

**Zeichenerklärung**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Allgemeine Wohngebiete
- Sondergebiete
- 
- z.B. GRZ 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- z.B. GFZ 0,6 Geschossflächenzahl
- 
- z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- z.B. IV Zahl der Vollgeschosse zwingend
- 
- Baulinie
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Grünflächen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- St Stellplätze
- Umgrenzung der Grundstücke, für die die St bestimmt sind
- z.B. A Zuordnung zusammengehöriger Flächen
- z.B. B Besondere Festsetzungen (vgl. §2)

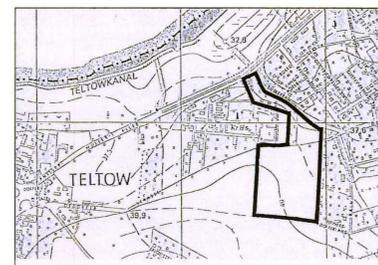
**Kennzeichnungen**

- Landschaftsschutzgebiet in Planung
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- Bestehende Erdgasleitung (Planunterlagen der Erdgas Mark Brandenburg (EMB) nicht nach DIN 2425 erstellt; genauer Verlauf ist vor Baubeginn mit der EMB abzuklären.)

**Hinweise**

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I, Seiten 466, 479)

Längenmaße und Höhenangaben in Metern



STADT TELTOW  
BEBAUUNGSPLAN 11a  
M. 1:1000

**Festsetzungen (§2)**

- Für die Ausführungen des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:
- 1 Im Sondergebiet Reha-Klinik, Rehabilitationsklinik für Herz- und Kreislauferkrankungen sind
    - Rehabilitations- und medizinische Einrichtungen
    - Altenheim, Altenpflegeheim,
    - Versorgungseinrichtungen,
    - Betriebswohnungen
 zulässig;
  - 2 Im Sondergebiet Reha-Klinik ist eine punktuelle Überschreitung der nördlichen Baugrenze bis zu 5 m durch Gebäudeteile zulässig.
  - 3 Im allgemeinen Wohngebiet nördlich des Heinersdorfer Steigweges sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
  - 4 Eine Über- und Unterschreitung der Baulinie im allgemeinen Wohngebiet bis zu 1 m durch Gebäudeteile ist zulässig.
  - 5 Im allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer der Hauptbaukörper mit einer Neigung zwischen 15°-45° auszubilden.
  - 6 Im allgemeinen Wohngebiet sind für die Außenwände Putzflächen und Ziegel in Anpassung an die Außenwandgestaltung der historischen Bebauung auf dem Gelände des Diakonissenhauses vorzusehen.
  - 7 Für die Wohngebäude nördlich des Heinersdorfer Steigweges ist eine maximale Sockelhöhe von 80 cm über Gehweg zulässig.
  - 8 Entlang dem Heinersdorfer Steigweg sind die Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrüstgestaltung den lüftungsgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung der in Satz 1 genannten Räume an den lüftungsgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmenschutz durch bauliche Maßnahmen an Außenwänden, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.
  - 9 Die ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen können zur Erschließung des allgemeinen Wohngebietes und für das Sondergebiet Reha-Klinik am Heinersdorfer Steigweg und an der Ossefelder Straße in einer Breite von 6 m unterbrochen werden.
  - 10 Für jeden 3. oberirdisch angelegten Stellplatz ist ein einheimischer großkroniger Baum gemäß Artenliste mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen. Die Bäume sind in zusammenhängenden mindestens 2 m breiten Grünstreifen in Reihen oder Gruppen zu pflanzen. Die Anzahl der für die Stellplätze in einem Nutzungsfeld zu pflanzenden Bäume ist auf die gemäß Gründungsplan/Maßnahmenplan geforderte Anzahl von Bäumen, bezogen auf die Gesamtlänge des Nutzungsfeldes anrechenbar.
  - 11 Einfriedungen sind als freiwachsende und geschnittene Hecken gemäß Artenliste zu gestalten. In die Heckenpflanzung integrierte Zäune sind zulässig.
  - 12 Die zu erhaltenden Bäume und Gehölze sind vor schädigenden Einflüssen durch Auf- und Abtragung zu schützen.
  - 13 Für Bäume, die einen Stammumfang von mehr als 30 cm, gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden und für Sträucher, die eine Höhe von mindestens 2 m aufweisen, sind bei Abgang im jeweiligen Nutzungsfeld Ersatzpflanzungen aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Artenliste vorzunehmen. Ersatzpflanzungen sind nicht auf die geforderten grünordnerischen Maßnahmen anrechenbar.
  - 14 Hauptgebäude mit einer Dachneigung unter 15° sind extensiv gemäß Artenliste zu begrünen.
  - 15 Tausalze und tausalzhaltige Mittel sind auf privaten Verkehrsflächen, soweit es sich nicht um besonders gefährdete Stellen handelt, nicht anzuwenden.
  - 16 Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln ist nur auf Flächen, die erwerbsgartenbaulich genutzt werden, zulässig.
  - 17 Die Wasserdurchlässigkeit von privaten Wegebefestigungen ist in Form von teilweise abgetragenen Oberflächen herzustellen (z.B. Pflaster, Schotter), Asphaltierungen und Betonierungen sind als Wegeunterlagen unzulässig. Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen.
  - 18 20 % der Außenwände von Gebäuden sind mit Schling- und Kletterpflanzen gemäß Artenliste zu begrünen, wobei je 2 m Wandlänge mindestens eine Pflanze zu verwenden ist.
  - 19 Entlang dem Heinersdorfer Steigweg ist in den angrenzenden Nutzungsfeldern eine einreihige Baumpflanzung aus Tilia cordata anzulegen.
  - 20 40 % des auf den bebauten Flächen anfallenden Niederschlagswassers sind auf dem Grundstück über bewachsene Entwässerungsgräben zu entwässern.
  - 21 Gärtnerrisch gepflegte Anlagen sind mit einem Anteil von 30 % Gehölzfläche anzulegen. Je 250 qm Gesamtlänge des Nutzungsfeldes ist ein großkroniger Baum oder 2 hochstämmige Obstbäume gemäß Artenliste zu pflanzen.

**Verfahrensvermerke**

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 5. Juli 1994. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Teltow am 27. Juli 1994 erfolgt.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß §246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauoB i.V.m. §4 Absatz 3 BauZVO beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Absatz 1 Satz 1 BauoB ist am 14. September 1994 durchgeführt worden.
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 1. Dezember 1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
5. Die Gemeindevertretung hat am 30. November 1994 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 5. Dezember 1994 bis zum 18. Januar 1995 während der Dienststunden nach §3 Absatz 2 BauoB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 31. Oktober 1994 im Amtsblatt der Stadt Teltow ortsüblich bekanntgemacht worden.

7. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990. Der Katasterausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom 26.01.1994.

Berlin, den 13. Juni 1995

(Unterschrift) Der Bürgermeister

(Unterschrift) SVV-Vorsitzende

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 5. April 1995 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden.

Do durch die Änderung oder Ergänzung des Entwurfs des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, konnte nach §3 Abs. 3 BauoB von einer erneuten Auslegung abgesehen werden. Den Eigentümern der von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen Grundstücke und den von den Änderungen oder Ergänzungen berührten Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer Frist vom ..... bis zum ..... gegeben.

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

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... Az: ... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserweiternden Beschluß der Gemeindevertretung vom ... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... Az: ... bestätigt.

13. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans, 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 am ... im Amtsblatt der Stadt Teltow ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauoB) und weiter auf Fälligkeit und Erdscheit von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Absatz 1 Satz 1 Nr. 9 BauoB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.