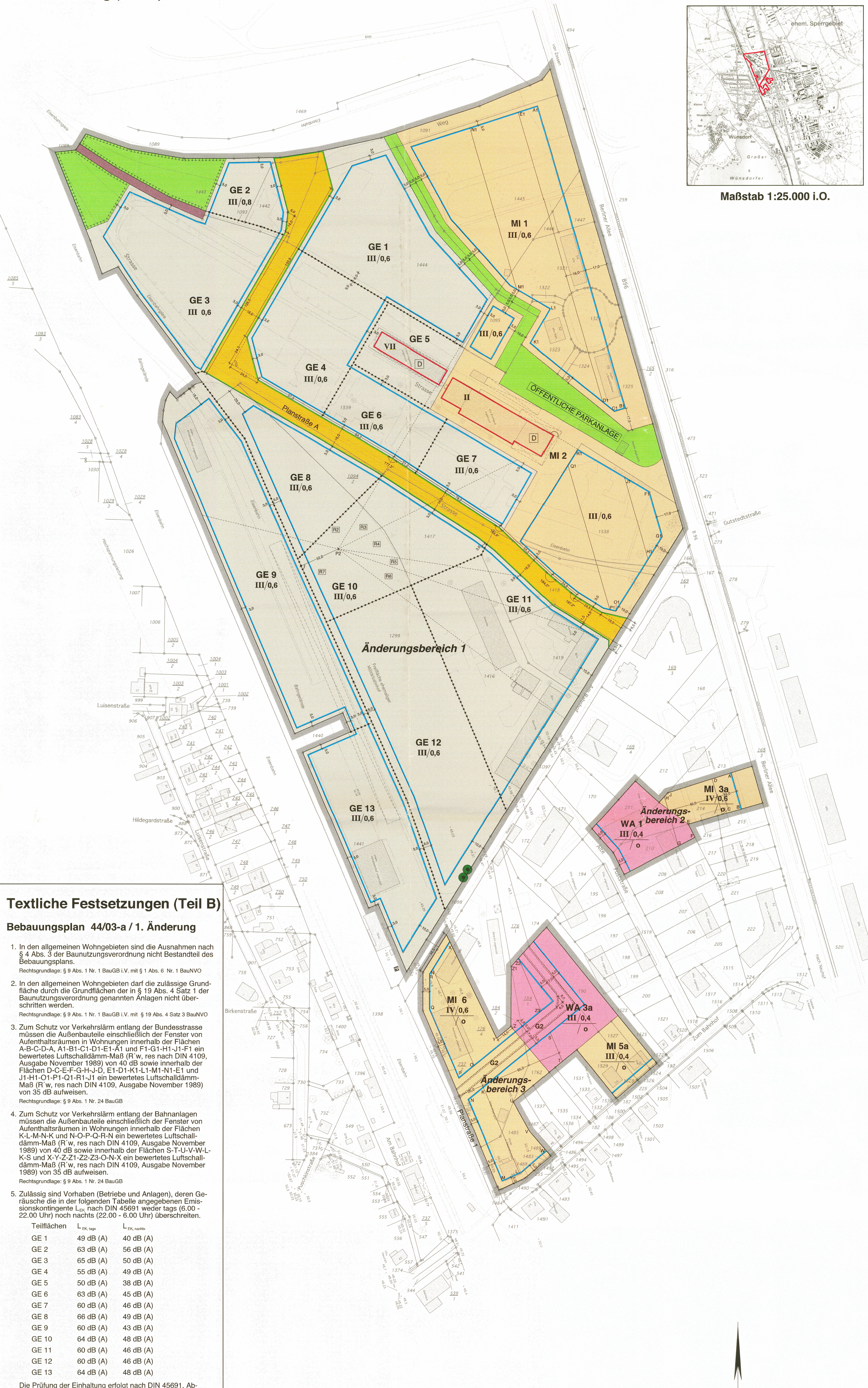


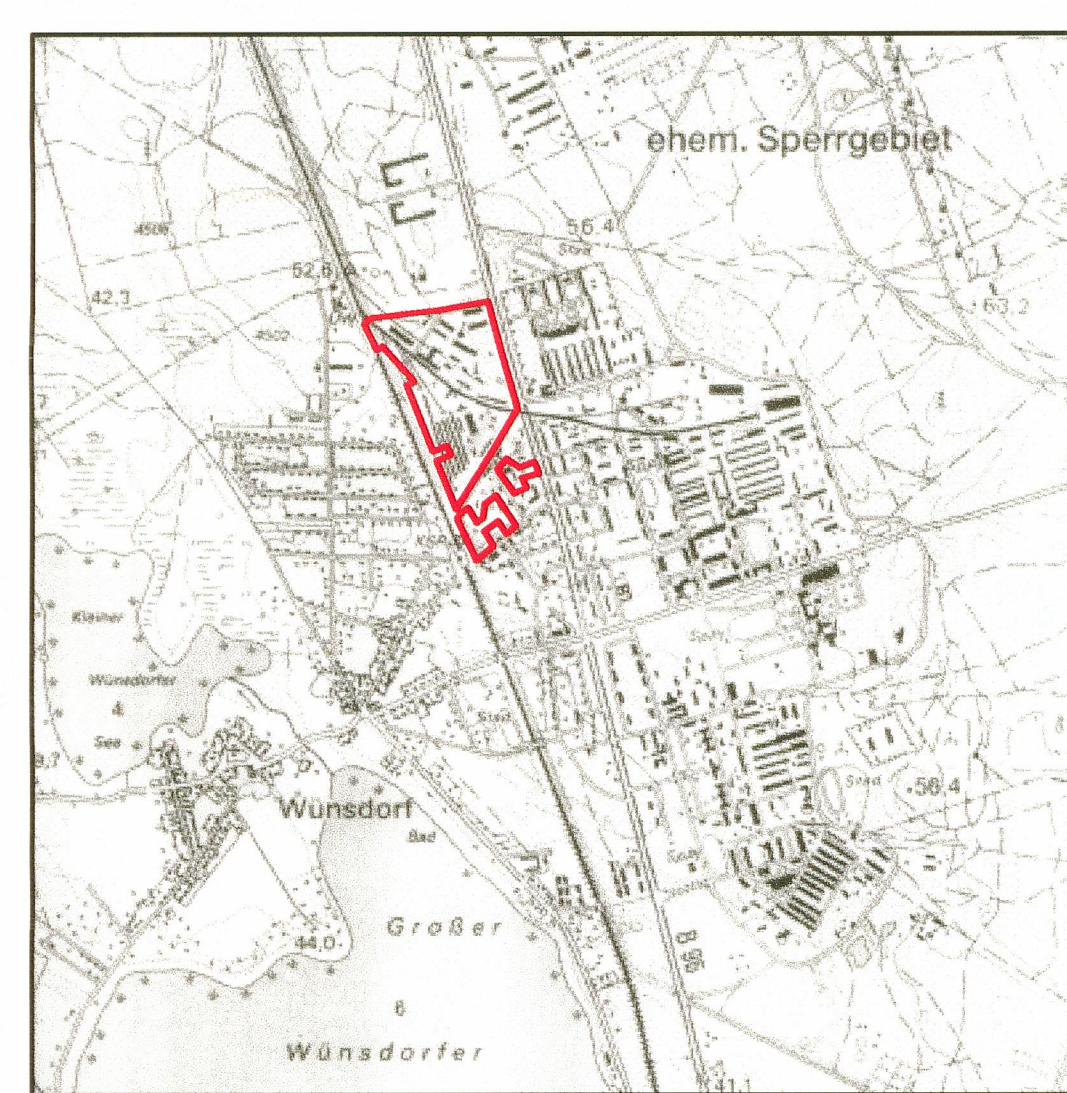
Stadt Zossen - Ortsteil Wünsdorf

Bebauungsplan 44/03-a „Am Bahnhof“ / 1. Änderung

Planzeichnung (Teil A)



Übersichtskarte



Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)
 - WA 1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - MI 1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 - GE 1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 19 - 21 BauNVO)
 - 0,4 Grundflächenzahl - GRZ
 - III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - o Bauweise
 - Baugrenze
 - Baulinie
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung: **ÖFFENTLICHE PARKANLAGE**
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Erhaltung Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB)
- Sonstige Planzeichen** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
 - Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Bezugspunkt und Richtungssektoren für Geräuschemissionszusatzkontingente (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Nachrichtliche Übernahmen**
 - Einzeldenkmale (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - Bahnanlage (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Hinweise

- Das Plangebiet befindet sich in einem durch Kampfmittel belasteten Gebiet. Für die Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionslast sind beim Kampfmittelbeseitigungsdienst rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme zu stellen.
- Die Änderungsbereiche 1 bis 3 befinden sich in einem militärischen Altlastenverdachtsgebiet. Vor der Umnutzung / Nachnutzung von Gebäuden und Flächen sowie vor dem Rückbau von Gebäuden und technischen Einrichtungen ist die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde erneut zu beteiligen. Gemäß § 4 Abs. 3 BImSchG besteht die Pflicht zur Sanierung um Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit zu verhindern.
- Pflanzliste (Straßenbäume):**
 - Acer campestre - Feld-Ahorn
 - Acer platanoides - Spitz-Ahorn
 - Betula pendula - Sand-Birke
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Malus domestica - Apfel
 - Quercus petraea - Trauben-Eiche
 - Quercus robur - Stiel-Eiche
 - Sorbus aucuparia - Eberesche
 - Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere
 - Tilia cordata - Winter-Linde

Verfahrensvermerke

- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 2. September 2008 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Ludwigfelde, ... 20.02.2012
- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurden gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 14.12.2011 von den Stadtverordneten auf ihrer Sitzung als Sitzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
Zossen, 17. Februar 2012
- Die Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... AZ ... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Luckenwalde, ... 20.02.2012
- Die Bebauungsplanänderung wird hiermit ausgetriggert.
Zossen, 20.02.2012
- Der Bebauungsplan ist am 25.02.2012 gemäß § 10 BauGB erteilt 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 20.02.2012 in Kraft getreten.
Zossen, 20.02.2012

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Bebauungsplan 44/03-a / 1. Änderung

- In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der BauNVO einschließlich der Bestände des Bebauungsplans.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
- In den allgemeinen Wohngebieten darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 der BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO
- Zum Schutz vor Verkehrslärm entlang der Bundesstraße müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen innerhalb der Flächen A-B-C-D-A, A1-B1-C1-D1-E1-A1 und F1-G1-H1-I1-F1 ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (R_w, res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von 40 dB sowie innerhalb der Flächen D-C-E-F-G-H-J-D, E1-D1-K1-L1-M1-N1-E1 und J1-H1-O1-P1-Q1-R1-J1 ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (R_w, res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von 35 dB aufweisen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Zum Schutz vor Verkehrslärm entlang der Bahnanlagen müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen innerhalb der Flächen K-L-M-N-K und N-O-P-Q-R-N ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (R_w, res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von 40 dB sowie innerhalb der Flächen S-T-U-V-W-L-K-S und X-Y-Z-Z1-Z2-Z3-O-N-X ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (R_w, res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von 35 dB aufweisen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilflächen	L _{eq, tags}	L _{eq, nachts}
GE 1	49 dB (A)	40 dB (A)
GE 2	63 dB (A)	56 dB (A)
GE 3	65 dB (A)	50 dB (A)
GE 4	55 dB (A)	49 dB (A)
GE 5	50 dB (A)	38 dB (A)
GE 6	63 dB (A)	45 dB (A)
GE 7	60 dB (A)	46 dB (A)
GE 8	66 dB (A)	49 dB (A)
GE 9	60 dB (A)	43 dB (A)
GE 10	64 dB (A)	48 dB (A)
GE 11	60 dB (A)	46 dB (A)
GE 12	60 dB (A)	46 dB (A)
GE 13	64 dB (A)	48 dB (A)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.
Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

- Für die Richtungssektoren R2 bis R7 erhöhen sich die Emissionskontingente L_{eq} um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Zusatzkontingent			
Sektor	Anfang	Ende	Tag	Nacht
R2	283,9	31,1	0	1
R3	31,1	63,8	0	0
R4	63,8	98,5	1	1
R5	98,5	108,5	3	3
R6	108,5	126,7	2	1
R7	126,7	283,9	0	0

Der Bezugspunkt für die Richtungssektoren ist der Punkt P2. Die Gradzahlen der Richtungssektoren steigen im Uhrzeigersinn an. Null Grad entspricht dem geografischen Norden. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte I_{eq} durch L_{eq, tags} + L_{eq, nachts} zu ersetzen ist.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- Die Fläche G2 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher der anliegenden Grundstücke sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belasten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- Innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Planstraße A sind mindestens 90 Bäume der Pflanzliste 1 beidseitig alleseitig zu pflanzen. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm haben. Der Abstand der Bäume in einer Reihe darf 12 m nicht überschreiten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB

- In den Misch- und Gewerbegebieten sind Solar- und Photovoltaikanlagen als eigenständige bauliche Anlagen unzulässig.
Rechtsgrundlage: §§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

- In den Geltungsbereichen der 1. Änderung (Änderungsbereiche 1 - 3) treten alle bisherigen Festsetzungen und baulichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.



Rechtsgrundlagen

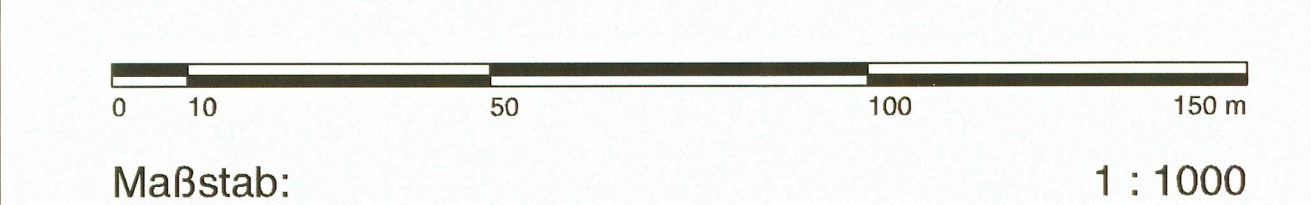
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 468)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Brandenburgische Bauordnung (BtgbO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. Nr. 14), S. 226, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. Nr. 39)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 6. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986)
- Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Brandenburg (Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - BbUVPG) vom 10. Juli 2002 (GVBl. Nr. 07), S. 62, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. Nr. 39)

Stadt Zossen - Ortsteil Wünsdorf

Bebauungsplan 44/03-a „Am Bahnhof“

1. Änderung

Planungsstand: 02.12.2011
Gemarkung: Wünsdorf, Flur 3



Planverfasser: **PLK Städtebau**
Kaiser-Friedrich-Strasse 50
10585 Berlin (Charlottenburg)
Telefon: (030) 421 21 57
Telefax: (030) 421 21 59
e-mail: projekt@pk-berlin.de