



052/26/04

Beschlussvorlage
öffentlich

Befreiung von den Festsetzungen des Baukörpers sowie der Stellung der Parkplatzanlage und GRZ der 1. einfachen Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 004 Wohnsiedlung „Töpchiner Weg“ der Stadt Zossen für das Flurstück 456, Flur 5 in der Gemarkung Zossen

Organisationseinheit:

Bauamt

Beratungsfolge

Geplante
Sitzungstermine

Ö / N

Ortsbeirat Zossen (Vorberatung)
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen
(Entscheidung)

23.09.2026 Ö
24.09.2026 Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

die Befreiung von den Festsetzungen des Baukörpers sowie der Stellung der Parkplatzanlage und der Überschreitung der GRZ der 1. einfachen Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) Nr. 004 Wohnsiedlung „Töpchiner Weg“ der Stadt Zossen für das Flurstück 456, Flur 5 in der Gemarkung Zossen gemäß § 31 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB).

Mitwirkungsverbot gem. § 22 BbgKVerf

[X] besteht nicht [] besteht für:

Begründung

Der Grundstückseigentümer plant die Errichtung von fünf Reihenhäusern mit ca. 25 Wohneinheiten. Um sich der Marktsituation anpassen zu können, welche sich in absehbarer Zeit nicht grundlegend verändern wird, ist geplant von der im VEP „Töpchiner Weg“ vorgegebenen Gestaltung des Baukörpers abzuweichen (siehe Anlage). Daraus ergeben sich Veränderungen bzgl. der Parkplätze.

Der Wortlaut des § 31 Abs. 3 lautet wie folgt:

„Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung

nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.“

Daher bittet der Eigentümer um Zustimmung gemäß § 31 Abs. 3 BauGB zum vorliegenden Befreiungsantrag, da die Befreiung zugunsten des Wohnungsbaus erfolgt.

Die Beschlussvorlage 052/26/03 wurde auf dem Ausschuss für Bau, Bauleitplanung, Wirtschaft, Energie und Umwelt (BBWEU) am 09.09.2026 mit folgenden Änderungen empfohlen: Die Überschreitung der GRZ II auf 0,25 (mögliche GRZ II ohne Überschreitung 0,19). Der Fahrstreifen an der westlichen Grundstücksgrenze verbleibt im Besitz der Eigentümerin. Es wird jedoch ein Wegerecht für die Stadt Zossen eingeräumt und in das Grundbuch eingetragen. Somit ist ein sicheres Ein- und Ausparken für die westlich gelegenen Nachbarn möglich. Die geplanten 25 Wohneinheiten erhalten gemäß der Stellplatzordnung je einen PKW-Stellplatz auf dem Grundstück.

Im Zuge des noch einzureichenden Bauantrages wird die Fällung der in der Anlage (Abbildung 4) dargestellten 2 Apfelbäumen sowie je einer Birke und Ahorns beantragt.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

Gesamtkosten:	
Deckung im Haushalt:	☐ Ja ☒ Nein
Finanzierung aus der Haushaltsstelle:	

Anlage/n

1	Abbildungen
---	-------------

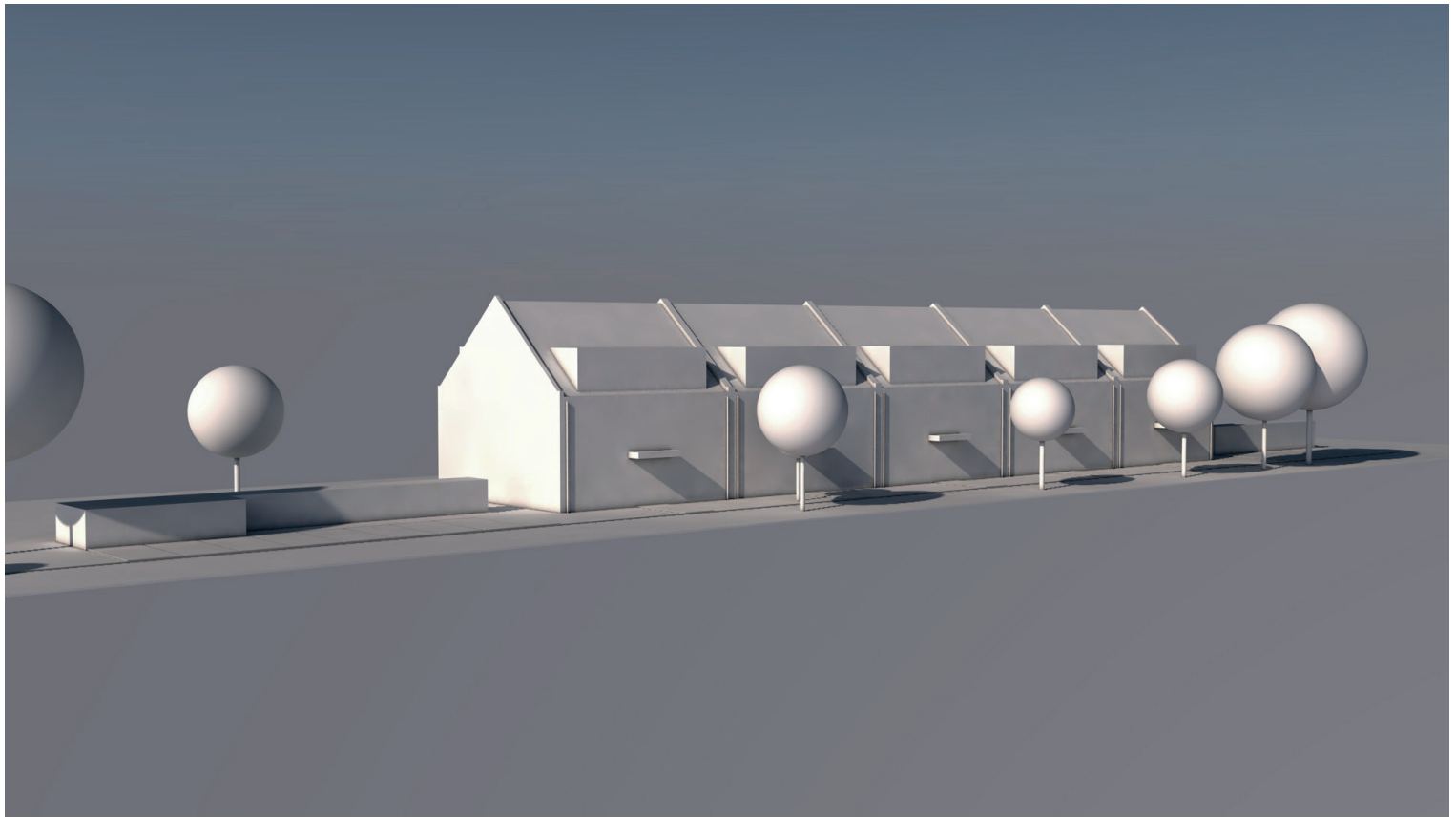


Abb. 1 Ansicht Nordost

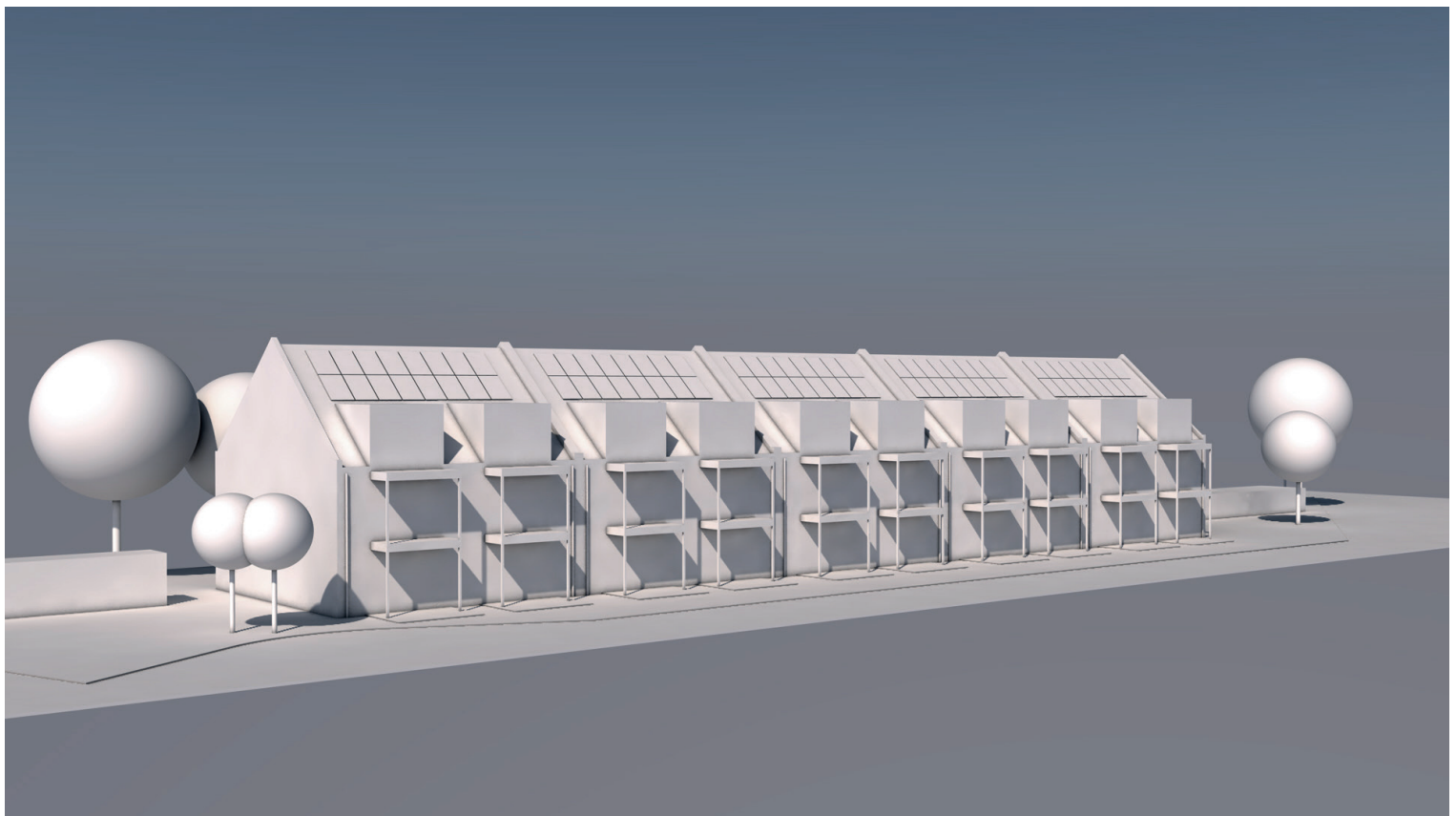


Abb. 2 Ansicht Südwest

1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

VERFAHRENSVERMERKE

1. vereinfachte Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans

Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke
öffentlicher Beteiligter sind beteiligt worden (§
26 Abs. 4 Nr. 2 S. 1 BauNVO)

28.11.2015
(Ort, Datum)

(Stapel)

Die beteiligten Grundstückseigentümer und
Beteiligte haben freigegeben der 1. vereinfachten
und Erschließungsplans Nr. 004 nicht wider
Satz 3 BauNVO)

28.11.2015
(Ort, Datum)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

BEGRENZUNGSLINIEN

- Grenze des baulichen Geltungsbereichs
- Baufeld
- Baugrenze
- Sträßengrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise
- vorläufige Flurstücksgrenze
- neue Flurstücksgrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Teigebiet
- Spießplatz
- Umfriedung des baulichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzung von Bäumen
- Anpflanzung von Sträuchern
- sonstige Befestigungen
- Flächen für die bauliche Nutzung
- Flächen für die bauliche Nutzung
- Flächen für nicht bauliche Nutzung
- Flächen für nicht bauliche Nutzung
- Flächen für nicht bauliche Nutzung
- Flächen für nicht bauliche Nutzung
- Flächen für nicht bauliche Nutzung

Festsetzung der Art der baulichen Nutzung			
Teilgebiet I	WR	reines Wohngebiet Entlang der Hauptverkehrsachse	
Teilgebiet II	WR	reines Wohngebiet Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen	
Teilgebiet I und II (einheitlich)			
Bauweise		geschlossen	
Grundflächenzahl		0,38	
Vollgeschosse		2	
Dachgeschoss ausgebaut bzw. ausbaufähig		1	
Dachgärten		ja	
Dachstuhl		max. 0,60 m	
Dachneigung		40°	
Festhöhe		max. 11,50 m	
Traufhöhe		max. 6,50 m	

FLUR 5
FLURSTÜCK 353 / 3

M 1:500

Abb 3. Planzeichnung

KURFÜRST JOACHIM STRASSE



Bereich mit Wegerecht für die Stadt Zossen

TÖPCHINER WEG

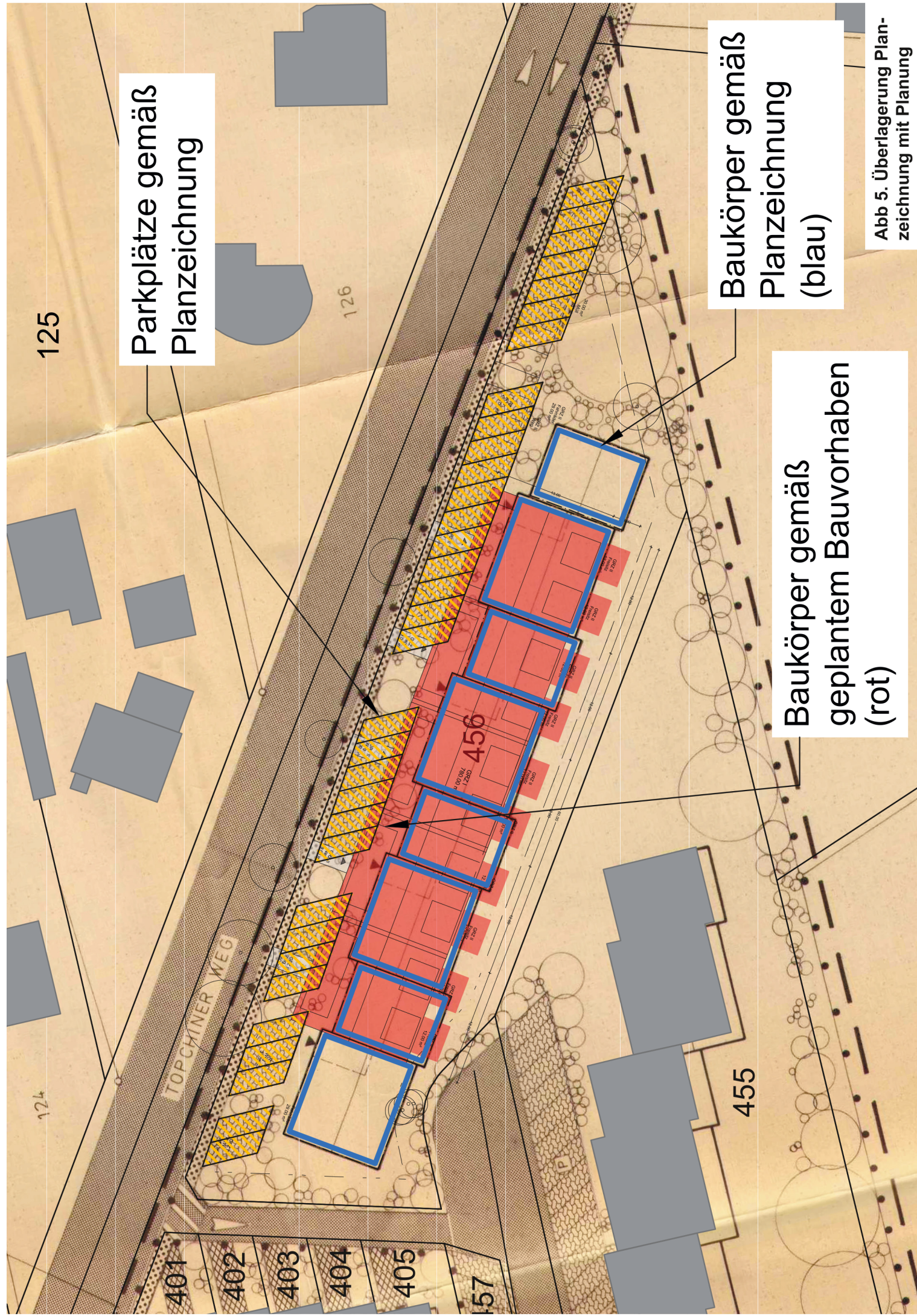
GRZ I zulässig 0,38
GRZ II zulässig 0,19

Grundstück = 2427m²
GrFl. I = 780m² + 120m² = 900m²
GRZ I = 900m² / 2427m² = 0,37
GrFl. II = 516,23m²
GRZ II = 516,23m² / 2427m² = 0,21 inkl. Zufahrt
GRZ II = 437,83m² / 2427m² = 0,18 ohne Zufahrt

geplante Anzahl der Wohneinheiten 25
geplante Größe der Wohneinheiten ca. 45-80m²
geplante Anzahl der PKW Stellplätze 25

Stellplätze

Projekt:	Neubau Wohnanlage mit 5 Reihenhäusern Töpchiner Weg 48 15806 Zossen
Planinhalt:	Variante 4
Freigegeben:	
Überarbeitet:	
Bauherr:	Am Kiez 28 15806 Zossen
Arch:	



Parkplätze gemäß
Planzeichnung

Baukörper gemäß
Planzeichnung
(blau)

Baukörper gemäß
geplantem Bauvorhaben
(rot)

Abb 5. Überlagerung Plan-
zeichnung mit Planung