einem umfassenden Grünstreifen stehen.
5) Immissionschutzmaßnahmen
 Beim erstmaligen Einbau, Ersatz oder Erneuerung von Außenbauteilen sind wegen einseitiger Verkehrsbeobachtung, Anforderungen an die Luftschadstoffbelastung zu beachten. Dabei muss das resultierende Schallleistungsmaß der Außenbauteile bei Außenluftströmungen in Wohnungen mindestens 40 dB und bei Büroströmungen mindestens 35 dB betragen. Der Nachweis für Wände und Fenster kann nach dem Berechnungsverfahren zu DIN 4109/1999 erfolgen. Diese Festsetzung gilt für Fassadenbereiche, welche unmittelbar zur B 248 ausgerichtet sind und in einem Abstand von 35 m vom Rand der Bundesstraße errichtet werden.
Ortliche Bauvorschriften
 1) Geltungsbereich
 Der Geltungsbereich der baugestaltlichen Festsetzungen umfasst den gesamten Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes.
 2) Gestaltung unbesetzter Flächen
 Die nicht überbaubaren Gartenflächen der bebaubaren Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Soweit sie nicht als Arbeits-, Lager- oder Stellplatzfläche, als Zufahrt oder als Fläche sonstiger Nutzung erforderlich sind. Diese Flächen dürfen nicht mehr als 20% der Grundstücksfläche ausmachen. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört die Bepflanzung mit einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern. Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschrankende Befestigungen, wie Asphaltierung und Betonierung, sind unzulässig, soweit nicht zur Zweck einer derartige Ausfüllung erforderlich. Private Stellplätze und Wege sind mit wasser-durchlässigen Materialien anzulegen (wassergebundene Decken, wasser-durchlässiges oder breitrüttig verlegtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.).
 3) Dachformen
 Alle im Plangebiet zu besetzenden Häuser sind mit Satteldächern zu errichten.
 Der Neigungswinkel der Dachflächen muss zwischen 36° und 48° betragen.
 Garagen und Nebenanlagen sollen eine Mindestdachneigung von 15° besitzen.
 4) Dachschichten, Dachschritte
 Die Summe der Länge der Dachausbauten und Dachschritte darf zusammen 1/3 der gesamten Traufhöhe des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.
 5) Hauptfächrichtung
 Die Hauptfächrichtung ist parallel der Längsrichtung der Baugrenzen zu errichten. Sie gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile an Hausgebäuden
 - für Gebäude als Nebenanlage gem. § 14 BauNVO
 - für Garagen gem. § 12 BauNVO
 6) Gestaltung der Gebäude
 Die zum öffentlichen Bereich orientierten Fenster sind in stehendem Format (Verhältnis 2:3) einzubauen. Der nötig gewählte Eingangsreich zum Straßenraum zuzurechnen.

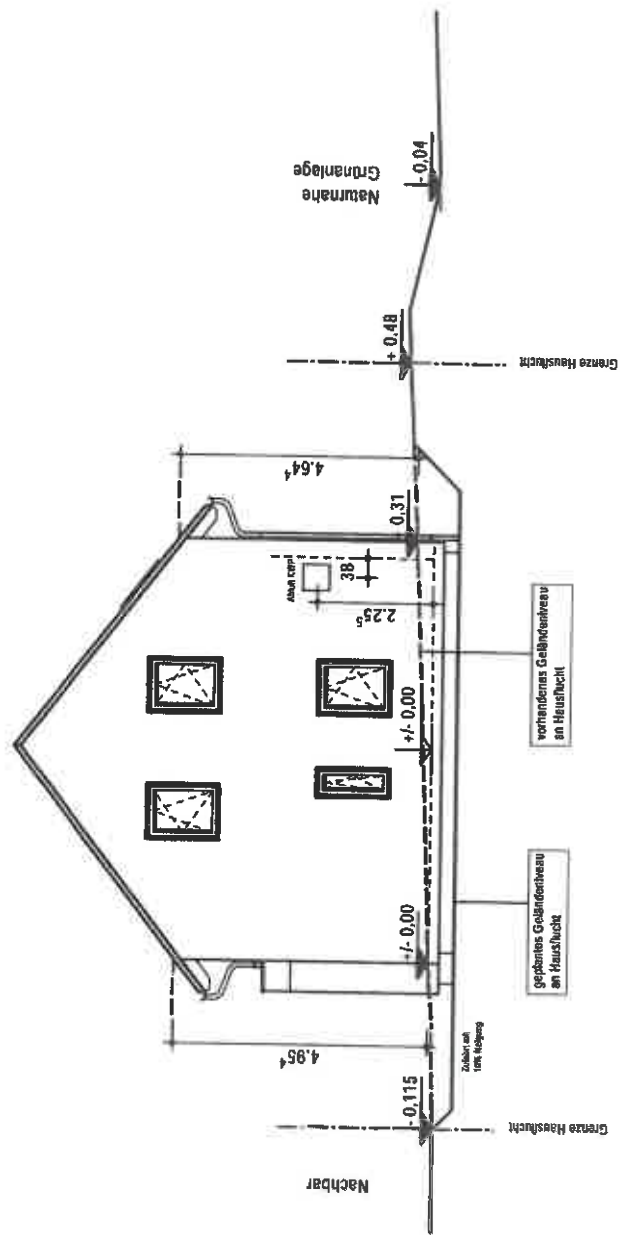


Lage Wohnhaus
 -> Firstrichtung

Vorhaben 1/2

BV 03/4/19

Unterschrift Angrenzer
 Flurstück Datum Name + Unterschrift



Ansicht von der Straße aus
Vorhaben 2/2

Bitte beachten!
 Die Pläne sind keine Bauausführungspläne! Die entworfenen Maße sind z.T. Baufüchtmäße. Verbindliche Maße können nur aus den Ausführungsplänen des Hausbauers unter Berücksichtigung der zulässigen Maßtoleranz entnommen werden!