

## Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV)**, in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr.39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr.5]).
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

## Textliche Festsetzungen

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

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA I bis WA VI) sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig.
- 1.2 Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

- 2.1 Eine Überschreitung des in der Planzeichnung festgesetzten Höchstmaßes der Firsthöhe baulicher Anlagen (FH) ist durch gebäudetechnische Anlagen (z.B. Photovoltaikanlagen, Schornsteine, etc.) bis zu 0,5 m ausnahmsweise zulässig.
- 2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA II kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) bei der Errichtung von Anlagen für soziale Zwecke bis zu einer GRZ von 0,35 zugelassen werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

### 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

- 3.1 Für die Allgemeinen Wohngebiete WA I, WA III, WA IV, WA V und WA VI wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Die Länge der Gebäude dürfen 15 m nicht überschreiten.
- 3.2 Für das Allgemeine Wohngebiet WA II wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Die Länge der Gebäude dürfen 50 m überschreiten.

### 4. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- 4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten müssen Baugrundstücke eine Mindestgröße von 600 m<sup>2</sup> aufweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

### 5. Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 5.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- 5.2 Die Geltungsbereichsgrenzen zwischen den Punkten A und B sowie C und D sind zugleich Straßenbegrenzungslinien.

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

- 6.1 **Minimierung der Versiegelung**  
Eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, z.B. mit breitflügig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mit mindestens 25 % Fugenanteil) oder Schotterrasen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätze wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

### 7. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 7.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen innerhalb der Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bei Errichtung baulicher Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume Mindestwerte zum Schallschutz aufweisen. Die Mindestwerte zum Schallschutz beziehen sich auf einzuhaltende bewertete Gesamtschalldämm-Maße (erf. R<sub>w,ges</sub>), die nach der Norm 4109 (2018) "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" und Teil 2: "Rechnerische Nachweise" raumartabhängig zu berechnen sind: R<sub>w,ges</sub> = La - KRaumart  
Dabei ist  
KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichts- und ähnliche Räume;  
KRaumart = 35 dB für Büroräume und ähnliche Räume;  
La der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2018-01

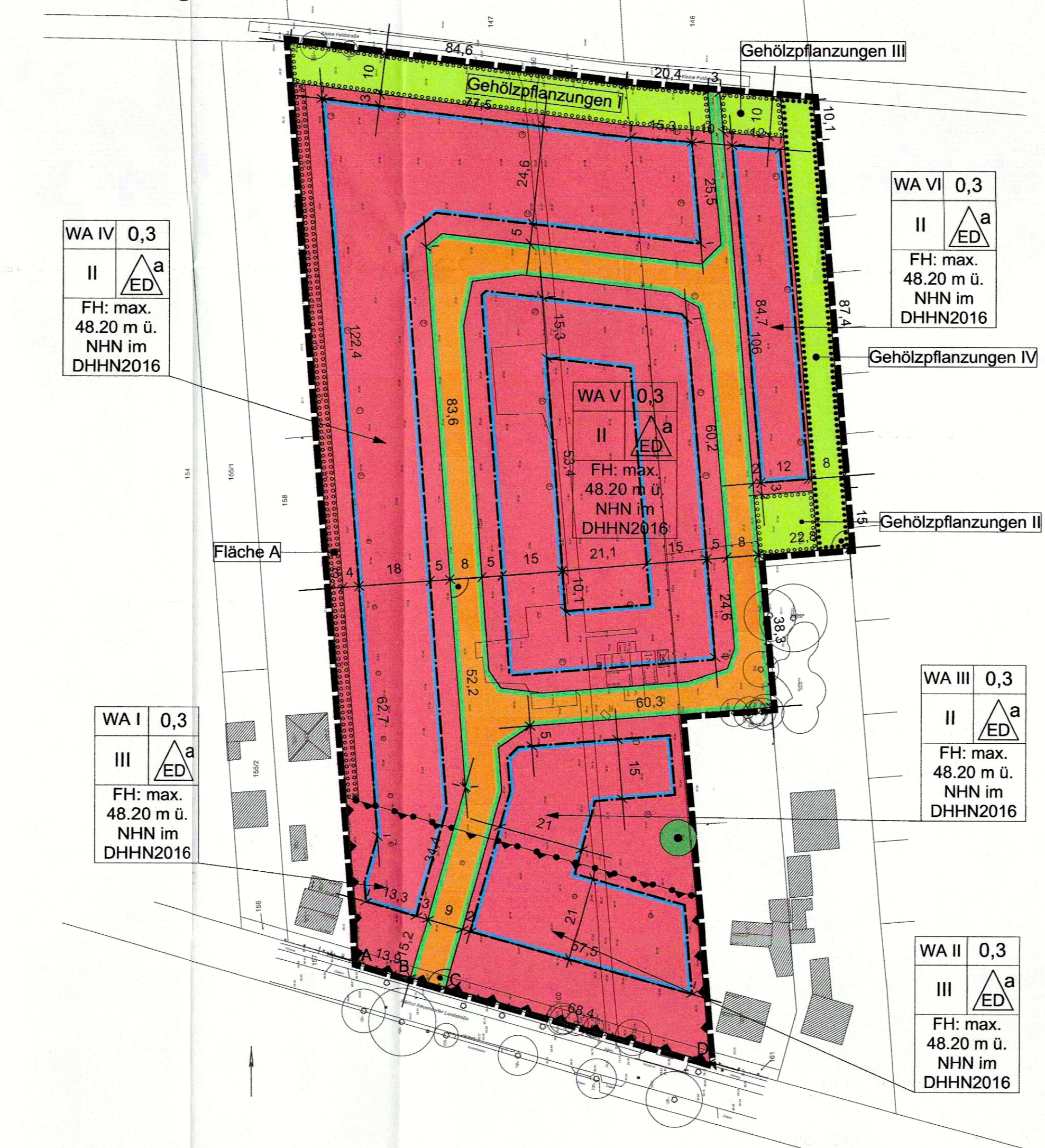
Grundlage der bauakustischen Auslegung sind im Zuge der Objektplanung zu berechnende maßgebliche Außenlärmpegel La nach DIN 4109-2 (2018), "Schallschutz im Hochbau". In allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln >50 dB(A) sind die luftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schalldämmenden Lüftern sicherzustellen. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten. Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (La) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens Gutachten zum Bebauungsplan "Nächst Neuendorfer Landstraße" vom 03.03.2021, Bericht Nr. 21-001-J der Firma GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik GbR abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

- 7.2 Ausnahmsweise kann ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel La, als er sich durch die Anwendung der Festsetzung 7.1 ergibt, für die Berechnung des Schalldämm-Maßes der Außenbauteile zugrunde gelegt werden, wenn dieser im Baugenehmigungsverfahren (z.B. durch entsprechende Gebäudeanordnung) nachgewiesen wird oder die im schalltechnischen Gutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

### 8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a/b BauGB)

- 8.1 Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind insgesamt 17 Bäume mit einem Stammumfang von (Qualität Hochstamm 12-14 cm), gemessen in 1,0 m Höhe und mit einem Mindestabstand von 20m zu pflanzen. Hierzu werden die in der Artenliste I aufgeführten Arten empfohlen.
- 8.2 Innerhalb der Umgrenzung der Fläche A zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind auf einer Fläche von 535 m<sup>2</sup> 176 Sträuchern (Mindestgröße 60 - 100 cm) in einer 3-reihigen Hecke zu pflanzen. Hierbei werden die Arten in der Artenliste II aufgeführten Arten empfohlen.
- 8.3 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Gehölzpflanzungen I“ sind auf einer Gesamtfläche von 1.050 m<sup>2</sup> heimische Gehölzarten anzupflanzen. Davon sind rd. 10 % Bäume bis 10 m Höhe als Dreiecks- oder reihenweise anzupflanzen. Reihenabstand 1,5m, Pflanzabstand 1,0 m. Die Pflanzqualität der verpfl. Sträucher beträgt: 60-100cm. Dabei sind die Arten der Artenliste II zu verwenden.  
Das Gleiche gilt für die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Gehölzpflanzungen II" auf einer Gesamtfläche von 222 m<sup>2</sup> und "Gehölzpflanzungen III" auf einer Gesamtfläche von 151 m<sup>2</sup>. Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gehölzpflanzungen II" ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten.
- 8.4 Auf den Baugrundstücken in den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ein großkroniger Laubbau mit einem Stammumfang von 12-14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen. Hierzu werden die Arten in der Artenliste I aufgeführten Arten empfohlen.

## Planzeichnung



### Planunterlagen

	Bestandsgebäude	352	Flurstücksnummer		Flurstücksgrenzen
	Einfriedung (Zaun)		Baumbestand	38.12	Höhenpunkte in Meter über DHHN

## Planzeichenerklärung gem. PlanZV (Festsetzungen durch Planzeichen)

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

- z.B. WA I Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

FH: max m ü. NHN im DHHN2016 Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 18 BauNVO): max. Meter über Normalhöhen Null im Deutschen Haupthöhennetz 2016

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

- a abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)
- 
- nur Einzel- und Doppelhäuser (§ 22 BauNVO)
- 
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)

### Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 
- öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

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

- 
- öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: z.B. Gehölzpflanzungen I

### Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

### Anpflanzungen & Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a & b BauGB)

- 
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 
- Erhalt von Bäumen

### sonstige Planzeichen

- 
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung
- z.B. A Abgrenzungspunkte

### informative Planzeichen

- 
- Bemaßung in Meter

## Hinweise

### Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes gültigen Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) sind einzuhalten (Geltende Fassung: BbgBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 GVBl. I 2018, Nr. 39).

### Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern.

### Bauzeitenbeschränkung

Die Baufeldfreimachung ist nicht im Zeitraum zwischen 01. März und 30. September durchzuführen. Gem. § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG ist es u.a. verboten, Bäume außerhalb des Waldes, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zusetzen oder zu beseitigen. Das gilt für alle Gehölze, unabhängig davon, ob sie durch die BaumSchVO TF oder eine gemeindliche Baumschutzsatzung geschützt sind oder nicht.

### Errichtung von Bohrungen für Wärmepumpenanlagen

Innerhalb des B-Plangebietes sind Bohrungen für Wärmepumpenanlagen mit einer Tiefe bis max. 60 m und mit einem Mindestabstand von je 5 m ab Grundstücksgrenze möglich. Bohrungen darüber hinaus werden nicht zugelassen. Geringere Tiefen sind möglich.

### Alleen (§ 17 BbgNatSchAG)

Entlang der Nächst Neuendorfer Landstraße befindet sich ein Alleenbestand. Gem. § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG dürfen Alleeebäume nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachteilig beeinträchtigt werden.

### Für die Pflanzungen werden folgende Arten empfohlen:

#### Artenliste I, Bäume

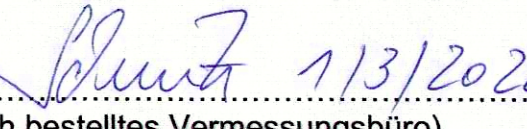
Feld-Ahorn	Acer campestre	Elsbeere	Sorbus torminalis	Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Wild-Apfel	Malus sylvestris	Winterlinde	Tilia cordata
Eberesche	Sorbus aucuparia	Wild-Birne	Pyrus pyrastra		

#### Artenliste II, Sträucher

Besenginster	(Cytisus scoparius)	Hundsrose	(Rosa canina agg.)	Wildbirne	(Pyrus pyrastra)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)	Schlehe	(Prunus spinosa)	Wildapfel	(Malus sylvestris)
Haselnuss	(Corylus avellana)	Schneeball	(Viburnum opulus)	Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Heckenrose	(Rosa corymbifera)	Weinrose	(Rosa rubiginosa)		

## Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 04.11.2020 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Siegel:  11/3/2022  
(öffentlich bestelltes Vermessungsbüro)

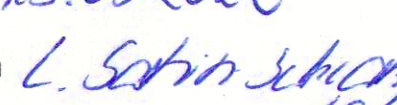


## Verfahrensvermerke

### Aufstellung

Der Bebauungsplan wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen gefasst worden.

Stadt Zossen, den 15.03.2022

Die Bürgermeisterin 



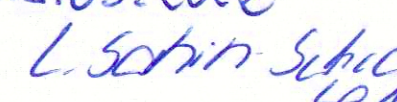
### Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Der Bebauungsplan wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02. November 2021 bis einschließlich 03. Dezember 2021 öffentlich ausgelegt.

### Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 27. Oktober 2021. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange konnten bis einschließlich 03. Dezember 2021 ihre Stellungnahme an die Stadt Zossen einreichen.

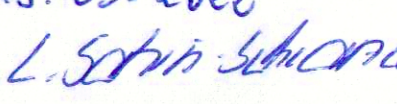
Stadt Zossen, den 15.03.2022

Die Bürgermeisterin 



Satzung Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 03.03.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Stadt Zossen, den 15.03.2022

Die Bürgermeisterin 



### Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom 03.03.2022 übereinstimmt.

Ausgefertigt, Zossen den 15.03.2022

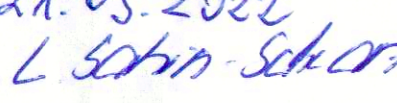
Die Bürgermeisterin 

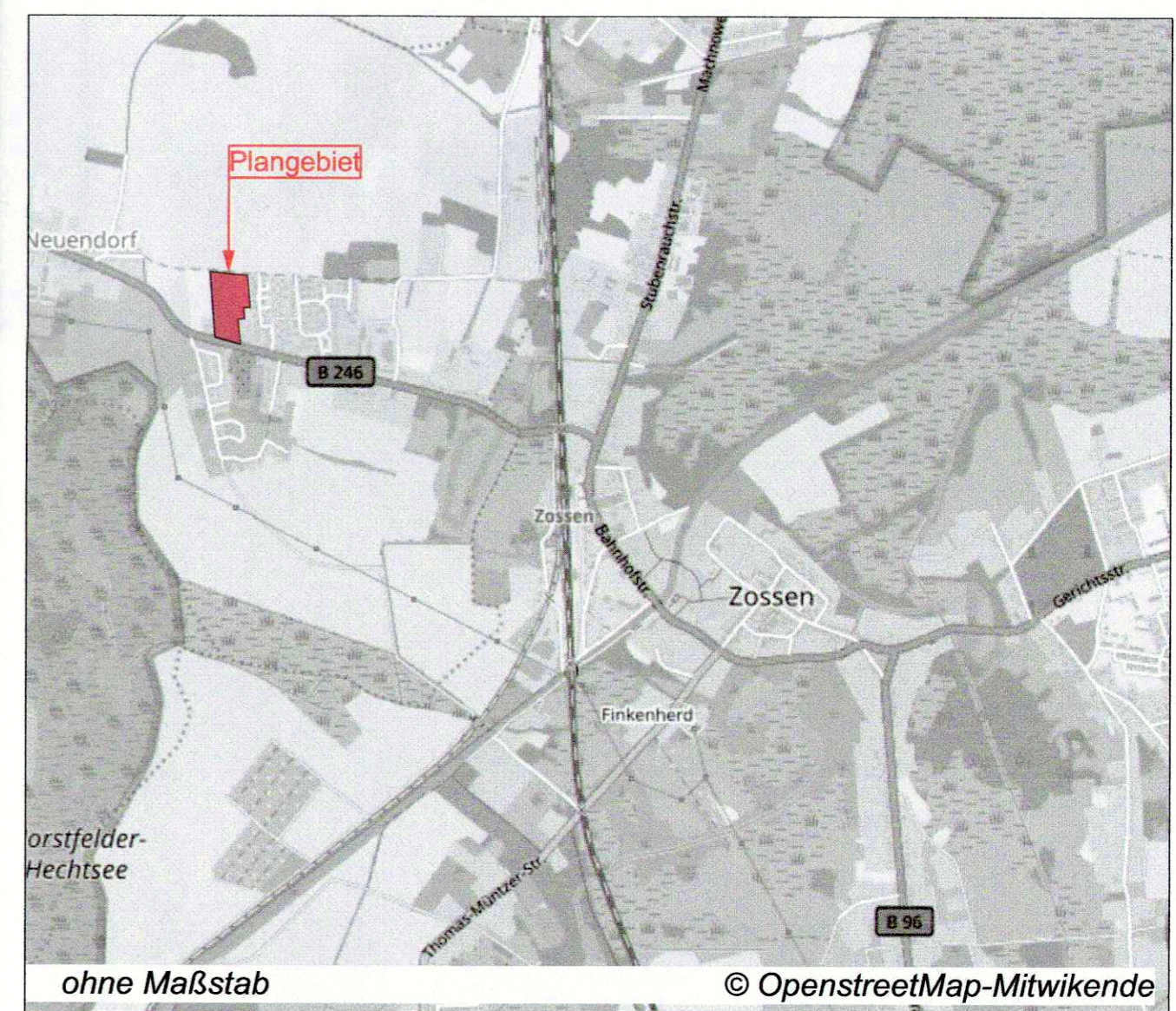


### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt für die Stadt Zossen am 21.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB damit am 21.03.2022 in Kraft getreten.

Stadt Zossen, den 21.03.2022

Die Bürgermeisterin 

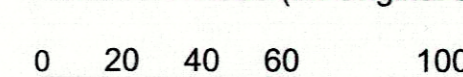


Stadt Zossen  
OT Nächst Neuendorf

Satzung

## Bebauungsplan "Nächst Neuendorfer Landstraße"

Maßstab 1:1.000 (im Original DIN A1)



Stand: 09. Februar 2022



Goethestr. 18 • 14943 Luckenwalde  
Tel: 03371-68957-0  
Fax: 03371-68956-29  
e-mail: idasgmbh@gmx.de