BEBAUUNGSPLAN "AN DEN PFERDEKOPPELN" STADT ZOSSEN, LANDKREIS TELTOW-FLÄMING

GENEHMIGUNGSFASSUNG

TEIL A: PLANZEICHNUNG

TEIL B: TEXT

Auf der Grundlage
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege, Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148),
- der Brandenburgischen 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]) und
- des Gesetzes über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 16], S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 28]) wird festgesetzt:

1. Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

1.1 Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet WA 1 - WA 3 festgesetzten Bauflächen ist die Errichtung von Wohngebäuden nach § 4 Abs. 2 Pkt. 1 BauNVO und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Pkt. 3 BauNVO zulässig.

1.2 Die nach § 4 Abs. 2 Pkt 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

1.3 Alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

Höhenbezugspunkt
Als Bezugspunkt gilt die Geländeoberkante (OKG) in m NHN. Die Bezugspunkte sind in der Planzeichnung festgesetzt. Für die Höhenbestimmung gilt der der baulichen Anlage jeweils nächstliegende Bezugspunkt.

3. Bauweise

Innerhalb der festgesetzten Bauflächen ist ausschließlich die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Öffentliche Strassenverkehrsfläche
Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Strassenverkehrsfläche sind strassenbegleitend 20 Bäume der Baumart Säulen-Hainbuche (Carpinus betulus "Frans Fontaine") zu pflanzen.

3.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Die im Bebauungsplan festgesetzten Planstrassen A und B und der Fußweg sind in wassergebundener Bauweise herzustellen.

3.3 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
Auf den festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind einheimische und ortstypische Baum- und Strauchar-ten zu verwenden. Die Anpflanzungen sind zu gruppieren, so daß nicht bepflanzte Bereiche entstehen, die Ausblicke in die freie Landschaft erlauben. Für diese An-pflanzungen sollten die unter den nachfolgenden Hinweis 1 aufgeführten gebietsty-pischen Bäume und Sträucher verwendet werden.

Hinweise:

1. Für Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes werden die in der Pflanzliste aufge-führten gebietstypischen Bäume und Sträucher empfohlen:

Pflanzliste für Anpflanzungen innerhalb der festgesetzten Anpflanzungsfläche

mittelhohe Sträucher (1,5 bis 3 m Höhe)

Cytisus scoparius	Besen-Ginster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide

Großsträucher (3 bis 7 m Höhe)

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

2. Hinweise zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2.1 Anlage von Kleingewässern
In der Nähe der Bahnstrecke Berlin-Elsterwerda werden zwei bestehende feuchte Senken vertieft und eine lang anhaltende Wasserführung dieser Senken garantiert werden. Durch die Pflege der Senkenrandbereiche (einmalige Mahd/Jahr) erfolgt eine Aufwertung dieser Flächen für Heuschrecken und Schmetterlinge.

2.2 Umwandlung von Ackerland in Extensivgrünland
Ackerflächen, für die eine Nutzung als Weide geplant ist, werden dauerhaft in Extensivgrün-landflächen umgewandelt. Die Größe der zur Verfügung stehenden Ackerflächen beträgt 4,8 ha.

2.3 Anpflanzung von Gehölzen
Innerhalb der in Extensivgrünland umzuwandelnden Ackerflächen sind zwei Gehölzinseln anzulegen. Hierzu sind zwei Flächen mit einer Größe von 100 m2 auszukoppeln und mit 3 Bäumen und 5 Sträuchern zu bepflanzen.

2.4 Die Sicherung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß der Punkte 2.1, 2.2 und 2.3 ist zwischen der Stadt Zossen und dem Vorhabenträger vertraglich zu vereinbaren.

3. Geruchsemissionen

3.1 Auf der Grundlage der Immissionsprognose für Geruchsstoffe, die die Verträglichkeit von Pfer-dehaltung in der Nähe von Wohngrundstücken untersucht hat, wird die westlich der Wohnbau-fläche WA 3 nahe der Geltungsbereichsgrenze vorhandene Stallanlage mit der Umsetzung der Planungsziele nicht mehr zur Pferdehaltung genutzt, sondern dient künftig der Strohlagerung.

3.2 Die Sicherung der Umsetzung dieser Immissionschutzmaßnahme ist zwischen der Stadt Zossen und dem Vorhabenträger vertraglich zu vereinbaren.

4. Hinweise zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

4.1 Anlage von Amphibientunneln
In Verbindung mir dem Bau der öffentlichen Strassenverkehrsfläche an der südlichen Grenze des Plangebietes werden zwei Amphibientunnel angelegt. Die Sicherung der Umsetzung dieser Ausgleichsmaßnahme ist zwischen der Stadt Zossen und dem Vorhabenträger vertraglich zu vereinbaren. Während der Bauphase sind im Zeitraum vom 01. 02. bis 31. Juli um südlichen Teil des Geltungsbereiches Amphibienschutzzäume mit Sammelbehältern anzulegen. Die Sammelbehälter sind täglich zu kontrollieren und gefangene Tiere umzusetzen.

5. Baufeldfreimachung

Die Baufeldfreimachung ist im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. (außerhalb der Brutzeit) durchzuführen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 26.07.2010 beteiligt worden.

Zossen, den 08. April 2013 ..... Bürgermeisterin

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in Form einer öffentlichen Auslegung von Planunterlagen im Zeitraum vom 05.01. 2010 - 19.01.2010 durchgeführt worden.

Zossen, den 08. April 2013 ..... Bürgermeisterin

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.02.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Zossen, den 08. April 2013 ..... Bürgermeisterin

4. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 15.12.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur öffentlichen Auslage bestimmt.

Zossen, den 08. April 2013 ..... Bürgermeisterin

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes (Stand 22.12.2010) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung und dem Umweltbericht hat in der Zeit vom 03.02.2011 bis 03.03.2011 während folgender Zeiten ausgelegen:

Montag,	8-12 und 13-16 Uhr
Dienstag	8-12 und 13-18 Uhr
Donnerstag	8-12 und 13-18 Uhr
Freitag	8-14 Uhr
Samstag	8-13 Uhr (jeden 1. Sa im Monat)

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Hinweise während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ist am 24.01.2011 im Amtsblatt bekannt gemacht worden.

Zossen, den 08. April 2013 ..... Bürgermeisterin

6. Die Stadt Zossen hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.06.2011 gemäß § 3 Abs. 2 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 26.07.2011 mitgeteilt worden.

Zossen, den 08. April 2013 ..... Bürgermeisterin

7. Der Entwurf oes Bebauungsplanes (Stand 22.12.2010) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung und dem Umweltbericht hat in der Zeit vom 11.07.2011 bis 12.08.2011 erneut während folgender Zeiten ausgelegen:

Montag,	8-12 und 13-16 Uhr
Dienstag	8-12 und 13-18 Uhr
Donnerstag	8-12 und 13-18 Uhr
Freitag	8-14 Uhr
Samstag	8-13 Uhr (jeden 1. Sa im Monat)

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Hinweise während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ist am 29.06.2011 im Amtsblatt bekannt gemacht worden.

Zossen, den 08. April 2013 ..... Bürgermeisterin

8. Die Stadt Zossen hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.09.2011 gemäß § 3 Abs. 2 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 20.02.2012 mitgeteilt worden.

Zossen, den 08. April 2013 ..... Bürgermeisterin

9. Die verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

..... Zossen, den 25. März 2013

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 21.09.2011 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht wurden mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 21.09.2011 gebilligt.

Zossen, den 08. April 2013 ..... Bürgermeisterin

11. Die Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .....,
Az.: ..... erteilt.

Luckenwalde, den ..... Bäum Bescheid vom 25 Februar 2013/61.16.12

12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (TeilB) wird hiermit ausgefertigt.

Zossen, den 16.05.2013 ..... Bürgermeisterin

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erhalten kann, ist im Amtsblatt vom 29.05.13 bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln bei der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215, Abs. 2 BauGB) sowie auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. 24.06.13
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Zossen, den 27.06.13 ..... Bürgermeisterin

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
- O offene Bauweise

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- private Grünflächen

VERKEHRSFLÄCHEN(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- öffentliche Strassenverkehrsflächen
- Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- A, B Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Privatstraße mit der Bezeicnung A und B
- F Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - öffentlicher Fußweg

SONSTIGE FESTSETZUNGEN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 43,2 Oberkante Gelände (OKG) in m über NHN

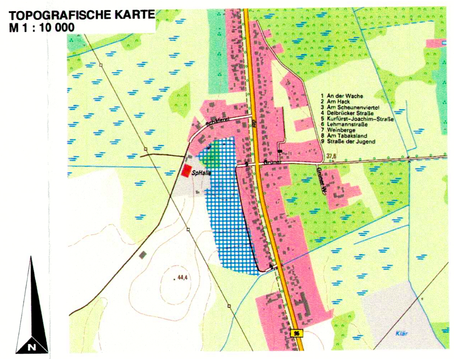
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- BD Bodendenkmal

SONSTIGE PLANZEICHEN OHNE NORMCHARKTER
- Amphibiendurchlässe

Nutzungsschablone

GEBIETSBE-ZEICHNUNG	
GRUNDFLÄ-CHENZAHL (GRZ)	HÖHE BAULI-CHER ANLAGEN IN m
GESCHOS-SIGKEIT	BAUWEISE

TOPOGRAFISCHE KARTE M 1 : 10 000



BEBAUUNGSPLAN "AN DEN PFERDEKOPPELN"

STADT ZOSSEN
LANDKREIS TELTOW - FLÄMING

GENEHMIGUNGSFASSUNG

MAßSTAB: 1 : 1.000
STAND: 19. MÄRZ 2013

PLANVERFASSER: [redacted]

EXEMPLAR FÜR DIE ÖFFENTLICHKEIT