

von: **Bauamt**

<b>Bürgermeister</b>	<b>Rechts- und Personalamt</b>	<b>Kämmerei</b>	<b>Bauamt</b>	<b>Wirtschaftsförderung</b>	<b>Ordnungsamt</b>

für

<b>Beratungsfolge:</b>				
<b>Gremium</b>	<b>Datum Sitzung</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Abstimmung (J/N/E)</b>	<b>TOP</b>
<b>Ausschuss für Bau, Bauleitplanung und Wirtschaftsförderung der Stadt Zossen</b>	<b>07.05.2019</b>	<b>Anhörung und Stellungnahme</b>		<b>Ö</b>
<b>Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen</b>	<b>08.05.2019</b>	<b>Entscheidung</b>		<b>Ö</b>

**Betreff:**

**Befreiungen von den Festsetzungen des VEP "Am Mittelweg" im OT Nächst Neuendorf für Flurstück 303/4 und 302/21**

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. Die Befreiung von der Festsetzung I-Geschoss – Errichtung eines II-geschossigen Wohnhauses.

und

2. Die Befreiung von der Festsetzung „Satteldach“ – Errichtung eines Walmdaches.

und

3. Die Befreiung von der Dachneigung 38°-48° - Errichtung des Walmdaches mit einer DN ab 22

**Mitwirkungsverbot gem. § 22 BbgKVerf**

  x   besteht nicht        besteht für

Bestätigung nach Beschlussfassung	Bestätigung nach Beschlussfassung
Bürgermeisterin	Vors. d. Stadtverordnetenversammlung

**Begründung:**

Das Flurstück 303/4 soll mit einem II-geschossigen Wohnhaus mit einem Walmdach (Dachneigung 22°) bebaut werden.

Festgesetzt sind im VEP eine I-geschossige Bebauung, Satteldach mit 38° - 48° Dachneigung.

Die gewünschte Baumaßnahme erfordert die Befreiung von den Festsetzungen. Diese können genehmigt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

Die erforderlichen Befreiungen sind städtebaulich vertretbar.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Ja \_\_\_\_\_ Nein  x

Gesamtkosten:

Deckung im Haushalt: Ja \_\_\_\_\_ Nein \_\_\_\_\_

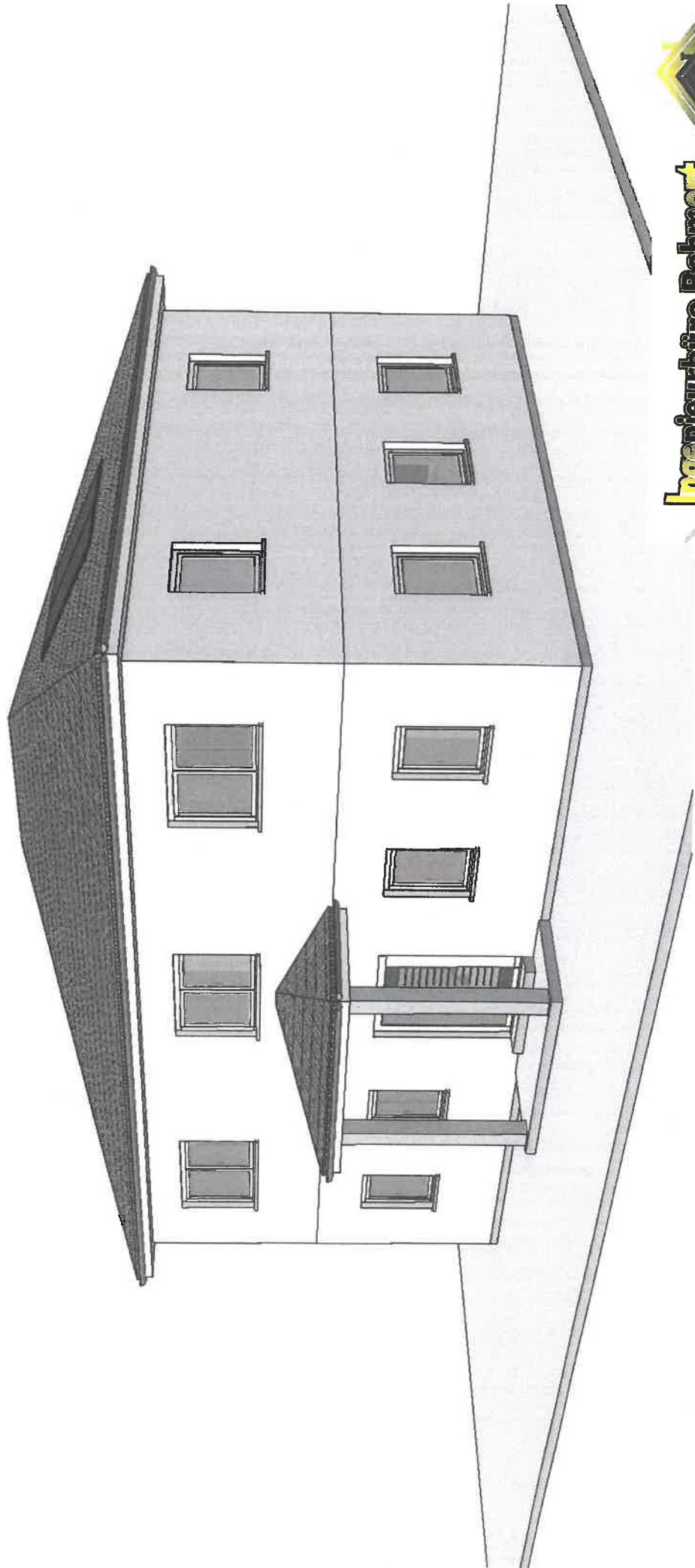
Finanzierung:  
Finanzierung aus der Haushalts-  
stelle:

**Hinweis:**

Die beigefügten Anlagen wurden ggf. wegen der geltenden Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) von persönlichen Daten freigemacht. Ersteller der Unterlagen sowie geweißte Inhalte sind der Stadt Zossen bekannt.

**Anlage:**

Darstellung des Wohnhauses  
Ausschnitt aus dem VEP und den textl. Festsetzungen



**Ingenieurbüro Bohmert**

*Vorhaben*








# Teil B Textliche Festsetzungen

## Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

 Allgemeines Wohngebiet
2. Maß der baulichen Nutzung


z.B.  $\textcircled{0.3}$  Geschosßflächenzahl

z.B. 0.3 Grundflächenzahl


z.B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

SD Satteldach
3. Bauweise, Baugrenzen


o offene Bauweise


 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig


--- Baugrenze
4. Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsfläche

— Straßenbegrenzungslinie

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

 Zweckbestimmung: Verkehrsbenutzter Bereich

 Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

## Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1 Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Es wird festgesetzt, daß ausnahmsweise zulässige Anlagen gem. § 4 (3) BauNVO für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- 2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl darf gem. § 19 (4) BauNVO maximal um 20% überschritten werden.
- 3 Garagen und sonstige Nebenanlagen

Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

4.1 Ausgleichsmaßnahmen:

Die westlich, südlich und östlich innerhalb des Plangebietes festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind naturnah mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Eine Saum- und Wiesenvegetation wird integrativer Bestandteil dieser Bepflanzung.

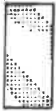
4.2 Grundstücksflächen:

Auf den Grundstücksflächen ist mindestens je 400 qm Fläche ein einheimischer Laubbaum 1. Ordnung, Anzuchtform Hochstamm einzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten (siehe Grünordnungsplan).

4.3 Rückhaltung und Speicherung von Niederschlagswasser:

Das auf der Dachfläche anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine auf den Grundstücken gelegene Versickerungsfläche zu leiten. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das Straßentwässerungsnetz anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig.

Das anfallende Regenwasser, das auf den privaten Grundstücken nicht aufgefangen werden kann, wird mit dem anfallenden Regenwasser der Straßenräume durch ein eigenständiges Leitungsnetz in den öffentlichen Grünflächen in einem Entwässerungsbereich abzuführen.



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich



Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

### 5. Grünflächen



öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:



Spielfeld



naturnahe Grünanlage

### 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



anzupflanzender Einzelbaum



zu erhaltender Einzelbaum



zu erhaltende Strauchpflanzung



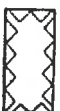
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

### 7. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen

651 Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze für Wertstoffsammelbehälter



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Das zur der Dachfläche anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine auf den Grundstücken gelegene Versickerungsfläche zu leiten. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das Straßentwässerungsnetz anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig.

Das anfallende Regenwasser, das auf den privaten Grundstücken nicht aufgefangen werden kann, wird mit dem anfallenden Regenwasser der Straßenträume durch ein eigenständiges Leitungsnetz in den öffentlichen Grünflächen in einem naturnah anzulegenden Becken aufgefangen.

#### 4.4 Verkehrsflächen:

Öffentliche Park- und Stellplatzflächen im Straßenraum sowie private Stellplätze sind unter Verwendung wasserdurchlässiger Materialien und Bauweisen zu gestalten (wassergebundene Decken, breitfüßiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.).

Die Sammel- und Anliegerstraßen werden mit hochstämmigen Laubbäumen bepflanzt (siehe Grünordnungsplan), die eine unversiegelte Baumscheibe mit einer Mindestfläche von 1,50 m x 1,50 m besitzen oder in einem umfassenden Grünstreifen stehen.

#### 5 Immissionsschutzmaßnahmen

Beim erstmaligen Einbau, Ersatz oder Erneuerung von Außenbauteilen sind wegen einwirkender Verkehrsgeräusche, Anforderungen an die Luftschalldämmung zu beachten. Dabei muß das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen mindestens 40 dB und bei Büroräumen mindestens 35 dB betragen. Der Nachweis für Wände und Fenster kann nach dem Berechnungsverfahren zu DIN 4109/1989 erfolgen. Diese Festsetzung gilt für Fassadenbereiche, welche unmittelbar zur B 246 ausgerichtet sind und in einem Abstand von 35 m vom Rand der Bundesstraße errichtet werden.

### Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 83 BauO)

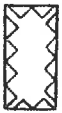
#### 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der baugestalterischen Festsetzungen umfaßt den gesamten Geltungsbereich des Vornaben- und Erschließungsplanes.

#### 2 Gestaltung unbebauter Flächen

Die nicht überbaubaren Gartenflächen der bebaubaren Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Arbeits-, Lager- oder Stellplatzfläche, als Zufahrt oder als Fläche sonstiger Nutzung erforderlich sind. Diese Flächen dürfen nicht mehr als 20% der Grundstücksfläche ausmachen. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört die Bepflanzung mit einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern. Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränkende Befestigungen, wie Asphaltierung und Betonierung, sind unzulässig, soweit nicht ihr Zweck eine derartige Ausführung erfordert.

Private Stellplätze und Wege sind mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen (wassergebundene Decken, wasserdurchlässiges oder breitfüßig verlegtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.).



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes



Firstrichtung, Satteldach



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Bereiche mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen



Abgrenzung unterschiedlicher gestalterischer Festsetzungen

## Nachrichtliche Übernahme



Ferngasleitung

Freizuhaltende Schutzfläche:

Das Plangebiet wird in Nord-Süd-Richtung von einer Gasleitung durchlaufen. Parallel dazu wird beidseitig ein Schutzstreifen von je 10 m festgesetzt, in dem keine Gebäude errichtet werden dürfen. Diejenigen Flächen, die nicht für den öffentlichen Verkehrsraum genutzt werden, sind von den privaten Grundstücksbesitzern als Garten- oder Stellplatzfläche zu nutzen.

## Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodentunde gemacht werden, sind diese zu melden.
2. Es gilt die BauNBO 1990

## 3 Dachformen

Private Stellplätze und Wege sind mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen (wassergebundene Decken, wasserdurchlässiges oder breitflügel verlegtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.).

Alle im Plangebiet zu bauenden Häuser sind mit Satteldächern zu errichten. Der Neigungswinkel der Dachhälften muß zwischen 38° und 48° betragen.

Garagen und Nebenanlagen sollen eine Mindestdachneigung von 15° besitzen.

## 4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Die Summe der Länge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf zusammen 1/3 der gesamten Trauflänge des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.

## 5 Hauptfirstrichtung

Die Hauptfirstrichtung ist parallel der Längsrichtung der Baugrenzen zu errichten. Sie gilt nicht für

- untergeordnete Gebäudeteile an Hauptgebäuden
- für Gebäude als Nebenanlage gem. § 14 BauNVO
- für Garagen gem. § 12 BauNVO

## 6 Gestaltung der Gebäude

Die zum öffentlichen Bereich orientierten Fenster sind in stehendem Format (Verhältnis 2:3) einzubauen. Der mittig angelegte Eingangsbereich ist dem Straßenraum zuzuordnen.

## I Satzung

Satzung der Gemeinde Nächst Neuendorf über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 06/01 "Am Mittelweg" für das Gebiet südlich der B 246 sowie entlang des Mittelweges.

Aufgrund des § 246a Abs. 1, Satz 1 Nr. 6 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV, Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBI. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 06/01 für das Gebiet südlich der B 246 und entlang des Mittelweges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen:

Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1:1.000

Zeichenerklärung

Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

Regelquerschnitte

Teil B - Textliche Festsetzungen:

Planungsrechtliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften