



Stadt Zossen - Ortsteil Wünsdorf

Bebauungsplan 44/03-a „Am Bahnhof“ / 2. Änderung

Planzeichnung (Teil A)



Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 - 11 BauNVO)

MI 1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

GE 1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 19 u. 20 BauNVO)

0,6 Grundflächenzahl - GRZ

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 20 BauNVO)

Baugrenze

Baulinie

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche

6. 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)

6. Sonstige Planzeichen

Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der 2. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes (§ 7 Abs. 4 BauNVO)

Bezugspunkt und Richtungssektoren für Geräuschemissionskatastrontage (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen

Einzeldenkmale (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bahnfläche (§ 9 Abs. 6 BauGB)

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

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 Munitionsbelastung sind beim Kampfmittelbeseitigungsdienst rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme zu stellen.
- Das Änderungsgebiet befindet 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 BBodSchG besteht die Pflicht zur Sanierung, um Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit zu verhindern.
- Pflanzenliste (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

1. Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 18. Februar 2015 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 Orthofotografie ist einwandfrei möglich.

Ludwigsfelde, 09. Dezember 2015
Siegel: [Signature]

2. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurden gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 07.10.2015 von den Stadtverordneten auf ihrer Sitzung als Sitzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
Zossen, 09. Dezember 2015
Siegel: [Signature]

3. Die Genehmigung der 2. Änderung des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde mit Verlegung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22. November 2010 (GVBl./I/10, Nr. 39) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Luckenwalde, 22. November 2010
Siegel: [Signature]

4. Die Bebauungspläne sind hiermit ausgefertigt.
Zossen, 17. März 2016
Siegel: [Signature]

5. Der Bebauungsplan ist am 25.09.2016 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 25.09.2016 in Kraft getreten.
Siegel: [Signature]

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Bebauungsplan 44/03-a / 2. Änderung

- Zum Schutz vor Verkehrslärm entlang der Bundesstraße müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster in Wohnräumen innerhalb der Flächen A-B-C-D-E-A und F-G-H-J-F ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (R_w, res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von 40 dB sowie innerhalb der Flächen E-D-K-L-M-N-E und J-H-O-P-Q-R-J 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_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilflächen	L _{EK} tags	L _{EK} 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

3. Für die Richtungssektoren R2 bis R7 erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

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

Der Bezugspunkt für die Richtungssektoren ist der Punkt P1. 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 L_{EK} durch L_{EK}+L_{EK, Zus} zu ersetzen ist.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

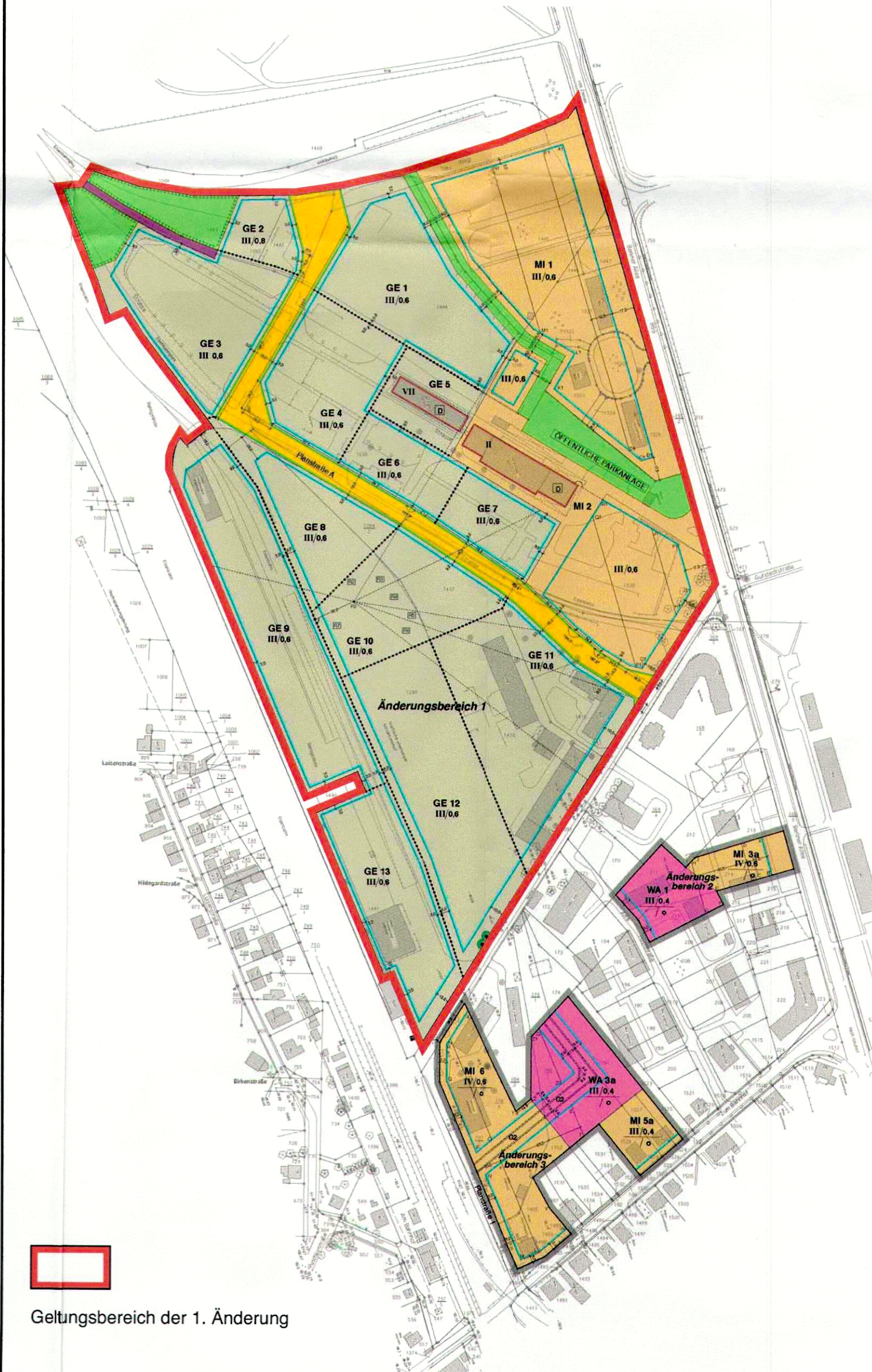
4. Innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Straße An der Brotfabrik sind mindestens 90 Bäume der Pflanzenliste 1 beidseitig alleerecht zu pflanzen. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm haben. Der Abstand der Bäume in einer Reihe darf 12 m nicht überschreiten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB

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

6. In den Geltungsbereichen der 2. Änderung treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Planunterlagen: Stadt Zossen, Gemarkung Wünsdorf, Flur 3, Hörsystem DHH 92, Lagesystem ETRS 89, Maßstab 1:1000
Planunterlagen erstellt durch Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Rainer Leschke
Stand: Februar 2015

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



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 259), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl./I/08, Nr. 14), S. 226, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl./I/10, Nr. 39)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 93 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Brandenburg (Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - BbgUVPG) vom 10. Juli 2002 (GVBl./I/02, Nr. 07), S. 62, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl./I/10, Nr. 39)

Stadt Zossen - Ortsteil Wünsdorf Bebauungsplan 44/03-a „Am Bahnhof“ 2. Änderung

Planungsstand: 21.08.2015
Gemarkung: Wünsdorf, Flur 3

Maßstab: 1 : 1000
Ausfertigung

Planverfasser: FLK Städtebau
Kaiser-Friedrich-Straße 30
10585 Berlin (Charlottenburg)
Telefon (030) 421 21 67
Telefax (030) 421 21 68
e-mail projekt@flk-berlin.de