

Ausschnitt mit Verdeutlichung des festgesetzten Leitungsrechts

Ausschnitt mit Verdeutlichung des festgesetzten Leitungsrechts

- Verfahren**
- Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow hat am 14.03.2007 gemäß § 2 Abs. 1 LV.m. § 13 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Teltow 04.04.08
Ort/Datum/Siegel: SVV-Vorsitzender, Bürgermeister
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.07.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplan aufgefordert worden.
Teltow 04.04.08
Ort/Datum/Siegel: Bürgermeister
 - Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist durchgeführt worden. Der Entwurf zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung ist mit Schreiben vom 04.07.2007 an die betroffene Öffentlichkeit versendet worden. Die Stellungnahmen sind bis zum 20.07.2007 erheben worden.
Teltow 04.04.08
Ort/Datum/Siegel: Bürgermeister
 - Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.07.2007 geprüft und abgevoigt.
Teltow 04.04.08
Ort/Datum/Siegel: SVV-Vorsitzender, Bürgermeister
 - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde gemäß § 10 BauGB am 14.07.2007 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde getilgt.
Teltow 04.04.08
Ort/Datum/Siegel: SVV-Vorsitzender, Bürgermeister
 - 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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
Teltow 04.04.08
Ort/Datum/Siegel: Bürgermeister
 - Der Bebauungsplan wird hiermit ausgearbeitet.
Teltow 04.04.08
Ort/Datum/Siegel: SVV-Vorsitzender, Bürgermeister
 - Der Bebauungsplan ist am 24.07.2007 gemäß § 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 24.07.2007 in Kraft getreten.
Teltow 04.04.08
Ort/Datum/Siegel: Bürgermeister

Erklärung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung, gemäß § 4 BauNVO, hier: Allgemeines Wohngebiet	WA	III-IV	max. zulässige Vollgeschosse
Maß der baulichen Nutzung, GRZ gem. § 9 (1) 1. BauGB § 16 u. 19 BauNVO	0,4	0,8	Mindest- und Höchstmaß der Vollgeschosse gem. § 9 (1) 1. BauGB, § 16 u. 20 BauNVO
Bauweise gem. § 9 (1) 2. BauGB, § 22 BauNVO	0	THmax. 13,5m	max. zulässige Traufhöhe (TH) gem. § 9 (1) BauGB, § 18 BauNVO
		EFH 40,0m bis 41,5m ü.DHHN 92	Erdgeschoss-Fußbodenhöhe über DHHN 92 gem. § 9 (3) BauGB

Satzung der Stadt Teltow über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.12 'Heinersdorfer Weg'

Rechtsgrundlagen
 - das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3318),
 - die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 468),
 - die Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZVO90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 59),
 - die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I S. 74).

(A) Planzeichnung
Maßstab 1:500

(B) Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
 - Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.
 - Nicht zulässig sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO; Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.
 - Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO
 - Die Traufhöhe ist das Maß zwischen dem Erdgeschoss-Oberkante-Rohfußboden und der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
 - Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) darf maximal 100 cm über dem im Planfall nächstgelegenen Höhenpunkt liegen.
 - Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO
 - Garagen, Carports und Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken zulässig.
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21
 - Die zeichnerisch festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des zuständigen Unternehmensträger (hier: E.on edis) zu belasten.
 - Örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 BbgBO i.V.m. § 9 Abs.4 BauGB
 - Dachform
 - 1.1 Flachdächer sind bei Hauptgebäuden nicht zulässig.
 - 1.2 Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung zwischen 25° und 45° auszuführen. Diese Dachneigung gilt nicht für Tonnendächer.
 - 1.3 Für die Dachflächenabdichtung sind Dachziegel aus Ton oder Betonstein in roten bis braunroten sowie anthrazitfarbenen Tönen zu verwenden. Die genannten Töne müssen der folgenden RAL-Farbskala entsprechen: 2001-2004, 2008-3004, 3009, 3013, 3018, 3020, 3031, 7024, 7043, 7037, 8002-8007, 8024-8028. Bei Tonnendächern sind als Dachabdeckung auch bläuliche Dachbahnen und Zinkblech zulässig.
 - Fassaden
 - 2.1 Als Fassadenmaterialien sind Holz, Putz und Klinker zulässig.
 - 2.2 Verkleidungen aus Kunststoffplatten, Faserzementplatten, Metall, Waschbeton und Fliesen sind nicht zulässig.
 - Einfriederungen
 - 3.1 Zwischen den privaten Grundstücken und dem öffentlichen bzw. privaten Straßenraum sind Einfriederungen nur dann zulässig, wenn sie eine Höhe von 1,20 m, gemessen ab der in der Nutzungsschablone festgesetzten Höhe (EFH), nicht überschreiten.
 - 3.2 Zwischen den privaten Grundstücken sind transparente Einfriederungen oder Laubgehölzhecken, zwischen privatem Grundstück und Straßenraum nur Laubgehölzhecken zulässig.
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB
 - Für Stellplatzanlagen sowie für private Verkehrs- und Erschließungsflächen sind luft- und wasserundurchlässige Beläge (z.B. Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen) zu verwenden.
 - Flächen mit Gebot für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - Carports und Garagen sind an den Seiten ohne Öffnungen zu mind. 40 % mit kleinsten und rankenden Pflanzen gemäß Pflanzliste 1 zu begrünen.
 - Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
 - Die in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen vorhandenen Bäume sind zu erhalten. Können einzelne Bäume nicht erhalten werden, sind sie durch Bäume der gleichen Art zu ersetzen.
- Pflanzliste 1: Klempflanzen**
 Gemeine Waldrebe (Clematis vitalba), Gemeiner Elau (Hedera helix), Echtes Gelbblatt (Lonicera caprifolium), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia), Dreilappige Zaunrebe (Parthenocissus trpartita).

Hinweise

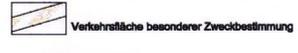
1 Sollten bei den Bodenarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzphäle- oder bohlen, Tonscherben, Metallfächer, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte Potsdam oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungssätze sind für mind. fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Funde sind ablieferungspflichtig.

Planzeichenerklärung

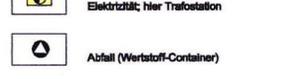
Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2. BauGB i.V.m. § 23 BauNVO



Verkehrfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB



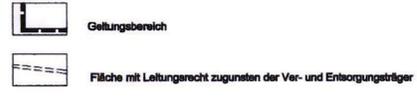
Fläche für Versorgungsanlagen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB



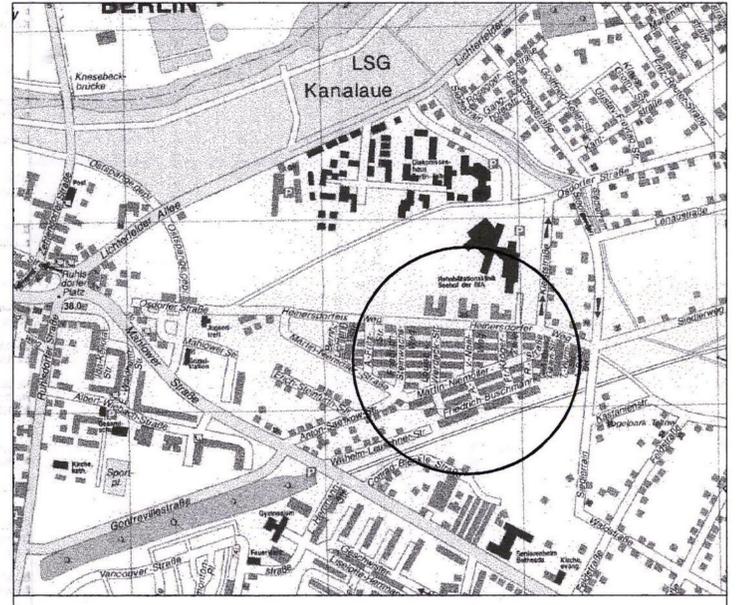
Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Sonstige Planzeichen



Planzeichen ohne Normcharakter



Projekt

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Heinersdorfer Weg"

Auftraggeber Stadt Teltow

Stand - Satzung -

Bauleitplanung Wiefereg & Partner

Maßstab: 1:500

Stand: 10. September 2007

Bürostraße 1
14613 Teltow
Städtebau

Tel. 03328/47228
Projektleitung