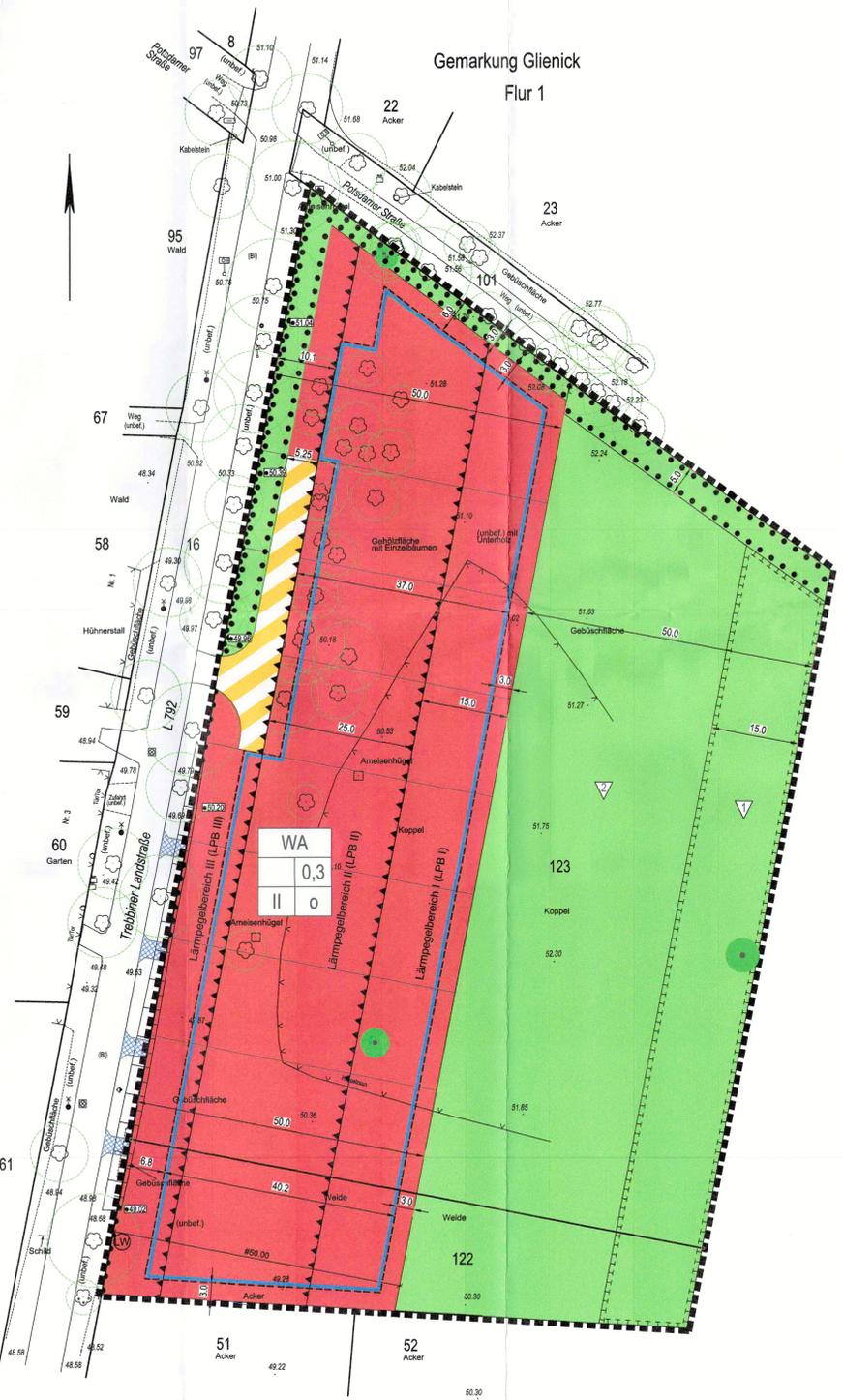


BEBAUUNGSPLAN "An der Trebbiner Landstraße" in Werben

Teil A: Planzeichnung



Beschlussfassung

Stand: 15.09.2021
 TEIL B: TEXT

Auf der Grundlage

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- der 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 vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- der 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 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. 07. 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.6.2021 (BGBl. I S.2020)
- der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.2.2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5])
- des Brandenburgischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. 01. 2013 (GVBl. I/13, (Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.9.2020 (GVBl. I/20, [Nr. 28]),

wird festgesetzt:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
- Innerhalb des als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzten Bauflächen ist die Errichtung von Wohngebäuden nach § 4 Abs. 2 Pkt. 1 BauNVO zulässig.
- Die nach § 4 Abs. 2 Pkt. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
- Die nach § 4 Abs. 3 Pkt. 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Die festgesetzten privaten Grünflächen werden nicht zur Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) herangezogen.
- Bauweise
- Innerhalb der festgesetzten Bauflächen WA ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

GRÜNDNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Innerhalb des Baugebietes ist die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und deren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig.
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
 Fußläufige Verbindungen zu den Wohngrundstücken in den Maßnahme Flächen sind unter Erhalt des Baumbestandes nur mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr.15, Nr. 20 und Nr.25 BauGB)
 Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Streuobstwiese ist eine Kräuter- / Wiesenmischung einzusäen und mit Obstbäumen zu bepflanzen. Hierfür sind Obstbäume der Pflanzliste 3 (Hochstamm, Mindest-StU 10/12 cm) zu verwenden, mit mindestens einem Baum pro 150 qm.
- Private Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr.15 und Nr. 25 BauGB)

Bei Pflanzungen in der als Garten festgesetzten Grünfläche sind ausschließlich Arten aus den Pflanzliste 1, 2 und 3 zu verwenden.

In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen müssen Außenbauteile (einschließlich Fenster) in Aufenthaltsräumen in Wohnungen die folgenden Schalldämmmaße nach DIN 4109 Tab.8 einhalten. Die Wohn- und Schlafräume sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, sofern der schalltechnische Verträglichkeitsnachweis im Baugenehmigungsverfahren dies erfordert.

Erforderliches Schalldämmmaß von Außenbauteilen:

Lärmpegelbereich I (LPB I) (maßgeblicher Außenlärmpegel < 55 dB)	Schlaf- und Kinderzimmer nach DIN 4109, Tab.8:	erf. R'w,res = 30dB
Lärmpegelbereich II (LPB II) (maßgeblicher Außenlärmpegel 56 -60 dB)	Wohnräume und Küchen Schlaf- und Kinderzimmer nach DIN 4109, Tab.8:	erf. R'w,res = 30dB erf. R'w,res = 35dB
Lärmpegelbereich III (LPB III) (maßgeblicher Außenlärmpegel 61 -65 dB)	Wohnräume und Küchen Schlaf- und Kinderzimmer nach DIN 4109, Tab.8:	erf. R'w,res = 35dB erf. R'w,res = 40dB

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Gestaltungsregelungen)

9. Einfriedungen entlang der Trebbiner Landstraße dürfen eine Höhe von 1,2m, über den festgesetzten unteren Bezugspunkten in „unb.“ (NHN) im DHHN92, nicht überschreiten.

- Pflanzliste 1: Bäume
- | | |
|----------------------|---------------------|
| Feldahorn | Acer campestre |
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
| Spitzahorn | Acer platanoides |
| Hänge-Birke | Betula pendula |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Gemeine Esche | Fraxinus excelsior |
| Heimischer Wildapfel | Malus communis |
| Süß-Kirsche | Prunus avium |
| Pflaume | Prunus domestica |
| Traubenkirsche | Prunus padus |
| Wild-Birne | Pyrus pyrastrer |
| Stiel-Eiche | Quercus robur |
| Silber-Weide | Salix alba |
| Sal-Weide | Salix caprea |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Winter-Linde | Tilia cordata |
| Flatter-Ulme | Ulmus laevis |
| Feld-Ulme | Ulmus minor |

- Pflanzliste 2: Sträucher
- | | |
|----------------------|--------------------------|
| Gemeine Berberitze | Berberis vulgaris |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Blutroter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Haselnuss | Corylus avellana |
| Zweigflügel Weißdorn | Crataegus laevigata agg. |
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| Färbginster | Genista tinctoria |
| Efeu | Hedera helix |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Süß-Kirsche | Prunus avium |
| Pflaume | Prunus domestica |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Kreuzdorn | Rhamnus catharticus |
| Rote Johannisbeere | Ribes rubrum |
| Hundsrose | Rosa canina agg. |
| Kletterrose | Rosa spec. |
| Gew. Brombeere | Rubus fruticosus agg. |
| Salweide | Salix caprea |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Gew. Schneeball | Viburnum opulus |

- Pflanzliste 3: Obstbäume
- | | |
|---------------|------------------|
| Kultur-Apfel | Malus domestica |
| Kultur-Birne | Pyrus communis |
| Pflaume | Prunus domestica |
| Vogel-Kirsche | Prunus avium |
| Wild-Apfel | Malus sylvestris |
| Wild-Birne | Pyrus pyrastrer |

Hinweise

- 1.0 **Artenschutz**
- Fällung und Rodung von Gehölzen zwischen 01. Oktober und 28. Februar; (Bauzeitenregelung; VASB1)
 - Untersuchung sämtlicher zu fällender Robinien im nördlichen Randbereich auf das Vorkommen von Fledermäusen, auch bei einer Fällung im Winterhalbjahr; (Maßnahmen zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen; VASB2)
- 2.0 **Schutz von Bodendenkmälern**
- Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Tonscherben, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Metallgegenstände, Knochen u.Ä., entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Tel.: 03371 / 608-3607) oder dem Archäologischen Landesmuseum (Tel.: 033702/71520) anzuzeigen.
 - Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind nach § 11 Abs. 3 BbgDSchG für mindestens eine Woche in unverändertem Zustand zu erhalten.
 - Bodenfunde sind gemäß § 11 Abs. 3 u. 4 und § 12 Abs. 1 BbgDSchG ablieferungspflichtig.
- 3.0 **Wasserwirtschaft**
- Das B-Plangebiet befindet sich zukünftig innerhalb eines Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Groß Schülzen (voraussichtlich Trinkwasserschutzzone III). Dadurch können sich Verbote und Nutzungsbeschränkungen ergeben. Dies betrifft insbesondere Erdaufschlüsse aber auch Tierhaltung (insbesondere Pferde), landwirtschaftliche Nutzung, Abwasserentsorgung, Materialeinsatz beim Straßen- und Wegebau, Einsatz von Düngemitteln und PSM usw.
- 4.0 **Hinweise zu Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
- Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs (Ersatzmaßnahmen), durch zwei städtebauliche Verträge zwischen der Stadt Zossen und dem Vornabensträger gesichert
 - Die Waldinanspruchnahme wird kompensiert, gemäß den Anforderungen des Gemeinsamen Erlasses des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung und des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz vom 14.08.2008 zur Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 3 des Waldgesetzes von Brandenburg (LWaldG), mit einer Erstaufforstung von 5.953 m² als Ersatz
 - Die Grünflächeninanspruchnahme und die Versiegelung, im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB zur Änderung landwirtschaftlich genutzter Flächen in „Bauland“, werden kompensiert durch die Umwandlung von 5.000 m² Acker in Grünland und die Entseelung von 400m² befestigter Wegefläche
- 5.0 **Bodendenkmale**
- Der Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern bei Erdarbeiten ist nachzukommen.

Verfahrensvermerke

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am 04.04.2021... behandelt. In gleicher Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 15.09.2021 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
 Zossen, den 15.09.2021

L. Schön Schönerde
 Bürgermeisterin



Die Satzung wurde von der Höheren Verwaltungsbehörde durch Schreiben vom... mit Maßgaben und Auflagen genehmigt.
 Luckenwalde, den

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wird hiermit ausgefertigt.
 Zossen, den 15.09.2021

L. Schön Schönerde
 Bürgermeisterin



Der Bebauungsplan ist am 21.02.2022 in Zossen ortsüblich öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Frist von einem Jahr für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 und 2 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am Tage der Bekanntmachung in Kraft getreten.
 Zossen, den 21.02.2022

L. Schön Schönerde
 Bürgermeisterin



Katastervermerk
 Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 01.01.2016 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.
 Ludwigsfelde, den 19. April 2016

Dr.-Ing. Uwe Kraatz
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



Maßstab 1:500
 Lagesystem: ETRS 89
 Höhensystem DHHN92
 Stand Katasterunterlagen: 01. April 2016

Ludwigsfelde, den 19. April 2016 (Stand der Planunterlage, aufgestellt von Rainer Leschke)
 AZ: 2016-025/800

Legende Planunterlage

Allgemeine Topographie	
Ortseingangsschild	Schacht
Briefkasten	Kabelschacht
Wegweiser/Straßennamenschild	Hydrant
Poller	Straßensinkkasten
Kilometerlaten - Straße	Kanaldeckel
Schaltkasten	Kanalhöhen
Mast (Stahlgitter) (Holz) (Eisenbeton) (mit Laterne)	Schieber
Lampe an Stahrohrmast	Grünland
Verkehrsschild	Laubwald
Mauer mit Angabe der Stärke	Nadelwald
Zaun mit Sockel	Mischwald
Zaun	Laubbaum
Hecke	Nadelbaum
Böschung	Obstbaum

Befestigungsarten		
(B) - Beton	(VP) - Verbundsteinpflaster	(ZP) - Zielpflaster
(Bl) - Bitumen	(RGS) - Rasengittersteine	(WD) - wassergebundene Decke
(GP) - Großpflaster	(BP) - Betonplatten	(BPI) - Betonpflaster
(KP) - Kleinpflaster	(Sch) - Schotter	(bef.) / (unbef.) - befestigt / unbefestigt

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN
 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 Allgemeines Wohngebiet

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
 z.B. 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 z.B. II Geschossigkeit als Höchstmaß
 BAUWEISE, BAUGRENZEN
 Baugrenze
 Offene Bauweise

VERKEHRSLÄCHEN
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Privatstraße
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNLÄCHEN
 Private Grünflächen
 Private Erholungsgrünflächen mit zweckentsprechenden baulichen Anlagen, die der Gartennutzung dienen (z.B. Gewächshaus, Pergola, natürliche Gartenteiche, Gartenhaus für Gartengeräte)

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
 Umgrenzung von Flächen für zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Streuobstwiese
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Erhaltung Bäume

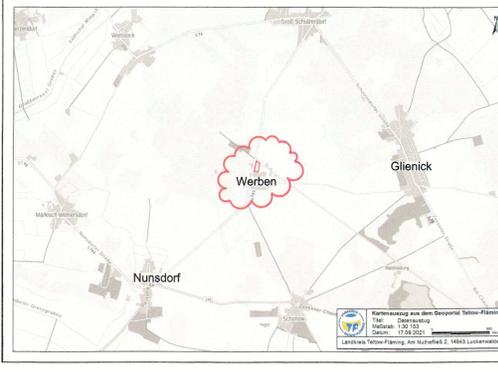
SONSTIGE PLANZEICHEN
 Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Nutzungs-schablone

Gebietsbezeichnung	
Grundflächenzahl (GRZ)	
Geschossigkeit	Bauweise

Straßenlampe
 Schacht
 Verkehrszeichen
 Löschwasserbrunnen geplant

49,68 Höhe über DHHN92
 Unterer Bezugspunkt für Höhenangaben in DHHN92
 Maßangaben in Meter



BEBAUUNGSPLAN "An der Trebbiner Landstraße" in Werben

Beschlussfassung
 STADT ZOSSEN
 LANDKREIS TELTOW-FLÄMING

MAßSTAB 1 : 500
 STAND: 15.09.2021

PLANVERFASSER:
 Stantec Ingenieurbüro GmbH
 Berliner Straße 69
 14467 Potsdam
 Tel.: +49 (0) 331 23530399
 Mail: potsdam@stantec.com