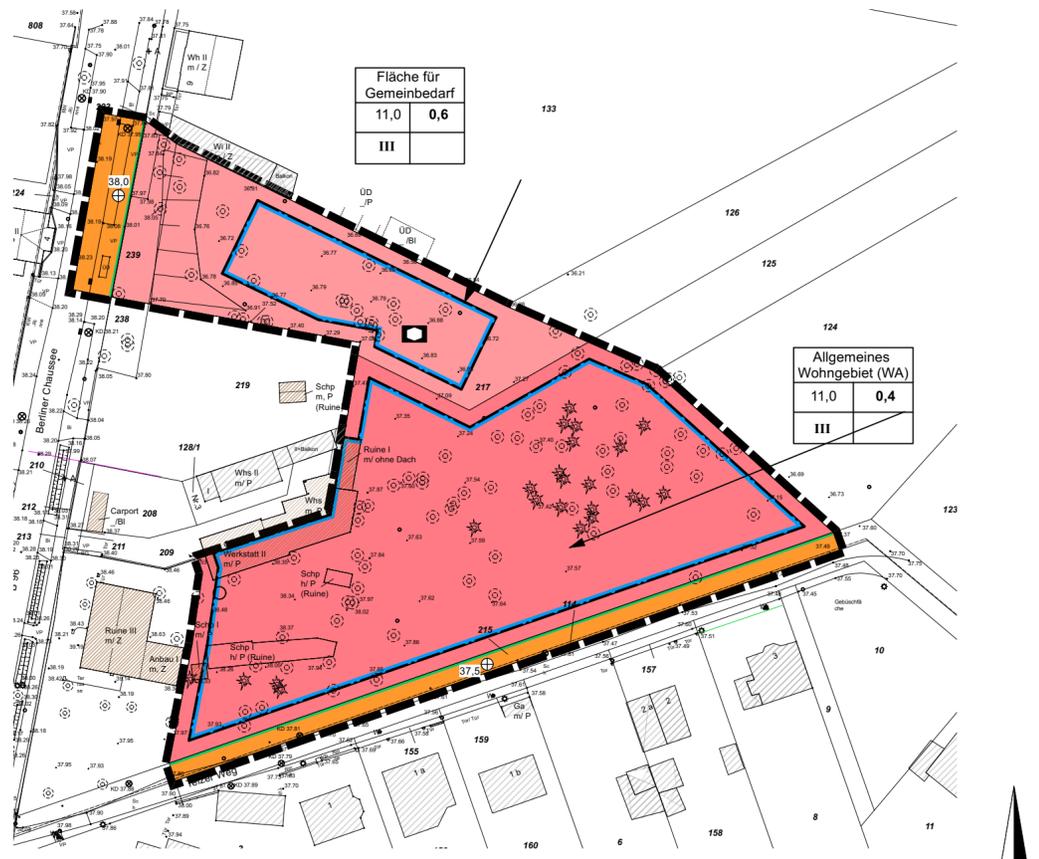


TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANVERFASSER LAGE- UND HÖHENPLAN ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR DIPL.-ING. CHRISTIAN JÄNICKE...



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

BAUGRENZE

III GESCHOSSIGKEIT

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSLÄCHEN

STRAßENBEGRENZUNGSLINIE

EINRICHTUNGE UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT UND SPIELANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF

SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN (KINDER-TAGESSTÄTTE)

SONSTIGE PLANZEICHEN

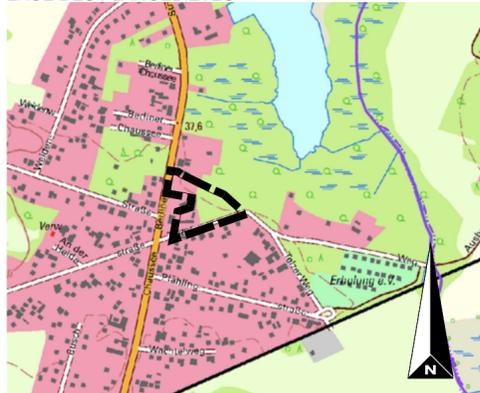
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

37,50 OBERKANTE STRASSE (OKS) IN m NHN DHHN2016

Table with 2 columns: HOHE BAULICHER ANLAGEN (in m), GESCHOSSIGKEIT, GEBIETSBEZEICHNUNG, GRUNDFLÄCHEN-ZAHL (GRZ)

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

LAGE DES PLANGEBIETES



QUELLE: BRANDENBURGVIEWER 2023

TEIL B: TEXT

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- 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)
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)
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)
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)
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18, (Nr. 39)), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2023 (GVBl. I/23, (Nr. 18))
Brandenburgisches 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 Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 05.03.2024 (GVBl. I/24, Nr. 10)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzten Baufläche 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.
1.2 Die nach § 4 Abs. 2 Pkt 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
1.3 Flächen für Gemeinbedarf
2. Die festgesetzte Fläche für Gemeinbedarf wird mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindertagesstätte) festgesetzt.
3. Maß der baulichen Nutzung
3.1 Höhenbezugspunkt
Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der Straße (OKS) in m NHN DHHN2016. Die Bezugspunkte sind in der Planzeichnung festgesetzt.
Für die Höhenbestimmung gilt der der baulichen Anlage jeweils nächstliegende Bezugspunkt.
4. Erdwärmenutzung
Innerhalb der Fläche des Allgemeinen Wohngebietes (WA) können Bohrungen für Sole/Wasser-Wärmepumpen bis zu einer Tiefe von maximal 60 m und mit einem Mindestabstand von je 5 m ab Grundstücksgrenze möglich. Bohrungen darüber hinaus werden wasserrechtlich nicht genehmigt. Geringere Tiefen sind zulässig. Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind Ausnahmen zu Bohrungen zulässig.

FESTSETZUNGEN ZUM ARTENSCHUTZ

- 4. Vorgezogene Ausgleichmaßnahmen zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen)
Vor Beginn der Bauarbeiten sind folgende Maßnahmen als CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality) auszuführen:
4.1 Es sind drei Totholzhaufen als Ersatzquartiere für Zauneidechsen zu errichten.
4.2 Vor Beginn der Rodungsarbeiten/Gebäudeabriss sind artengerechte Fledermauskästen in räumlicher Nähe an geeigneten Stellen anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.
Weitere Ersatzquartiere sind an den fertiggestellten Gebäuden anzubringen:
- Zielart Braunes Langohr: 2 x Fledermaus Großraumhöhle, z.B. Großraumhöhle mit Satteldach Fa. Hasselfeldt Artikelnummer: FGRH-S
2 x Fledermaus-Universal-Langhöhlen z.B. der Firma Hasselfeldt, spaltenlastige Ausführung Artikelnummer: FUL-AiF-2
4 x Fledermaus-Spaltenkasten, z.B. der Firma Hasselfeldt für Kleinfledermäuse Artikelnummer: FSK-TB-KF z.B. 4 x Art.Nr. FLH-B-KF mit zwei Einschlüpfen 12 mm, Fa. Hasselfeldt
4 x Fassadenkästen gedämmt, z.B. an fertiggestellten Wohnhäusern anbringen, z.B. Fassaden Ganzjahresquartier Art. Nr. FFGJ, Fa. Hasselfeldt; alternativ Ganzjahres Fassadenkasten Unterputz, z.B. FGUP, Fa. Hasselfeldt
4.3 Es ist Erhalt und Aufwertung mindestens eines großen Kellerraums als Winterquartier sicherzustellen.
4.4 Für das betroffene Artenspektrum Avifauna sind Nistkästen anzubringen:
- 3 Nistkästen für Kleinmeisen (Blau-, Sumpf- und Tannenmeise)
- 1 Nistkasten für Gartenbaumläufer
- 3 Nistkästen für Kohlmeise
- 3 Nistkästen für Rotkehlchen
- 6 Nistkästen für den Star (Ausgleich 1:2)
- 2 Nistkästen für Trauerschnäpper (Ausgleich 1:2)
- 2 Nistkästen für Kleiber
- 1 Mehrfachnistkästen für Feldsperling/Hausperling
4.5. Maßnahme für besonders geschützte Waldameisen
Die Ameisennester sind vor der Baufeldfreimachung in geeignete Habitate in unmittelbarer Umgebung umzusiedeln. Dies muss durch einen ausgewiesenen Ameisenexperten erfolgen.

HINWEISE

A Vertragliche Regelungen
Die Sicherstellung der Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) und der Ersatzpflanzungen für den Waldverlust ist in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Zossen und dem Vorhabenträger zu vereinbaren.

VERFAHRENSVERMERKE

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.

....., den - ÖbVI -

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde von der Stadtverordnetenversammlung Zossen am 28.11.2024 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung Zossen vom 28.11.2024 gebilligt.

Zossen, den Bürgermeisterin

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

Zossen, den 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 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 in Kraft getreten.

Zossen, den Bürgermeisterin

BEBAUUNGSPLAN "AM TELZER WEG"

SATZUNGSFASSUNG (Verfahren nach § 13a BauGB)

STADT ZOSSEN, ORTSTEIL DABENDORF LANDKREIS TELTOW-FLÄMING

DIPL. - ING. VOLKER HERGER Freischaffender Stadtplaner/SRL Mulackstraße 37 10119 Berlin Tel.: 030-2823793 eMail: info@planung-herger.de

