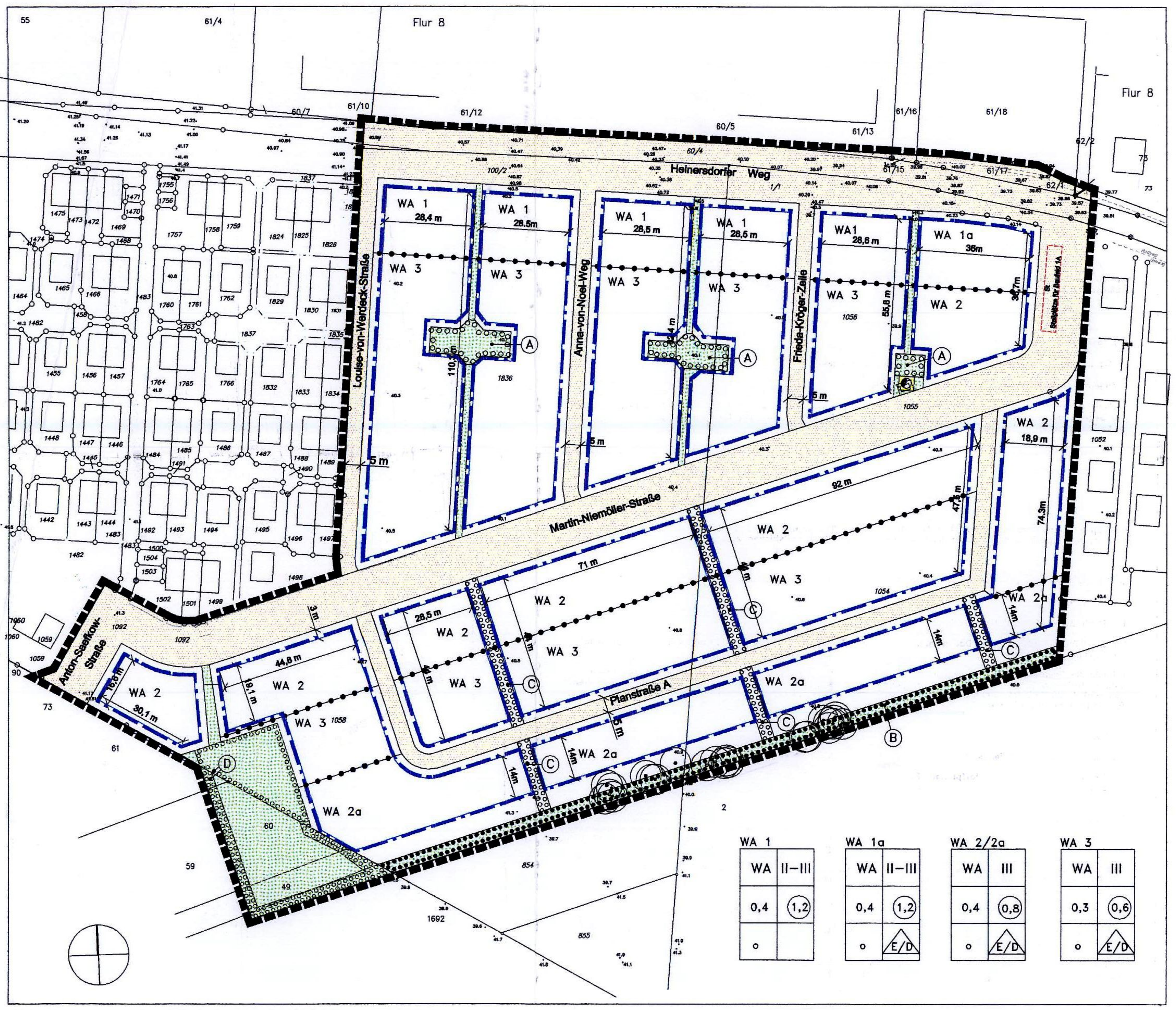



(A) Planzeichnung
Maßstab 1:1.000

## Planzeichenerklärung

Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2. BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Baugrenze

Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Flächen für Versorgungsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB

Elektrizität; hier Trafostation

Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

öffentliche Grünfläche

Fläche mit Bindungen für Pflanzen sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen gemäß § 9 Abs.1 Nrn. 20, 25a und 25b BauGB

Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

(A)/(B) Kennzeichnung der textlichen Festsetzungen

Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

. 43.86 Höhenpunkt (DHHN92)

### Hinweis

Flurstücksgrenze

1836 Flurstücksnummer

Gebäude Bestand

Fläche für Stellplätze

## Erklärung der Nutzungsschablone

| | | | |
|---|---|---|---|
| Art der baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO, hier: Allgemeines Wohngebiet | WA | III | max. zulässige Vollgeschosse gem. § 9 (1) 1. BauGB, § 16 u. 20 BauNVO |
| Maß der baulichen Nutzung GRZ gem.§ 9 (1) 1. BauGB § 16 u. 19 BauNVO | 0,4 | (0,8) | Maß der baulichen Nutzung, GFZ gem § 9 (1) 1. BauGB § 16 u. 20 BauNVO |
| Bauweise gem. § 9 (1) 2. BauGB, § 22 BauNVO | o | E/D | Bauweise gemäß § 9 (1) 2. BauGB, § 22 BauNVO |

Satzung der Stadt Teltow über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.12 'Heinersdorfer Weg'

### Rechtsgrundlagen

1 – das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2014), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818 / 1824),

– die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993),

– die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZVO90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58),

2 – die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Gesetz
am 19.12.2005 (GVBl. I S. 267
– die Gemeindeordnung für das Land Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Oktober 2001 (GVBl. I S.154), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes zur Entlastung der Kommunen von pflichtigen Aufgaben vom 4.6.2003 (GVBl. I S.172, 174).

## (B) Textliche Festsetzungen

I Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 4 BauNVO

1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

2 Nicht zulässig sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1–5 BauNVO: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

II Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO
1 Garagen, Carports und Stellplätze sind auf den privaten Baugrundstücken zulässig.

III Örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 BbgBO i. V. m. § 9 Abs.4 BauGB

1 Dachform

1.1 Flachdächer sind bei Hauptgebäuden nicht zulässig.

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

1.3 Für die Dachflächeneinkleidung sind Dachziegel aus Ton oder Betonstein in roten bis rotbraunen sowie anthrazitfarbenen Tönen zu verwenden. Die genannten Töne müssen der folgenden RAL-Farbskala entsprechen: 2001–2004, 2008–3004, 3009, 3013, 3016, 3020, 3031, 7024, 7043, 7037, 8002–8007, 8024–8028. Bei Tonnendächern sind als Dacheindeckung auch bituminöse Dachbahnen und Zinkblech zulässig.

2 Fassaden

2.1 Als Fassadenmaterialien sind Holz, Putz und Klinker zulässig.

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

3 Einfriedungen

3.1 Zwischen den privaten Grundstücken und dem Straßenraum sind Einfriedungen nur dann zulässig, wenn sie eine Höhe von 1,20 m, gemessen von der nächst gelegenen Geländehöhe, nicht überschreiten.

3.2 Zwischen den privaten Grundstücken sind transparente Einfriedungen oder Laubgehölzhecken, zwischen privatem Grundstück und Straßenraum nur Laubgehölzhecken zulässig.

IV Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

1 Für Stellplatzanlagen sowie für private Verkehrs- und Erschließungsflächen sind luft- und wasserdurchlässige Beläge (z.B. Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen) zu verwenden.

V Flächen mit Gebot für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1 Innerhalb der mit "A" gekennzeichneten Flächen sind pro angefangene 45 qm Anpflanzungsfläche ein Laubbaum gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen. Insgesamt sind 12 Bäume zu pflanzen.

2 Innerhalb der mit "B" gekennzeichneten Flächen ist pro angefangene 170 qm Anpflanzungsfläche ein Laubbaum gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen. Insgesamt sind 6 Bäume pflanzen.

3 Innerhalb der mit "C" gekennzeichneten Flächen sind pro angefangene 40 qm Anpflanzungsfläche 5 Sträucher gemäß Pflanzliste 3 und ein Laubbaum gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen. Insgesamt sind 18 Bäume und 90 Sträucher zu pflanzen.
4 Innerhalb der mit "D" gekennzeichneten Flächen sind pro angefangene 38 qm Anpflanzungsfläche 5 Sträucher gemäß Pflanzliste 3 und ein Laubbaum gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen. Insgesamt sind 25 Bäume gemäß und 125 Sträucher zu pflanzen.

5 In den Anliegerstraßen (Louise-von-Werdeck-Straße, Anna-von-Noel-Weg, Frieda-Kroeger-Zeile sowie Planstraße A) sind insgesamt 26 Laubbäume gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen.

6 An der Anton-Saefkow-Straße sind insgesamt vier Birnbäume gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen.

7 Carports und Garagen sind an den Seiten ohne Öffnungen zu mind. 40 % mit kletternden und rankenden Pflanzen gemäß Pflanzliste 4 zu begrünen.

VI Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

1 In den mit "B" gekennzeichneten Flächen sind die Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten. Die Anlage eines Geh- und Radweges ist innerhalb dieser Fläche zulässig.

2 Die an der Martin-Niemöller-Straße sowie am Heinersdorfer Weg gepflanzten Bäume sind zu erhalten. Können einzelne Bäume nicht erhalten werden, sind sie zu ersetzen.

Pflanzliste 1: Großkronige Bäume

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

Pflanzliste 2: Klein- und mittelkronige Bäume

Obstgehölze in Arten und Sorten, Chinesische Birne (Pyrus calleryana 'Chanticleer'), Eberesche (Sorbus aucuparia), Feldahorn (Acer campestre), Kupfer-Felsenbirne (Amelanchier lamarckii), Rotdorn (Crataegus laevigata 'Paulus Scarlet'), Sand-Birke (Betula pendula), Vogel-Kirsche (Prunus avium).

Pflanzliste 3: Sträucher

Brombeere (Rubus fruticosus), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Flieder (Syringa vulgaris), Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Haselnuß (Corylus avellana), Himbeere (Rubus idaeus), Hundsrose (Rosa canina), Kornelkirsche (Cornus mas), Liguster (Ligustrum vulgare), Purgier Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Schlehe (Prunus spinosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra).

Pflanzliste 4: Kletterpflanzen

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

### Hinweise

1 Sollten bei den Bodenarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle- oder bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen. Der erforderliche Umfang einer fachgerechten archäologischen Untersuchung und Dokumentation ist ebenso abzustimmen, wie der finanzielle Aufwand, der vom Vorhabenträger im Rahmen des Zumutbaren, zu tragen ist. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mind. fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Funde sind ablieferungspflichtig.

2 Die innerhalb der gekennzeichneten Fläche zulässigen Stellplätze sind bereits hergestellt. Sie sind dem Baufeld 1 a zugeordnet.

## Verfahren

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow hat am 02.03.2005 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Teltow, den 01.10.07 — Ort/Datum/Siegel — SVV-Vorsitzender — Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB ist am 20.04.2005 als Abstimmungstermin durchgeführt worden. Gleichzeitig sind die Behörden mit Schreiben vom 04.04.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Teltow, den 01.10.07 — Ort/Datum/Siegel — Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB ist am 07.11.2005 als Informationsabend durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung ist erfolgt.

Teltow, den 01.10.07 — Ort/Datum/Siegel — Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.01.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplan aufgefordert worden.

Teltow, den 01.10.07 — Ort/Datum/Siegel — Bürgermeister

5. Der Entwurf zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 09.02.2006 bis einschließlich zum 08.03.2006 nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 01.02.06 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.

Teltow, den 01.10.07 — Ort/Datum/Siegel — Bürgermeister

6. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19.10.2005 geprüft und abgewogen.

Teltow, den 01.10.07 — Ort/Datum/Siegel — SVV-Vorsitzender — Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde gem. § 10 BauGB am 20.06.2006 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Teltow, den 01.10.07 — Ort/Datum/Siegel — Bürgermeister

8. Die verwendete Planunterlage 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 Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

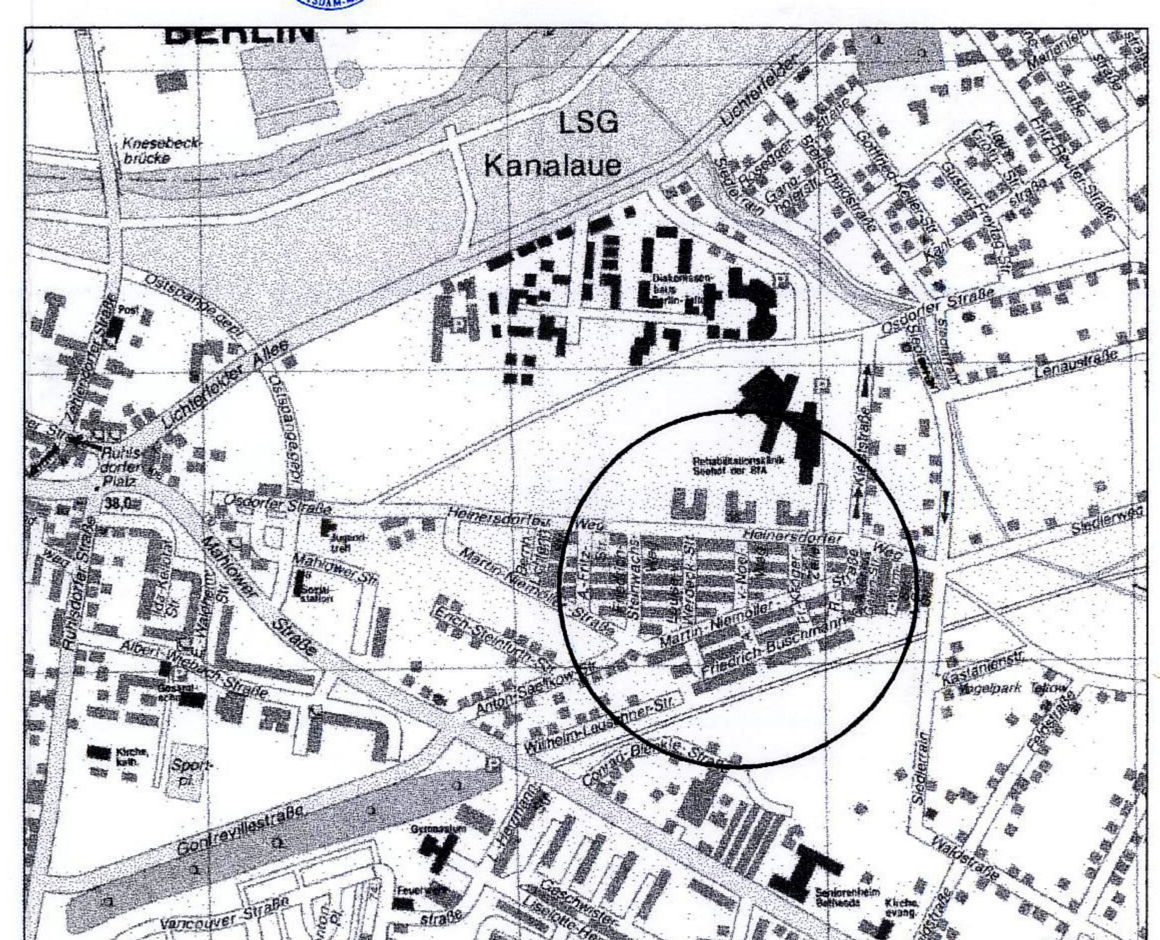
Ort/Datum/Siegel — Unterschrift

9. Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt.

Teltow, den 01.10.07 — Ort/Datum/Siegel — SVV-Vorsitzender — Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan ist am 29.08.06 gem. § 10 BauGB ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit der Begründung bei der Stadtverwaltung Teltow von jedermann eingesehen werden kann. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1, 2 u. 4 sowie Abs. 4; § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Mit der o.g. Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 29.08.06 in Kraft getreten.

Teltow, den 01.10.07 — Ort/Datum/Siegel — Bürgermeister




| | |
|---|---|
| **Projekt** | |
| **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Heinersdorfer Weg"** | |
| **Auftraggeber Stadt Teltow** | |
| **Stand** | **Maßstab: 1:1.000** |
| **- Satzung -** | **Stand: 6. Juni 2006** |
| **Bauleitplanung** | |
| **Wieferig & Partner** — Bäkestraße 1 Stadtplanung — 14513 Teltow Städtebau — Tel.:03328/472298 Projektentwicklung | |