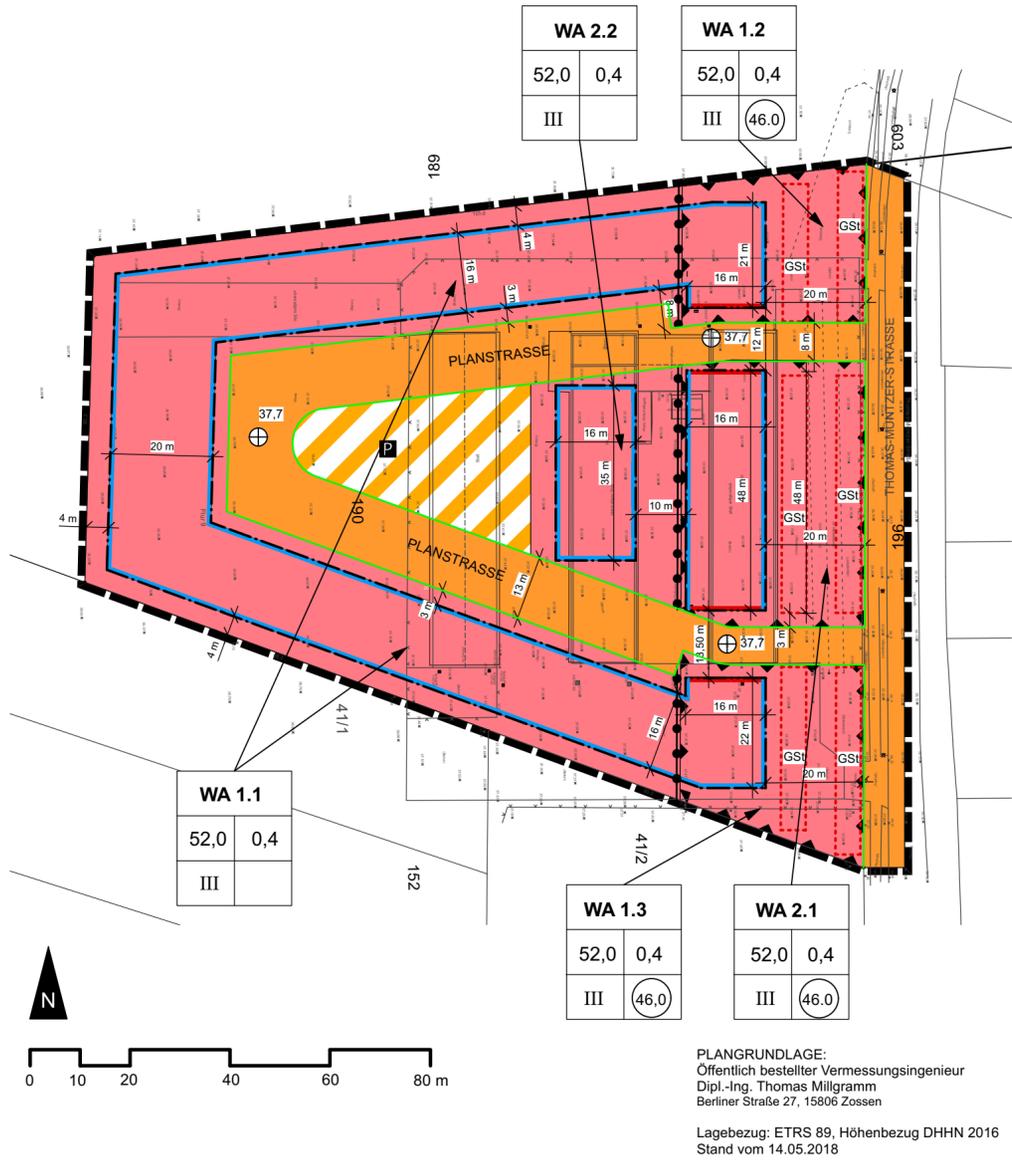


TEIL A: PLANZEICHNUNG



I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNV)
 - Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet WA 1.1, WA 1.2, WA 1.3, WA 2.1 und WA 2.2 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.
- Maß der baulichen Nutzung
 - Höhenbezugspunkt
Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der Planstraße (OKP) in m NHN. Die Bezugspunkte sind in der Planzeichnung festgesetzt.
 - Mindestmaße
Auf den Bauflächen mit der Bezeichnung WA 1.2, WA 1.3 und WA 2.1 eine Oberkante baulicher Anlagen von 46,0 m NHN als Mindestmaß festgesetzt.
Es wird eine Traufhöhe von mindestens 45,6 m NHN und eine Firsthöhe mindestens 48,8 m NHN festgesetzt.
- Bauweise
 - Innerhalb der festgesetzten Baufläche WA 1.1 ist eine geschlossene Bauweise zulässig.
Innerhalb der festgesetzten Bauflächen WA 1.2, WA 1.3, WA 2.1 und WA 2.2 wird eine offene Bauweise festgesetzt.
- Lärmschutz
 - Zum Schutz vor Verkehrslärm erfolgt die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a gemäß DIN 4109-1:2018-01 sowie DIN 4109-2:2018-01.
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 4109-1:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.
Es können nach DIN 4109-2:2018-01 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 innerhalb der Bauflächen WA 1.2, WA 1.3 und WA 2.1 mindestens ein Aufenthaltsraum je Wohneinheit, bei Wohneinheiten mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume, mit jeweils mindestens einem Fenster lärmabgewandt von der Straße ausgerichtet sein.
 - Im Bereich B sind Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Loggien, Terrassen) rückwärtig zur Thomas-Müntzer-Straße anzuordnen oder als lärmgeschützte Balkone oder Loggien auszuführen.

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Anpflanzung von Bäumen
Es sind 76 Bäume neu zu pflanzen. Davon sind auf den Baugrundstücken WA 1 und WA 2 - 48 Stck., innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen - 19 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) von 12 bis 14 cm Umfang, zu verwenden.
Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste unter Punkt B der Hinweise empfohlen.

III. 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.

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
III GESCHOSSIGKEIT
(46,0) MINDESTMAß DER HÖHE BAULICHER ANLAGEN IN m NHN

NUTZUNGSSCHABLONE

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

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

- ÖFFENTLICHE STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN**
VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG ÖFFENTLICHER PARKPLATZ
STRAßENBEGRENZUNGSLINIE

SONSTIGE PLANZEICHEN

- GSt** UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTS-STELLPLÄTZE (GSt)
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
⊕ 37,7 OBERKANTE PLANSTRASSE (OKP) IN m NHN DHHN 2016
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGSMASSE
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES

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

TEIL B: TEXT

Auf der Grundlage

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 3634),
- der 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 vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- der 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 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908),
- der 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),
- des Brandenburgischen 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 1 des Gesetzes vom 25.09.2020 (GVBl. I/20, Nr. 28)) und
- der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18.12.2007 (GVBl. I/07, Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. I/21, Nr. 21)

wird festgesetzt:



BEBAUUNGSPLAN "Siedlung am Wasserfließ"

Satzungsfassung

STADT ZOSSEN
LANDKREIS TELTOW-FLÄMING

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