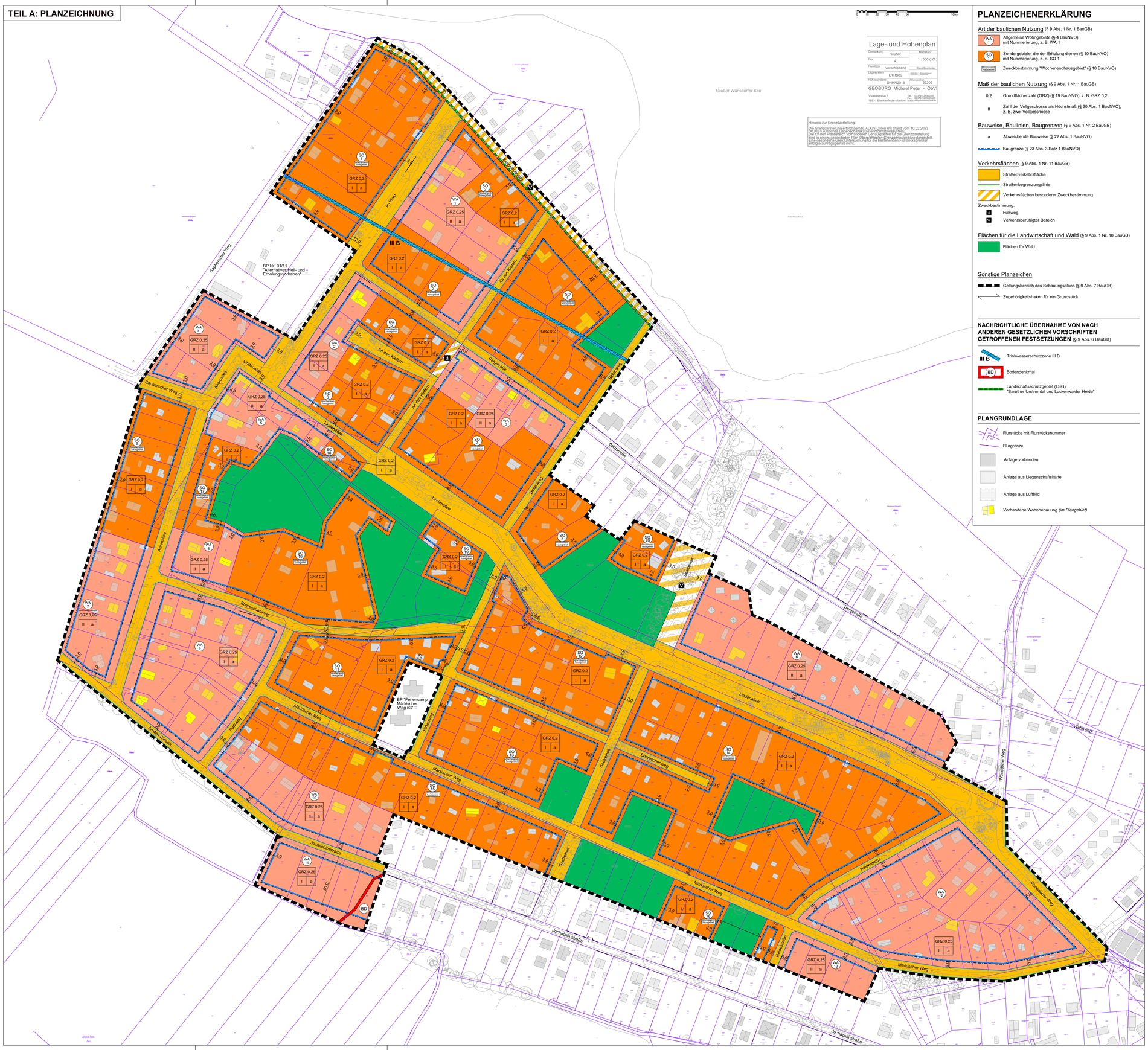
TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA 1 — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) mit Nummerierung, z. B. WA 1

SO 1 — Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) mit Nummerierung, z. B. SO 1

Wochenendhausgebiet — Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiet" (§ 10 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,2 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO), z. B. GRZ 0,2

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO), z. B. zwei Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a — Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

A — Fußweg

V — Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Flächen für Wald

Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Zugehörigkeitshaken für ein Grundstück

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

III B — Trinkwasserschutzzone III B

BD — Bodendenkmal

Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide"

PLANGRUNDLAGE

Flurstücke mit Flurstücksnummer

Flurgrenze

Anlage vorhanden

Anlage aus Liegenschaftskarte

Anlage aus Luftbild

Vorhandene Wohnbebauung *(im Plangebiet)*

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.3 Im Sondergebiet (SO) "Wochenendhausgebiet" sind Wochenendhäuser zulässig. Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften zur Versorgung des Gebiets können ausnahmsweise zugelassen werden.

1.4 Die zulässige Grundfläche im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Sondergebiet (SO) "Wochenendhausgebiet" darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen nicht überschritten werden.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Sondergebiet (SO) "Wochenendhausgebiet" darf die maximal zulässige Gebäudelänge von 15 m nicht überschritten werden.

2.2 Auf den Teilflächen der Allgemeinen Wohngebiete (WA) und der Sondergebiete (SO) "Wochenendhausgebiet", die sich jeweils zwischen der Verkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze erstrecken, sind Garagen und Carports sowie sonstige oberirdische bauliche Nebenanlagen unzulässig.

3. Mindestmaße für die Größe der Baugrundstücke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

3.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) beträgt die Mindestgröße für Baugrundstücke 750 m².

3.2 Im Sondergebiet (SO) „Wochenendhausgebiet" beträgt die Mindestgröße für Baugrundstücke 500 m².

3.3 Die Regelungen zu den Mindestgrößen von Baugrundstücken gelten nicht für Grundstücke, die bereits vor Satzungsbeschluss eine geringere Grundstücksfläche als die in den Textlichen Festsetzungen Nr. 3.1 und Nr. 3.2 angegebenen, aufweisen.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

5. Öffentliche Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Die versiegelte Fahrbahn der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" darf eine Breite von 5,0 m nicht überschreiten.

5.2 Die weitere Einteilung der Straßenverkehrsflächen sowie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

6. Grünordnerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie Nr. 25 BauGB)

6.1 In den Baugebieten ist pro 150 m² angefangener Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger, gebietstypischer, standortgerechter, großkroniger Baum gemäß Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene, standortgerechte, heimische Bäume einzurechnen, sofern sie den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen.

6.2 In den Baugebieten ist die Befestigung von nichtüberdachten Terrassen und Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Rasensteine oder Schotterrasen) herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

7. Gestalterische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 87 Abs. 9 BbgBO)

7.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden, wobei auf mindestens zwei einander gegenüberliegenden Seiten die Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 20 Grad und maximal 40 Grad auszubilden sind.

7.2 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) und in den Sondergebieten (SO) mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet" sind als Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum transparente Zäune (z. B. Maschendrahtzaun, Doppelstabmattenzaun etc.) ohne Sockel bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig.

7.3 Zur Abgrenzung der einzelnen Baugrundstücke untereinander sind als Einfriedungen transparente Zäune (z. B. Maschendrahtzaun, Doppelstabmattenzaun etc.) ohne Sockel bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

7.4 Bepflanzungen der Einfriedungen mit aus heimischen Gehölzen bestehenden geschnittenen oder frei wachsenden Hecken, Solitärsträuchern, Heistern etc. sind zulässig.

7.5 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Schottergärten unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen größer als 5 m² (Schottergärten) sind unzulässig.

B. Hinweise

1. Pflanzliste

Trauben-Eiche	(Quercus petraea)
Eiche, Übergangsform	(Quercus petraea x robur)
Stiel-Eiche	(Quercus robur)
Waldkiefer	(Pinus sylvestris)
Winterlinde	(Tilia cordata)

2. Artenschutz

2.1 Bei allen Baumaßnahmen sind Baumbestände auf Vorkommen geschützter Lebensstätten zu untersuchen. Vor Rodungsbeginn sind Bäume (Stammdurchmesser > 50 cm) mit Baumhöhlen oder größeren Stammrissen auf Winterquartiere von Fledermäusen zu kontrollieren. Sollte das Vorhandensein von Fledermäusen festgestellt werden, sind artspezifische Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

2.2 Werden Bäume mit dauerhaft geschützten Lebensstätten (Baumhöhlen) gefällt, sind für den Verlust je Höhle zwei Ersatznistkästen am auf dem Grundstück verbleibenden Waldbaumbestand anzubringen.

3. Archäologische Bodenfunde

3.1 Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

3.2 Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

3.3 Bauausführende sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

4. Kriegsstätten

4.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auf dem Gebiet einer ehemaligen Kriegsstätte im Sinne der ordnungsbehördlichen Verordnung zum Schutz von Kriegsstätten vom 31. März 2014 (GVBl. II/14, [Nr. 20]).

4.2 Bei Gebeinfunden ist die Arbeit sofort zu unterbrechen und die Polizei zu informieren. Wenn es sich um Gebeine von Kriegstoten handelt, wird die zuständige Ordnungsbehörde benachrichtigt, die dann die weiteren Veranlassungen zu treffen hat.

4.3 Die Fundstelle ist zu sichern. Es ist untersagt, Gegenstände jeglicher Art zu entfernen, die der Identifizierung der Toten dienen können. Die Fortführung der Arbeiten ist erst nach Abschluss der Bergungsarbeiten gestattet.

5. Kampfmittelbelastung

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

6. Schutz von unterirdischen Leitungen

Über die Lage und den Verlauf der vorhandenen Versorgungsleitungen ist vor Baubeginn eine Leitungsauskunft bei den entsprechenden Versorgungsträgern einzuholen. Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten.

C. Nachrichtliche Übernahme

1. Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich teilweise in der Trinkwasserschutzzone III B gemäß Flächennutzungsplan bzw. in der Trinkwasserschutzzone IV gemäß Kreistagsbeschluss Zossen Nr. 0058 vom 30.06.1986.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind vertikale Bohrungen für eine Wärmepumpenanlage nicht möglich. Erdaufschlüsse (also Bohrungen) werden innerhalb eines Wasserschutzgebietes, bis auf wenige Ausnahmen, im Landkreis Teltow-Fläming wasserbehördlich nicht mehr zugelassen und abgelehnt.

2. Bodendenkmal

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Teile des Bodendenkmals Nr. 130737.

Für alle Eingriffe in die ortsfesten Bodendenkmale (Leitungsverlegungen, Abbrüche, Neubauten etc.) ist jeweils eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen (§§ 9 Abs. 1 und 19 Abs. 1). Dies gilt auch für Baumaßnahmen, die baugenehmigungsfrei sind.

3. Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Zossen, die am 01.01.2005 in Kraft getreten ist.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. **Baugesetzbuch** (**BauGB**) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
3. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
4. **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18 [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18]).

VERFAHRENSVERMERKE

1. 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 neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

  ....., ...

  Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

  Siegel

2. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am ..... von den Stadtverordneten auf ihrer Sitzung als Satzung beschlossen.
   Die Begründung wurde gebilligt.

   Zossen, ...

   .....
   Wiebke Şahin-Connolly
   Bürgermeisterin

   Siegel

3. Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt.

   Zossen, ...

   .....
   Wiebke Şahin-Connolly
   Bürgermeisterin

   Siegel

4. Der Bebauungsplan ist am ..... gemäß § 10 BauGB ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit der Begründung bei der Stadtverwaltung Zossen von jedermann eingesehen werden kann. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1, 2 und 4 sowie Abs. 4; § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Mit der o.g. Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am ..... in Kraft getreten.

   Zossen, ...

   .....
   Wiebke Şahin-Connolly
   Bürgermeisterin

   Siegel

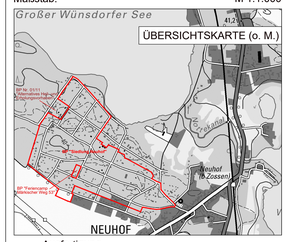
STADT ZOSSEN

Ortsteil Wünsdorf, GT Neuhof

BEBAUUNGSPLAN
"Siedlung Neuhof"

Planungsstand: 01.10.2024

Maßstab: M 1:1.000



..... Ausfertigung

Planverfasser:

CESA GROUP
Stadtplanung

CESA INVESTMENT GmbH & Co. KG
Sophie-Charlotten-Straße 33
14059 Berlin
Fon +49(0)30 26 07 88 - 300
Fax +49(0)30 88 71 72 81
www.cesagroup.berlin

N