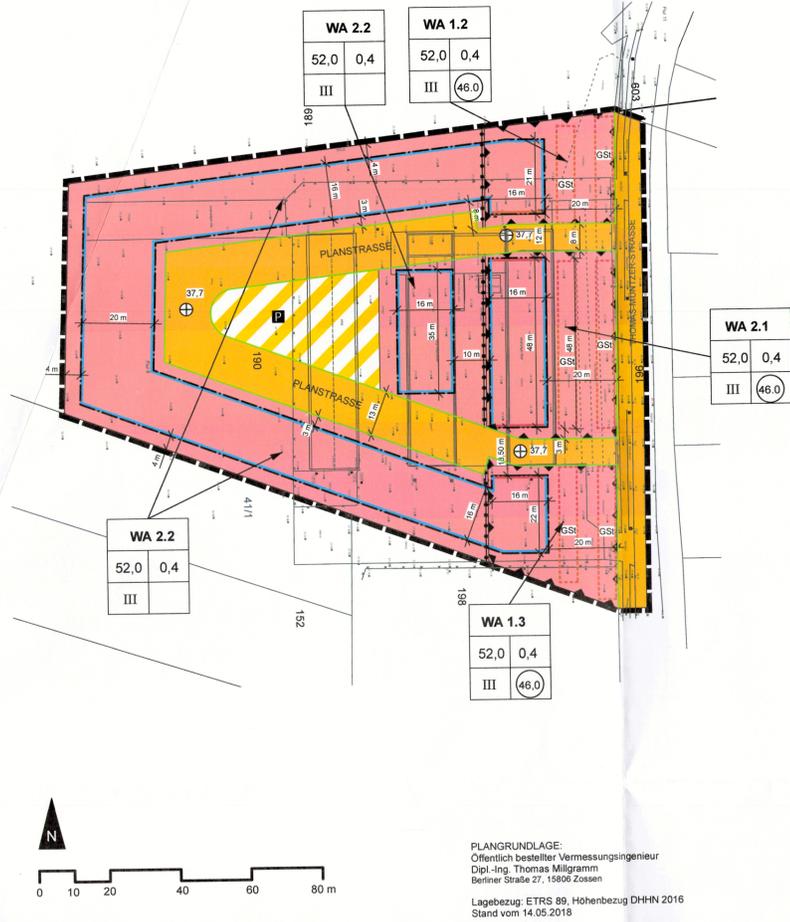


TEIL A: PLANZEICHNUNG



VERFAHRENSVERMERKE

- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 22.06.2021 den 3. Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur öffentlichen Auslage bestimmt.  
Zossen, den 17. MAI 2024  
Bürgermeisterin
- Der 3. 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 02.08.2021 bis zum 03.09.2021 während folgender Zeiten ausgelegen:  
Montag 8-12 und 13-16 Uhr  
Dienstag 8-12 und 13-16 Uhr  
Donnerstag 8-12 und 13-18 Uhr  
Freitag Termine nur nach Vereinbarung  
Samstag 8-12 Uhr (jeden 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 26.07.2021 im Amtsblatt bekannt gemacht worden.  
Zossen, den 17. MAI 2024  
Bürgermeisterin
- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 16.04.2024 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 16.04.2024  
Obv.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 27.01.2022 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht wurden mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung gebilligt.  
Zossen, den 17. MAI 2024  
Bürgermeisterin
- Die Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text "Siedlung am Wasserfließ" wurde mit der Anzeige im Amtsblatt am ..... rechtskräftig.  
Zossen, den .....  
Bürgermeisterin
- Der Bebauungsplan, bestehend aus dem Teil A: Planzeichnung und dem Teil B: Text wird hiermit ausgefertigt.  
Zossen, den 21. MAI 2024  
Bürgermeisterin
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erhalten kann, ist im Amtsblatt vom 17.01.2022 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln bei der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215, Abs. 2 BauGB) sowie auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 216 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.  
Zossen, den 23. MAI 2024  
Bürgermeisterin

PLANZEICHENERKLÄRUNG  
FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA 1.1, WA 1.2, WA 1.3, WA 2.1, WA 2.2)
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- BAUGRENZE
  - BAULINIE
  - GESCHOSSIGKEIT
  - III
  - III (46,0)
  - MINDESTMAß DER HOHE BAULICHER ANLAGEN in m NHN
- VERKEHRSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- OFFENTLICHE STRAßENVERKEHRSFÄCHEN
  - VERKEHRSFÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
  - OFFENTLICHER PARKPLATZ
  - STRABENBEGRENZUNGSLINIE
- SONSTIGE PLANZEICHEN
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTS-STELLPLÄTZE (GSU) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - GSU
  - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - 37,7
  - OKP
  - OKP (37,7)
  - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGSMÄßE (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
  - UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
  - BEREICH MIT LÄRMSCHUTZFESTSETZUNGEN

NUTZUNGSSCHABLONE

GEBIETSBEZEICHNUNG	
HÖHE BAULICHER ANLAGEN (in m NHN)	GRUNDFLÄCHEN-ZAHL (GRZ)
GESCHOSSIGKEIT	MINDESTHÖHE BAULICHER ANLAGEN (in m NHN)

HINWEIS: SONSTIGE NICHT ERKLÄRTE PLANZEICHEN ENTSTAMMEN DER PLANGRUNDLAGE UND ENTFALTEN KEINEN NORMCHARAKTER

TEIL B: TEXT

Gesetzliche Grundlagen

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung der baulichen Anpassung von Tierhaltungsanlagen an die Anforderungen des Tierhaltungskennzeichnungsgesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. I Nr. 221),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990, (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I Nr. 33 S. 1802),
- das Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des ersten Gesetzes zur Änderung des Elektro- und Elektronikgerätegesetzes, der EntsorgungsfachbetriebeVO und des BundesnaturschutzG vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240),
- die Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl.I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.02.2021 (GVBl. I/21, Nr. 5),
- das Brandenburgischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 GVBl.I/13 (Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.09.2020 (GVBl.I/20, Nr. 28)) und
- die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18.12.2007 (GVBl. I/07, Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.06.2022, (GVBl.I/22, (Nr. 18))

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
  - Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet WA 1 und WA 2 festgesetzten Bauflächen ist die Errichtung von Wohngebäuden nach § 4 Abs. 2 Pkt. 1 BauNVO und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Pkt. 3 BauNVO zulässig.
  - Die nach § 4 Abs. 2 Pkt 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
  - Alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - Innerhalb der Wohnbaufläche mit der Bezeichnung WA 1 ist öffentlicher Spielplatz anzulegen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- Höhenbezugspunkt  
Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der Planstraße (OKP) in m NHN. Die Bezugspunkte sind in der Planzeichnung festgesetzt.
- Bei Gebäuden mit Flachdach muß die Traufhöhe mindestens 46,0 m NHN und bei Gebäuden mit Satteldach die Traufhöhe mindestens 45,6 m NHN und die Firsthöhe mindestens 48,8 m NHN betragen.
- Zwischen den Baukörpern im Bereich B sind Abstände von maximal 15 m einzuhalten.
- Bauweise
  - Innerhalb der festgesetzten Bauflächen WA 1 und WA 2 ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in offener und geschlossener Bauweise zulässig.
- Lärmschutz
  - Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß  $R'_{(w,ges)}$  aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4108-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$R'_{(w,ges)} = \begin{matrix} \text{mit } L_a & = & L_a - K_{Raumart} \\ \text{mit } K_{Raumart} & = & \text{maßgeblicher Außenlärmpegel} \\ & & 30 \text{ db für Aufenthaltsräume in Wohnungen} \\ & & 35 \text{ db für Büroräume und ähnliches} \end{matrix}$$

- Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels  $L_a$  erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4108-1:2018-01. Dabei sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Ersatz von schalldämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nachtbeurteilungspegeln > 50 dB(A) zu berücksichtigen. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2018 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, daß geringere Schalldämm-Maße ausreichend sind.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden im Bereich B mindestens ein Aufenthaltsraum je Wohneinheit, bei Wohneinheiten mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume, mit jeweils mindestens einem Fenster lärmbegünstigt von der Straße ausgerichtet sein.

- Im Bereich B sind Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Loggien, Terrassen) vorzugsweise rückwärtig zur Thomas-Müntzer-Straße anzuordnen bzw. ausnahmsweise als lärmschutzfähige Balkone oder Loggien auszuführen.
- Gehrecht  
Auf der gekennzeichneten Fläche A wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit mit einer Breite von 2,0 m festgesetzt.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Anpflanzung von Bäumen  
Es sind 76 Bäume neu zu pflanzen. Davon sind auf den Baugrundstücken WA 1 und WA 2 - 53 Stck., innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen - 14 Stck. und innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung öffentlicher Parkplatz - 9 Stck. zu pflanzen. Es sind einheimische, standortgerechte Baumarten der Pflanzqualität von 12 bis 14 cm Stammumfang (Hochstamm) oder Obstbäume (Hoch- oder Halbstamm) mit mindestens 8 cm Umfang, zu verwenden. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste unter Punkt B der Hinweise empfohlen.

HINWEISE

- Baufeldfreimachung  
Die Beseitigung von Gehölzstrukturen, Baumfällungen und der Oberbodenabtrag ist nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d. h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September zulässig.
- Pflanzliste  
Folgende einheimische Gehölze werden empfohlen:  
Klein- und mittelkronige Bäume: Feldahorn, Vogelkirsche, Salweide, Mehlebeere, Vogelbeere, Feldulme  
Großkronige Bäume: Bergahorn, Stieleiche, Winterlinde
- Im Geltungsbereich sind Bohrungen für Wärmepumpen zulässig. Für die Erdwärmesonden werden je Grundstück nur Bohrungen mit einer Tiefe von maximal 60 m unter dem Bezugspunkt und einem Mindestabstand von 5 m zur Grundstücksgrenze wasserrechtlich zugelassen.

LAGE DES GELTUNGSBEREICHES



BEBAUUNGSPLAN  
"Siedlung am Wasserfließ"

SATZUNG

LANDT ZOSSEN  
LANDKREIS TELTOW-FLÄMING

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

MAßSTAB 1 : 1.000  
(PLANGRÖßE A 1)

STAND: 07.04.2024