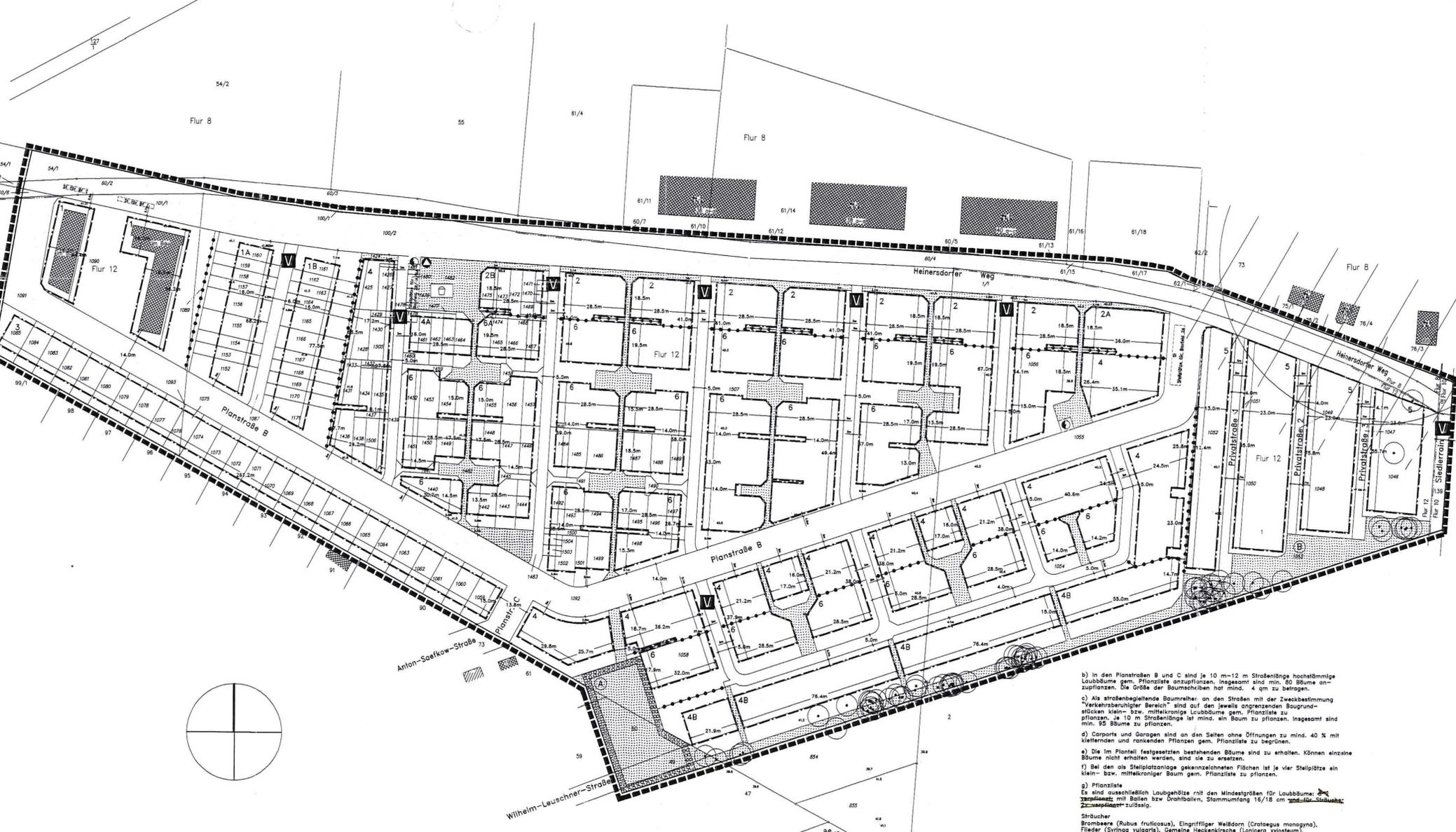


WA IV	WA III
0,4 (1,1)	0,4 (0,9)
Thmax 13,5m	Thmax 10,5m
EFH 41,1m bis 42,6m d.H.N.	EFH 41,1m bis 42,5m d.H.N.

WA II-III	WA II
0,4 (1,2)	0,3 (0,6)
Thmax 13,5m	Thmax 7,5m
EFH 40,0m bis 41,5m d.H.N.	EFH 41,8m bis 43,0m d.H.N.

WA II	WA II
0,4 (0,8)	0,3 (0,5)
Thmax 7,5m	Thmax 7,5m
EFH 40,0m bis 42,4m d.H.N.	EFH 39,5m bis 41,2m d.H.N.

WA II	WA II
0,4 (0,5)	0,3 (0,5)
Thmax 7,5m	Thmax 7,5m
EFH 40,0m bis 42,4m d.H.N.	EFH 40,0m bis 42,4m d.H.N.



PLANZEICHENERKLÄRUNG:

- Baugrenze (§ 9 (1) 2. BauGB, § 23 BauNVO)
- Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) 4. BauGB)
- Zweckbestimmung:
 - Stellplätze
 - Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11. BauGB)
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11. BauGB)
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) 12. und 14. BauGB)
 - Elektrizität (Trafostation)
 - Abfall (Wertstoff-Container)
 - Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)
- Umgrenzung von öffentlichen Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 15. und 25a. BauGB)
- Spielplatz
- Baumerhalt
- Pflanzgebot/Zuordnung der Grünflächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)

Hinweise

- 36 Flurstücknummern
- Flurstücksgrenzen
- Geländehöhe über NN (als lokales Bezugssystem)
- Bodenankennungsverdachtszone

ERKLÄRUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1. BauGB	WA II	max. zulässige Vollgeschosse gem. § 9 (1) 1. BauGB	max. zulässige Vollgeschosse gem. § 9 (1) 1. BauGB
Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1. BauGB	0,3	0,6	max. zulässige Vollgeschosse gem. § 9 (1) 1. BauGB
Bauweise gem. § 9 (1) 2. BauGB	o	Thmax 7,5m	max. zulässige Traufhöhe (TH) gem. § 9 (2) BauGB
max. zulässige Traufhöhe (TH) gem. § 9 (2) BauGB	o	Thmax 10m	EFH 42,1 m bis 43,5 m d.H.N.

Erdschall-Fußbodenhöhe (oberste Rohboden) über NN gem. § 9 (2) BauGB u. § 18 BauNVO

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1. BauGB i.V.m. §§ 1, 4 und 21a (1) und (4) 1. BauNVO

a) Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

b) Nicht zulässig sind Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO Nr. 1 Betriebe des Behälterherstellungsgewerbes, Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3 Anlagen für Verwendungen, Nr. 4 Gartenbaubetriebe, Nr. 5 Tankstellen.

c) Die Garagen- und Carports in den Baufeldern 1A und 1B werden nicht auf die GFZ eingerechnet.

2. Bauweise gem. § 9 (1) 2. i. V. m. § 22 BauNVO

a) Im Planungsbereich gilt für das Baufeld 1 die geschlossene ansonsten die offene Bauweise gem. § 22 (3) BauNVO. In den Baufeldern 1A, 2, 2A, 2B und 4B sind nur Hausgruppen zulässig.

3. Höhenentwicklung baulicher Anlagen gem. § 9 (2) BauGB

a) Die Erdschall-Fußbodenhöhe (oberste Rohboden) wird gemäß Einschrieben im Planfestgesetzt (§ 18 BauNVO).

b) Die im Planfestgesetzten max. Traufhöhen sind das Maß zwischen der Erdschall-Fußbodenhöhe (oberste Rohboden) und der Höhenlage der äußeren Schallkante der Außenwand mit der Dachhaut.

4. Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 22. BauGB i. V. m. § 21 a und § 12 (6) BauNVO

a) Garagen, Carports und Stellplätze sind nur in den dafür gekennzeichneten Flächen und auf den Baugrundstücken zulässig (§ 12 (6) BauNVO).

b) Die gekennzeichnete Fläche für Stellplätze im westlichen Teilabschnitt des Heinersdorfer Weges ist den Baufeldern 1, die an der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Stellplätze festgesetzte Fläche für Stellplätze ist den Baufeldern 2B, 4A und 6A, die gekennzeichnete Fläche für Stellplätze im östlichen Teilabschnitt der Planstraße B ist dem Baufeld 2A zugeordnet (§ 21 a (2) BauNVO).

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr.12 "Heinersdorfer Weg" der Stadt Teltow

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBI. I S. 2141) sowie nach § 89 der Brandenburgischen Bauordnung (BauBO) vom 01.06.1994 (BauBO) in der Fassung vom 18.12.1997 (GVBl. I S. 124) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 18.05.2001 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Heinersdorfer Weg"

dem Text (Teil B) erlassen: bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und

A) Planzeichnung
Maßstab: 1 : 1.000

Die Zeichenerklärung sowie die textlichen Festsetzungen und Nutzungsschablonen (Ausnahme die Festsetzungen zum unteren Bezugspunkt (EFH) des Bebauungsplanes Nr. 12 "Heinersdorfer Weg" werden vollständig in die 1. Änderung übernommen. Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 "Heinersdorfer Weg".

II. Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 (1) 20., 25a. und b BauGB

1. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20. BauGB

a) Der das Planungsbereich im Süden begrenzendes Gehälzstreifen (B) ist zu erhalten.

b) Das auf den Verkehrs- und Baugrundstücken anfallende Nebenabwasser ist auf diesen Flächen zu versickern.

c) Für die Befestigung von Stellplatzflächen, Zufahrten und Wegen sind nur luft- und wasserundurchlässige Materialien (bspw. Rosengittersteine) zu verwenden.

2. Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 23 a und b BauGB

a) Im Randbereich der Grünfläche (A) sind je 100 qm ein Baum und 25 Stibücher gem. Pflanzliste zu pflanzen.

b) In den Planstraßen B und C sind je 10 m-12 m Straßensänge hochstämmige Laubbäume gem. Pflanzliste anzupflanzen. Insgesamt sind mind. 60 Bäume anzupflanzen. Die Größe der Baumstümpfen hat mind. 4 qm zu betragen.

c) Als straßenbegleitende Baumreihe: an den Straßen mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" sind auf den jeweils angrenzenden Baugrundstücken klein- bzw. mittelkronige Laubbäume gem. Pflanzliste zu pflanzen. Je 10 m Straßensänge ist mind. ein Baum zu pflanzen. Insgesamt sind mind. 95 Bäume zu pflanzen.

d) Carports und Garagen sind an den Stellen ohne Öffnungen zu mind. 40 % mit kletternden und rankenden Pflanzen gem. Pflanzliste zu begrünen.

e) Die im Planfestgesetzten bestehenden Bäume sind zu erhalten. Können einzelne Bäume nicht erhalten werden, sind sie zu ersetzen.

f) Bei den als Stellplatzanlage gekennzeichneten Flächen ist je vier Stellplätze ein klein- bzw. mittelkroniger Baum gem. Pflanzliste zu pflanzen.

g) Pflanzliste
Es sind ausschließlich Laubgehölze mit den Mindestmaßen für Laubbäume zu pflanzen mit Ballen bzw. Drahtballen, Stammumfang 16/18 cm am 100 cm über dem Wurzelhals zulässig.

Sträucher
Brombeere (Rubus fruticosus), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Flieder (Syringa vulgaris), Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Haselnuß (Corylus avellana), Himmlische Blausäule (Rosa canina), Kornelkirsche (Cornus mas), Liguster (Ligustrum vulgare), Purpurner Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Pflehenhähnchen (Euonymus europaeus), Schlehe (Prunus spinosa), Schweizer Holunder (Cornus nigra).

Klein- und mittelkronige Bäume
Obstgehölze in Arten und Sorten, Chinesische Birne (Prunus caleryana "Chionoceras"), Eberesche (Sorbus aucuparia), Faidhorn (Acer compansum), Kupfer-Felsenbirne (Amelanchier lamarckii), Rotdorn (Crataegus laevigata "Pauls Scarlet"), Sand-Birke (Betula pendula), Vogel-Kirsche (Prunus avium).

Großkronige Bäume
Feld-Ulme (Ulmus minor), Gemeine Eiche (Fraxinus excelsior), Kastanie (Aesculus hippocastanum), Robinie (Robinia pseudoacacia), Sommer-Linde (Tilia platyphyllos), Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Stiel-Eiche (Quercus robur), Trauben-Eiche (Quercus petraea), Winter-Linde (Tilia cordata).

Kletterpflanzen
Gemeine Waldrebe (Clematis vitalba), Gemeiner Efeu (Hedera helix), Echtes Geißblatt (Lonicera caprifolium), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia), Dreilappige Zaunrebe (Parthenocissus tricuspidata).

III. Baurechtliche Gestaltungsrichtlinien gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauGB

1. Dächer

a) Flachdächer sind mit Ausnahme in Baufeld 1 bei Hauptgebäuden unzulässig.

b) Die Dächer sind mit einer Dachneigung zwischen 25° und 48° auszuführen. Diese Dachneigung gilt nicht für Tonnendächer.

c) Für die Dachflächenneigung sind nur Dachziegel aus Ton oder Betonstein in roten sowie anthraziten Farben zulässig. Die Farbfolge haben den folgenden Nr. der RAL-Farbtafel zu entsprechen: 2001, 2010, 3000-3004, 3011, 3013, 3016, 3018-3020, 3022, 3031, 7009-7012, 7015-7021, 7024-7026 und 7043, 8002, 8004, 8011, 8012, 8015 und 8023. Bei Tonnendächern sind als Dachneigung auch bituminöse Dachbahnen und Zinkblech zulässig.

2. Fassaden

a) Als Fassadenmaterialien sind nur Holz, Putz oder Klinker zulässig.

b) Verkleidungen aus Kunststoffplatten, Faserzementplatten, Metall, Waschbeton und Fliesen sind nicht zulässig.

3. Einfriedungen

a) Zwischen den Baugrundstücken und öffentlichen Grünflächen sowie zum Straßenraum sind Einfriedungen nur dann zulässig, wenn sie eine Höhe von 1,2m nicht übersteigen. In den Baufeldern 5 sind zwischen den Baugrundstücken auch Einfriedungen bis zu 2m Höhe zulässig.

b) Zulässig sind zwischen den Baugrundstücken transparente Einfriedungen oder Laubgehölzhecken, zwischen dem Baugrundstück und Straßenraum nur Laubgehölzhecken. In den Baufeldern 5 sind auch Mauern und Holzwände zulässig.

IV. Hinweis

Die Bodenkennverzeichnisse in den Baufeldern 5 wird mit ihrer von der Unteren Denkmalschutzbehörde festgelegten Lage als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

getreu am 13.07.01
Teltow

Geht zu dem Bescheid vom 23.05.2001 und zur Maßgebenerfüllung vom 23.07.2001

i.A. Edwisch

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow hat am 18.05.01 i.V.m. § 13 BauGB die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr.12 "Wohngebiet südlicher Heinersdorfer Weg" beschlossen.

2. Die von der Änderung der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.05.01 zur Abgabe einer Stellungnahme zur Änderung aufgefordert worden.

3. Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung hat in der Zeit vom 18.05.01 bis einschließl. 18.05.01 nach § 3 (2) i.V.m. § 12 c BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Besenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 02.05.01 im Amtsbüro ortsüblich bekannt gemacht worden.

4. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18.05.01 geprüft. Der Änderung wurde nicht widersprochen.

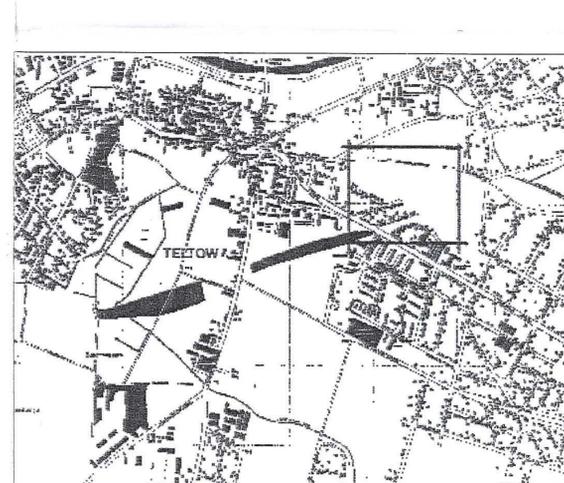
5. Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Beschluß der Stadtverordneten vom 18.05.01 beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung wurde mit Beschluß der Stadtverordneten vom 18.05.01 beschlossen.

6. Die verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Tragbarkeit der neuabgegrenzten Grenzen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

7. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 23.05.01 bestätigt.

8. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsbändernden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 18.05.01 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 23.05.01 bestätigt.

9. Die Bebauungsplanänderung wird hiermit ausgefertigt.



Stand der Planunterlagen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster: 16.03.2001

PROJEKT: 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Wohngebiet südlicher Heinersdorfer Weg"

AUFTRAGGEBER:	BEARB.:	SUN
Stadt Teltow	GEZ.:	SUN/CAD
PLAN:	MASSTAB:	PROJ. BEZ.:
Satzung	1:1000	1.Änd B12
ENTWURF:	DATUM:	PLAN NR.:
WIEFERIG & PARTNER INGENIEURBÜRO FÜR STADTPLANUNG Bismarckstr. 1, 14613 Teltow, Tel.: 03329/472288	02.05.2000	1