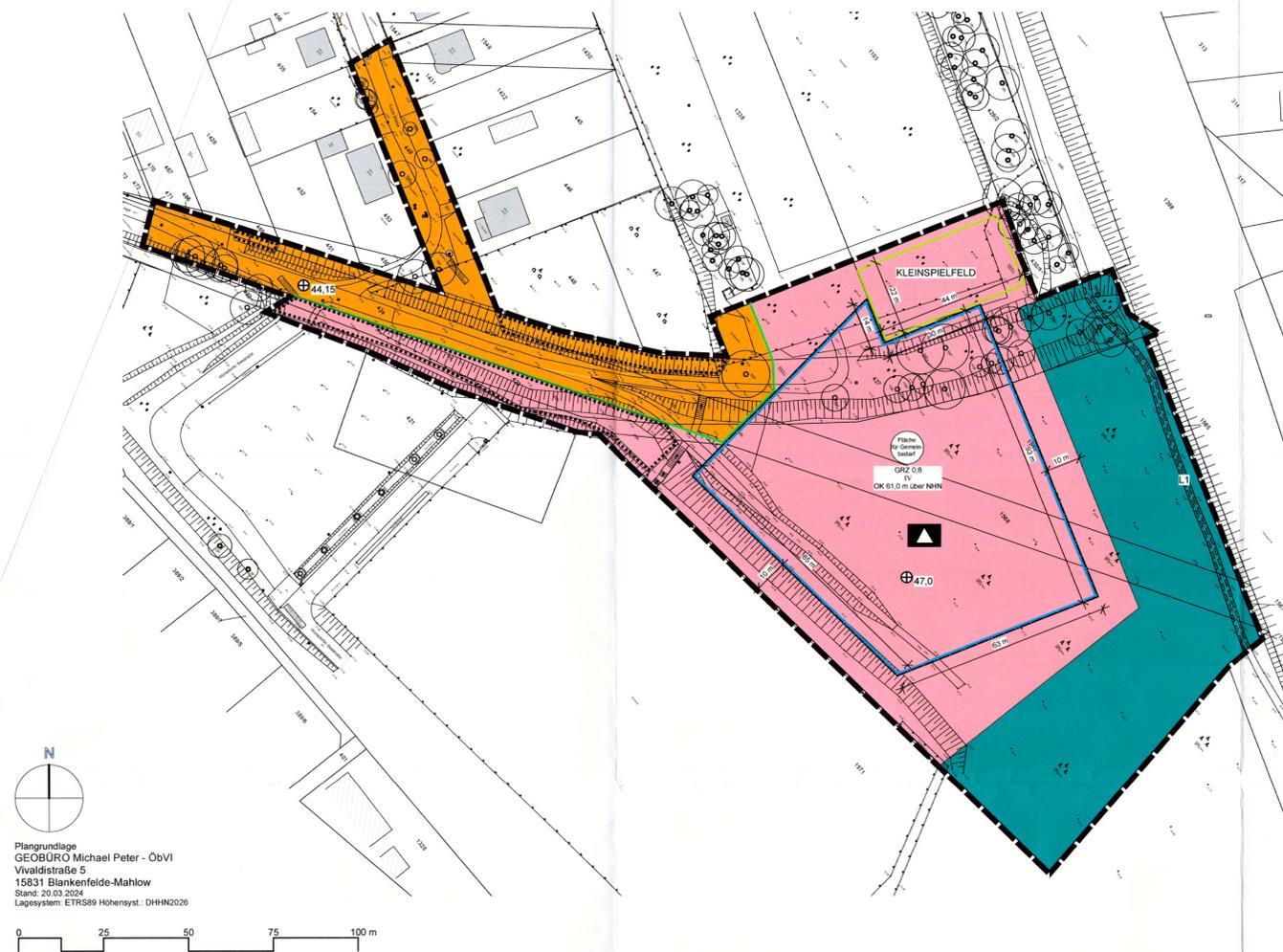


**TEIL A: PLANZEICHNUNG**



**VERFAHRENSVERMERKE**

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 16.05.24 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.

Mahlow, den 26.10.2024

*[Signature]*  
- ObVI -



Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde von der Stadtverordnetenversammlung Zossen am 25.09.2024 als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung Zossen vom 25.09.2024 gebilligt.

Zossen, den 03. DEZ. 2024

*[Signature]*  
Bürgermeisterin



Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) wird hiermit ausgefertigt.

Zossen, den 05. DEZ. 2024

*[Signature]*  
Bürgermeisterin



Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 09. DEZ. 2024 im Amtsblatt für die Stadt Zossen ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 09. DEZ. 2024 in Kraft getreten.

Zossen, den 10. DEZ. 2024

*[Signature]*  
Bürgermeisterin



**TEIL B: TEXT**

**Gesetzliche Grundlagen**

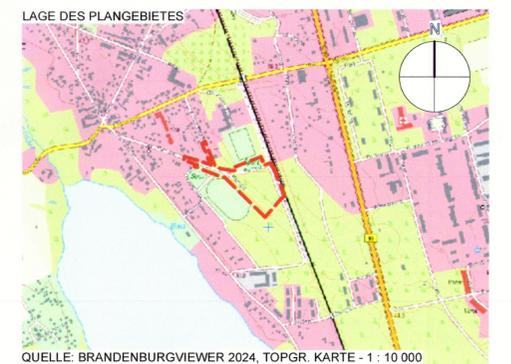
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. 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 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153)
- die Brandenburgische 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 Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I/13, (Nr. 3)), ber. durch GVBl. I/13 (Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 05.03.2024 (GVBl. I/24 (Nr. 9)) und
- die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18.12.2007 (GVBl. I/07, (Nr. 19), S. 286), zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 30.06.2022 (GVBl. I/22, (Nr. 18))

**TEXTFESTSETZUNGEN**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Pkt. 1 BauGB)**
  - 1.1 Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)  
Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf ist die Errichtung von Schulgebäuden einschließlich der Außenanlagen für die Comenius-Oberschule Wünsdorf zulässig.
- Fläche mit Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
  - 2.1 Die Fläche mit der Bezeichnung L1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Bahn zu belasten.
- Baufeldfreimachung**  
Zur Umgehung vermeidbarer Direktverluste (Tötung von Individuen bzw. Zerstörung von Gelegen) während der Bauphase werden die Zeiten für die Baufeldfreimachung unter Berücksichtigung der sensiblen Zeiten der Brutvögel und Fledermäuse auf 01. Oktober bis 28./29. Februar beschränkt.

**HINWEISE**

- Beim Risikomanagement sind:
- die Wirksamkeit der Maßnahmen über mehrere Jahre zu beobachten eine ökologische Baubegleitung, ein Monitoring sowie ggf. Korrektur- und Ergänzungsmaßnahmen
  - bezüglich der Maßnahmen für Fledermäuse und Vögel ist ein 3-jähriges Monitoring durchzuführen und zu dokumentieren und
  - nach drei Jahren wird auf Grundlage der dann vorliegenden Ergebnisse mit der Stadt Zossen und den zuständigen Behörden erörtert, ob eine Fortsetzung des Monitorings erforderlich ist. Um auch bei einer unzureichenden Maßnahmeneffizienz die kontinuierliche Erfüllung der ökologischen Funktionalität im räumlichen Zusammenhang sicher stellen zu können, sind ggf. begleitende Korrektur- und Ergänzungsmaßnahmen vorzusehen.



**ABGRENZUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES RECHTSKRÄFTIGEN DES BEBAUUNGSPLANES 01/12 "BURGBERG"**



ABGRENZUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**  
FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- GRZ zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
  - IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
  - OK zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
  - ⊕ 44,15 Oberkante Gelände in m NNH (§ 18 BauNVO)
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16 und 17 BauNVO)
- Baugrenze
- EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHES, FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Gemeinbedarf
  - Zweckbestimmung Schule
  - Flächen mit besonderem Nutzungszweck (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
  - KLEINSPIELFELD Zweckbestimmung der Fläche mit besonderem Nutzungszweck
- VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- öffentliche Verkehrsfläche (örtliche Erschließungsstraße)
  - Straßenbegrenzungslinie

**FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Wald

**MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- Abgrenzung des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

**BESTANDSANGABEN**

- Flurstücksgrenzen

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

**BEBAUUNGSPLAN NR. 01/12 "BURGBERG, 2. ÄNDERUNG"**

**SATZUNG** (Verfahren nach § 13a BauGB)

STADT ZOSSEN  
MARKTPLATZ 20  
15806 ZOSSEN

PLANVERFASSER  
DIPL.-ING. VOLKER HERGER  
FREISCHAFFENDER STADTPLANER/SRL  
MULACKSTRASSE 37, 10119 BERLIN  
FON: 030 2923793 MAIL: info@planung-herger.de

