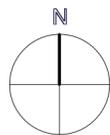
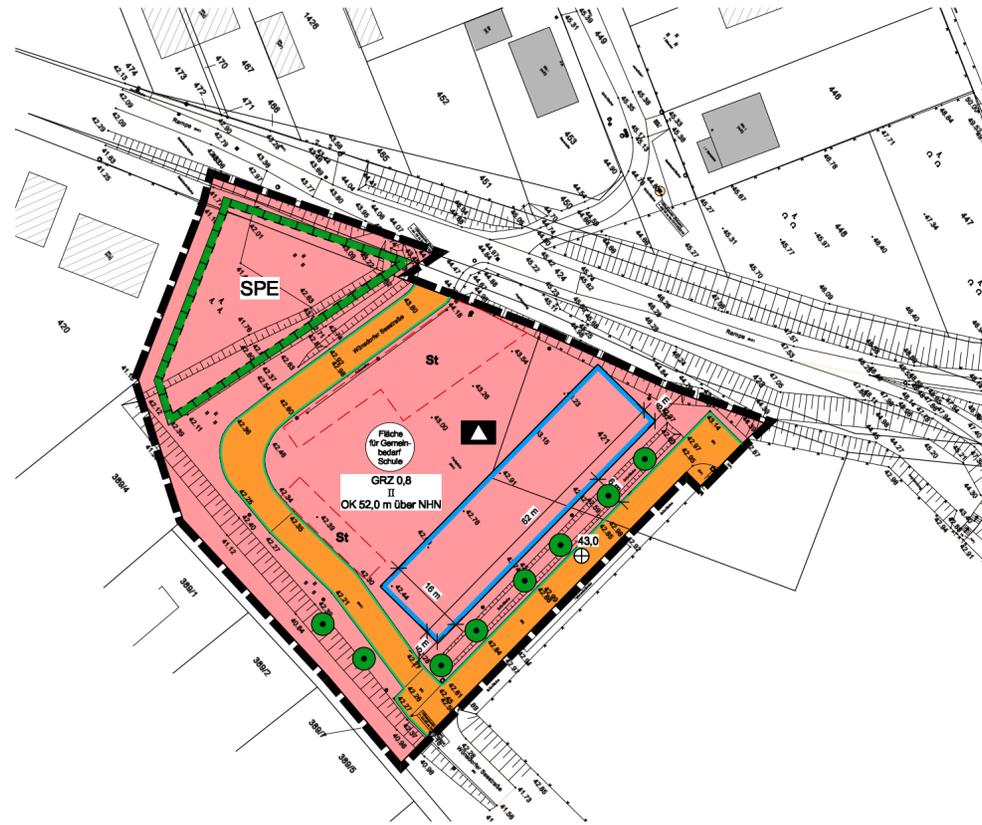


TEIL A: PLANZEICHNUNG



Plangrundlage
 GEOBÜRO Michael Peter - ÖbVI
 Vivaldistraße 5
 15831 Blankenfelde-Mahlow
 Stand: 20.03.2024
 Lagesystem: ETRS89 Höhensyst.: DHHN2026

TEIL B: TEXT

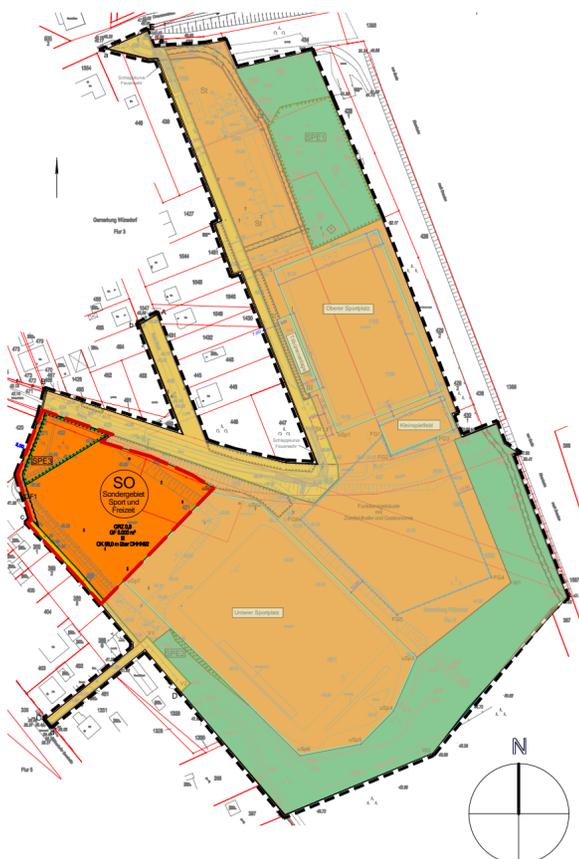
Gesetzliche Grundlagen

- 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 Bundesnaturschutzgesetzes (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 28.09.2023 (GVBl. I/23, (Nr. 18))
- 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 05.03.2024 (GVBl. I/24, Nr. 10)

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 eines Schulgebäudes einschließlich der erforderlichen Außenanlagen und Stellplätze zulässig.
- Maßnahmefläche SPE**
 Im vorhandenen Bestand ist eine dichte Strauchpflanzung anzulegen.
 Es sind zu pflanzen:
 Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea), verpflanzter Strauch, 60-100 cm,
 Faulbaum (Frangula alnus), verpflanzter Strauch, 60-100 cm,
 Kreuzdorn (Rhamnus catharticus), verpflanzter Strauch, 60-100 cm,
 Hunds-Rose (Rosa canina), verpflanzter Strauch, 60-100 cm,
 Gem. Schneeball (Viburnum opulus), verpflanzter Strauch, 60-100 cm,
 Haselnuss (Corylus avellana), verpflanzter Strauch, 60-100 cm,
 Gem. Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), verpflanzter Strauch, 60-100 cm.
 Die genannten Arten sind zu gleichen Teilen zu verwenden. 1 Pflanze pro m² ist auf den gehölzfreien Teilbereichen anzupflanzen.
- 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.

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



PLANZEICHERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- GRZ zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- OK zulässige Höhe baulicher Anlagen in m NHN (§ 18 BauNVO)
- ⊕ 43,0 Oberkante Bestandsstraße in m NHN (§ 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

- VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- öffentliche Verkehrsfläche (örtliche Erschließungsstraße)
 - Straßenbegrenzungslinie

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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Abgrenzung des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 und 22 BauGB)

BESTANDSANGABEN

- Flurstücksgrenzen

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

LAGE DES PLANGEBIETES



QUELLE: BRANDENBURGVIEWER 2024, TOPGR. KARTE - 1 : 10 000

BEBAUUNGSPLAN NR. 01/12 "BURGBERG, 3. ÄNDERUNG"

Entwurf (Verfahren nach § 13a BauGB)

STADT ZOSSEN
 MARKTPLATZ 20
 15806 ZOSSEN

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

MAßSTAB 1 : 1.000 (bei Format A2)

STAND: 29.01.2025