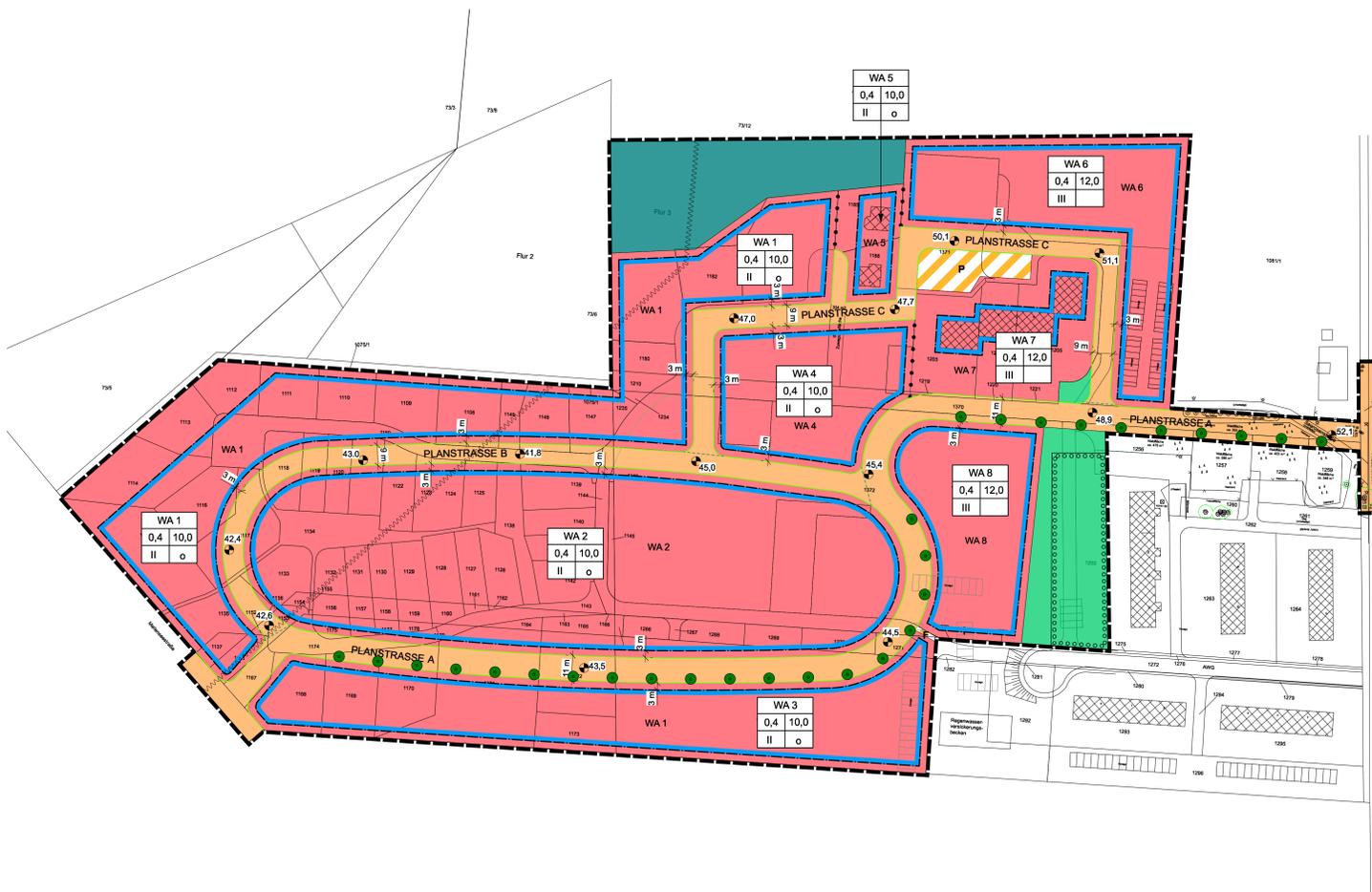


TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANGRUNDLAGE:
BESTANDSPLAN VOM 10.05.2016
Höhensystem DHHN 92, Lage-system: ETRS 89
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Thomas Milgramm
Berliner Straße 17, 15806 Zossen

TEIL B: TEXT

Auf der Grundlage

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 705),
- der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. II 18, Nr. 39),
- des Brandenburgischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. II 13, Nr. 3), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25.01.2016 (GVBl. II 16, Nr. 5) und
- der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18.12.2007 (GVBl. II 07, Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert Artikel 1 des Gesetzes vom 19.07.2019 (GVBl. II 19, Nr. 38)

wird festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

1.1 Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet WA 1 - WA 8 festgesetzten Bauflächen ist die Errichtung von Wohngebäuden nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig.

1.2 Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

1.3 Alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

Höhenbezugspunkt
Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der Planstraße (OKP) in m NN. Die Bezugspunkte sind in der Planzeichnung festgesetzt. Für die Höhenbestimmung gilt der der baulichen Anlage jeweils nächstliegende Bezugspunkt. Zwischenhöhen sind zu interpolieren.

3. Bauweise

Innerhalb der festgesetzten Bauflächen mit der Bezeichnung WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, und WA 5 ist ausschließlich die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

4. Öffentlichen Straßenverkehrsflächen

Die Strukturierung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

5. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in neu zu errichtenden Gebäuden auf den Flächen WA 6 und WA 7 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen mit mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite (Richtung Westen) ausgerichtet sein. Bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen zum Schutz vor Verkehrslärm in neu zu errichtenden Gebäuden auf den Bauflächen WA 6 und WA 7 mindestens zwei Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite (Richtung Westen) ausgerichtet sein.

II. Grünordnerische Festsetzungen

1. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der im Bebauungsplan festgesetzten Fußweg mit der Bezeichnung F ist in wasser-gebundener Bauweise herzustellen.

2. Pflanzqualitäten

Innerhalb der Planstraße A sind 29 Bäume (Hochstamm, 18-14 cm Stammumfang, mind. 2x verpflanzt) gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

3. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Laubgehölze und Bäume zu pflanzen. Die Pflanzung ist als überwiegende Strauchpflanzung mit einzelnen größeren Bäumen (Überhälter) zu gestalten.

III. Hinweise:

1. Schutz vor Deponieeinflüssen

Eine Nutzung des obersten Grundwasserleiters ist innerhalb des im Teil A: Planzeichnung gekennzeichneten Abstandsbereiches zur Deponiekante nicht zulässig. Bei Gründung von Bauwerken im Grundwasserschwankungsbereich ist die notwendige Bauwerkserhaltung hinsichtlich der Schadstoffkonzentrationen des Förderwassers besonders zu überwachen. In den Grundwasserbereich einbindende Bauwerksteile sollten vorsorglich in einer Ausführung hergestellt werden, die eine hohe Betonaggressivität des Grundwassers berücksichtigt.

2. Baufeldfreimachung außerhalb der Brutperiode von Vögeln

Die Baufeldfreimachung (Entfernung der Gehölze und der Vegetationsschicht) ist außerhalb der Brutzeit (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September) durchzuführen.

3. Baufeldfreimachung außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen

Die Fällung der potentiellen Habitatbäume in den Wintermonaten (November bis Februar) durchzuführen. Die Robinie mit Höhlung sollte vor Fällung auf eine aktuelle Nutzung untersucht werden. Kann die Höhlung nicht vollständig eingesehen und ein aktueller Besatz nicht ausgeschlossen werden, ist eine ökologische Fällbegleitung vorzusehen. Bei Fällung der Bäume während der Aktivitätszeit der Fledermäuse muss für sämtliche Bäume eine Fällbegleitung erfolgen.

4. Planexterne Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die außerhalb des Geltungsbereiches durchzuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgen in der Gemarkung Iltz, Flur 7 auf den Flurstücken 46/3, 46/4, 63, 64, 71 und 74. Die Verfügbarkeit der Grundstücke ist nachzuweisen.

5. Vertragliche Sicherung aller Ausgleichs-, Ersatz- und Artenschutzmaßnahmen

Zur Sicherstellung der Umsetzung aller Ausgleichs-, Ersatz- und Artenschutzmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes schließt die Stadt Zossen einen städtebaulichen Vertrag mit dem Eingriffverursacher ab.

6. Für Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes werden die in der Pflanzliste aufgeführten gebiets-typischen Bäume empfohlen:

Pflanzliste:
Feld-Ahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Stiel-Eiche (Quercus robur)
Trauben-Eiche (Quercus petraea)
Winterlinde (Tilia cordata)

7. Einsatz von Wärmepumpenanlagen

Innerhalb des Plangebietes sind Bohrungen für Erdsonden von Wärmepumpenanlagen nicht zulässig. Zulässig ist die Errichtung von Luft-Wasser-Wärmepumpen oder Sole-Wasser-Wärmepumpen ausschließlich mit Erdkollektoren (auch Spiralkollektoren).

VERFAHRENSVERMERKE

- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 14.02.2017 beteiligt worden.
Zossen, den Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in Form einer öffentlichen Auslegung von Planunterlagen im Zeitraum vom 31.01. - 15.02.2017 durchgeführt worden.
Zossen, den Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.12.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.
Zossen, den Bürgermeister
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 12.12.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Zossen, den Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung und dem Umweltbericht hat in der Zeit vom 02.01.2019 - 02.02.2019 während folgender Zeiten ausliegen:
Montag 8-12 und 13-18 Uhr
Dienstag 8-12 und 13-18 Uhr
Donnerstag 8-12 und 13-18 Uhr
Freitag 8-12 Uhr
Samstag 8-12 Uhr (jeweils 1. und 3. Samstag im Monat)
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Hinweise während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ist am im Amtsblatt für die Stadt Zossen bekannt gemacht worden.
Zossen, den Bürgermeister
- 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 eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.
Zossen, den Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht wurden mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 08.05.2019 gebilligt.
Zossen, den Bürgermeister
- Die Stadt Zossen hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 08.05.2019 gemäß § 3 Abs. 2 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 30.05.2019 mitgeteilt worden.
Zossen, den Bürgermeister
- Die Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az.: erteilt.
Zossen, den Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus dem Teil A: Planzeichnung und dem Teil B: Text wird hiermit ausgefertigt.
Zossen, den Bürgermeister

Zossen, den Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA 1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
WA 1 - WA 8 Bezeichnung der Bauflächen

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Baugrenze
O offene Bauweise

FLÄCHEN FÜR WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)
Wald

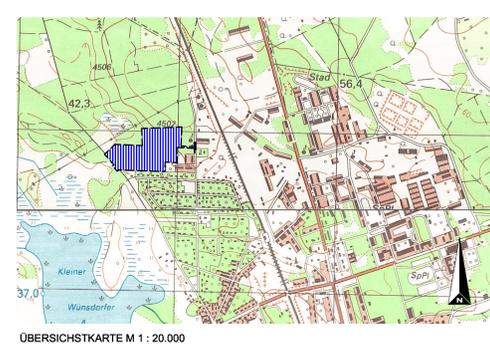
GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage

MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzen von Bäumen
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
öffentliche Straßenverkehrsflächen
Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - privater Parkplatz
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - öffentlicher Fußweg

SONSTIGE PLANZEICHEN
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
45,4 Oberkante Planstraße (OKP) in m über NN
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße
SONSTIGE PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER
100 m - Abstand zur Deponiekante
Abgrenzung zwischen den Planstraßen A, B und C

GEBIETSBEZEICHNUNG	
GRUNDFLÄCHEN-ZAHL (GRZ)	HÖHE BAULICHER ANLAGEN IN m
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	BAUWEISE

Hinweis: Sonstige nicht erklärte Planzeichen entstammen der Plangrundlage und entfallen keinen Normcharakter.



ÜBERSICHTSKARTE M 1 : 20.000

BEBAUUNGSPLAN "WÜNSDORFER SONNENGÄRTEN"
SATZUNG
STADT ZOSSEN, OT WÜNSDORF
LANDKREIS TELTOW-FLAMING
MAßSTAB 1 : 1.000
STAND: 30. SEPTEMBER 2019

PLANVERFASSER:
VOLKER HERGER
FREISCHAFFENDER STADTPLANER/SRL
MULACKSTRASSE 37, 10119 BERLIN
TEL.: 030-2823793, MAIL: info@planung-herger.de