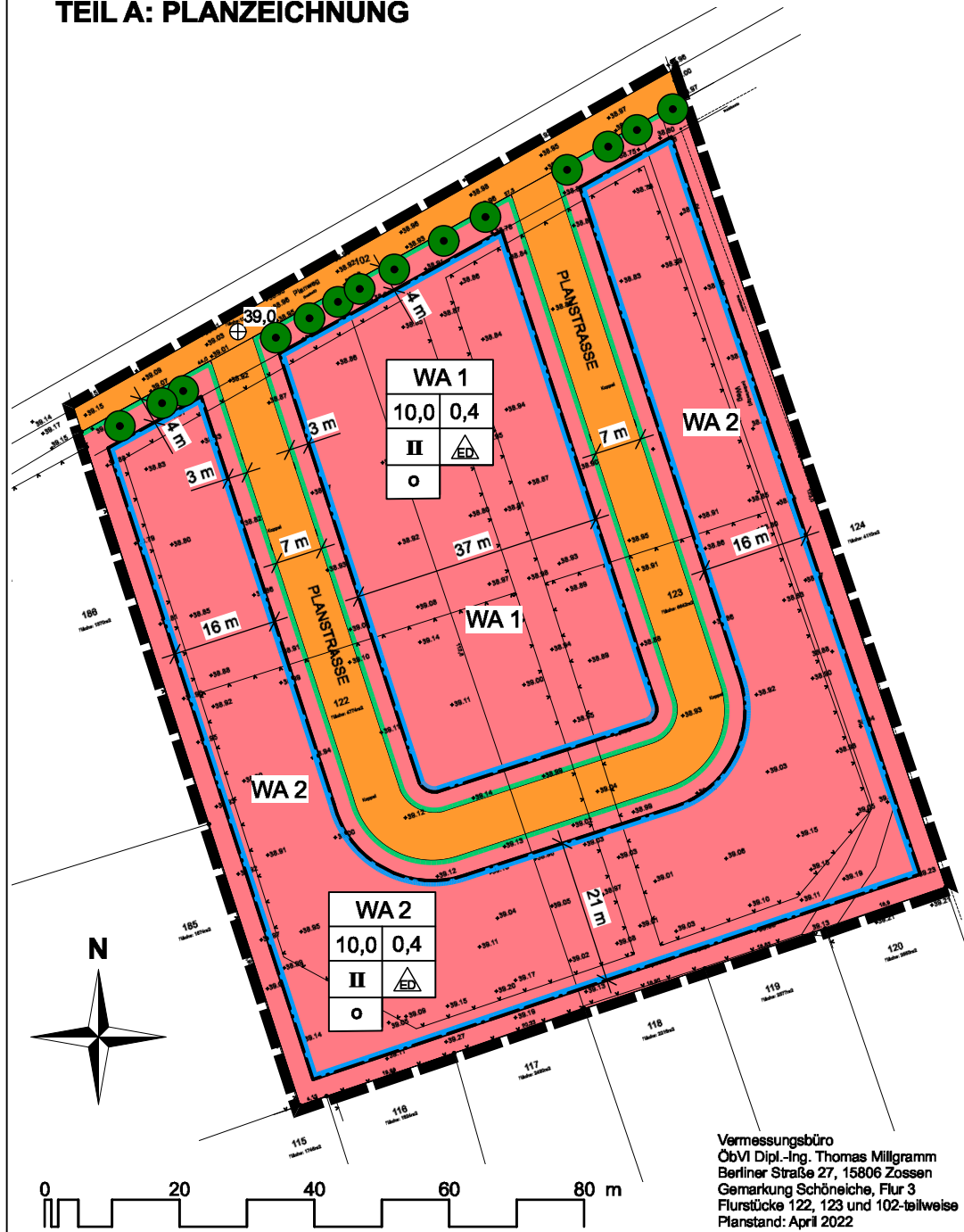
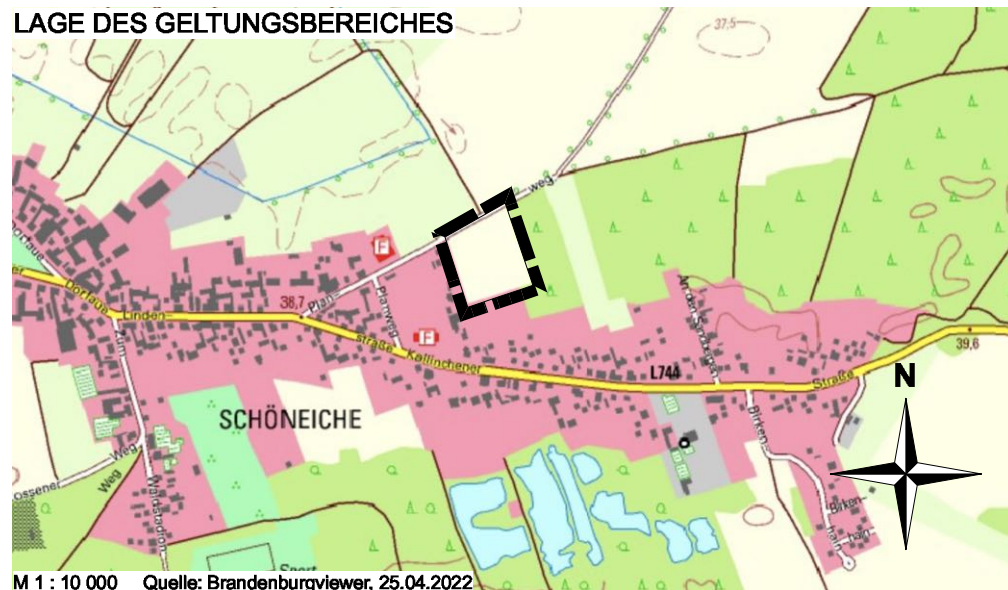


**TEIL A: PLANZEICHNUNG**



**LAGE DES GELTUNGSBEREICHES**



**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))

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)**
  - Innerhalb der als Allgemeine Wohngebiete festgesetzten Bauflächen WA 1 und WA 2 ist die Errichtung von Wohngebäuden nach § 4 Abs. 2 Pkt. 1 BauNVO und Anlagen für soziale, und gesundheitliche Zwecke sind nach § 4 Abs. 2 Pkt. 3 BauNVO zulässig.
  - Die nach § 4 Abs. 2 Pkt 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe § 4 Abs. 2, Pkt. 2 BauNVO sind nicht zulässig. Die nach § 4 Abs. 2 Pkt. 3 BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sind nicht zulässig.
  - Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung**
  - Höhenbezugspunkt**  
Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der Bestandsstraße Planweg (OKSt) mit 39,0 m NHN im DHHN2016. Der Bezugspunkt ist im Teil A: Planzeichnung festgesetzt.
  - Höhe baulicher Anlagen**  
Die Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe, Attikahöhe) wird auf maximal 10,0 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.
- Nebenanlagen/Stellplätze**  
Die Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Carports ist auf den nicht überbaubaren Baugrundstückflächen zulässig.

**II. HINWEISE**

- Baumfällungen**  
Die drei zu fällenden Bäume werden durch eine alleeartige Anpflanzung von 11 Bäumen auf einem planexternen Standort ersetzt (Gemarkung Schöneiche, Flur 3, Flurstück 62). Pflanzqualität, Durchm.: 16 - 18 cm, Baumarten: Stieleiche, Winterlinde
- Geschütztes Biotop**  
Für die Inanspruchnahme eines geschützten Biotopes nach § 30 BNatSchG (Trocken- und Magerrasen) ist auf einer planexternen Fläche ein Ersatzbiotop anzulegen Gemarkung Saalow, Flur 2, Flurstücke 10,11).
- Bohrungen**  
Im Geltungsbereich sind Bohrungen für Wärmepumpenanlagen mit einer Tiefe bis max. 60 m und einem Mindestabstand von je 5 m zur Grundstücksgrenze zulässig. Bohrungen darüber hinaus werden nicht zugelassen. Geringere Tiefen sind möglich.
- Bauzeitenregelung**  
Die Bauzeitregelung (Oberbodenabtrag) hat im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zu erfolgen.

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)

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

**0,4** GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

**II** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB UND § 22 UND § 23 BauNVO)

BAUGRENZE

OFFENE BAUWEISE

EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

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

ERHALT VON BÄUMEN (geschützte Allee)

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

ÖFFENTLICHE STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN

STRAßENBEGRENZUNGSLINIE

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

OBERKANTE STRASSE (OKSt) in m NHN im DHHN2016

NUTZUNGSSCHABLONE

| GEBIETSBEZEICHNUNG            |                        |
|-------------------------------|------------------------|
| HÖHE BAULICHER ANLAGEN (in m) | GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) |
| GESCHOSSIGKEIT                | BAUWEISE 1             |
| BAUWEISE 2                    |                        |

**BEBAUUNGSPLAN "SÜDLICHER PLANWEG"  
IN DER STADT ZOSSEN, ORTSTEIL SCHÖNEICHE**

**ENTWURF**

STADT ZOSSEN  
MARKTPLATZ 20  
15806 ZOSSEN

PLANVERFASSER:

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

MAßSTAB: 1 : 1000  
(Blattgröße des Originals: A 3)

STAND VOM 29.08.2024