

Stadt Teltow - Bebauungsplan Nr. 16 "Altstadt - südliche Potsdamer Straße"

A. Planzeichnung



Nutzungsschablone						
Baugebiet	Art der Nutzung	Bauweise	Vollgeschosse	FH	TH	Dachform / Dachneigung
MI (1)	MI	o		6,0	5,0	s. Planschriab
MI (2)	MI	o		9,0	5,5	SD 35-45°
MI (3)	MI	o		9,0	5,5	SD 30-45°
MI (4)	MI	g		9,0	5,5	SD 35-45°
MI (5)	MI	o	nicht festgesetzt	6,0	5,0	nicht festgesetzt
MI (6)	MI	o	nicht festgesetzt	9,0	5,5	SD 35-45°
MI (7)	MI	o	nicht festgesetzt	9,0	5,5	SD 30-45°
MI (8)	MI	o	nicht festgesetzt	9,0	5,5	SD 35-45°
MI (9)	MI	g	s. Planschriab	nicht festgesetzt	s. Planschriab	nicht festgesetzt
MI (10)	MI	o	nicht festgesetzt	9,0	5,5	SD 35-45°
MI (11)	MI	o	s. Planschriab	nicht festgesetzt	s. Planschriab	nicht festgesetzt
MI (12)	MI	g	nicht festgesetzt	9,0	5,5	SD 35-45°
MI (13)	MI	o	s. Planschriab	nicht festgesetzt	s. Planschriab	nicht festgesetzt
MI (14)	MI	o	nicht festgesetzt	9,0	5,5	SD 35-45°
MI (15)	MI	o	nicht festgesetzt	9,0	5,5	SD 30-45°
MI (16)	MI	o	nicht festgesetzt	9,0	5,5	SD 35-45°
MI (17)	MI	o	s. Planschriab	nicht festgesetzt	s. Planschriab	nicht festgesetzt
MI (18)	MI	o	nicht festgesetzt	9,0	5,5	SD 35-45°
MI (19)	MI	o	s. Planschriab	nicht festgesetzt	s. Planschriab	nicht festgesetzt
MI (20)	MI	o	s. Planschriab	nicht festgesetzt	s. Planschriab	nicht festgesetzt
MI (21)	MI	g	II	nicht festgesetzt	6,0	SD nicht festgesetzt
MI (22)	MI	g	II	nicht festgesetzt	6,0	SD 30-45°
MI (23)	MI	o	II	nicht festgesetzt	5,0	nicht festgesetzt

B. Textliche Festsetzungen

- B. 1 Planungsrechtliche textliche Festsetzungen**
- Im Geltungsbereich sind nur zusammenfassend zulässig:
 - Gartenbaubetriebe
 - Gartenbaubetriebe
 - Tierhaltung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
 - Im Geltungsbereich sind Vergnügungsbetriebe im Sinne des § 46 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Die Errichtung von Gebäuden an einer seitlichen Grundstücksgrenze ist zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 8 BauNVO)
 - In den Mischgebieten MI 2, MI 5, MI 7, MI 13, MI 15, MI 17, MI 19, MI 20 und MI 23 wird als Bauweise festgesetzt: Abweichende Bauweise. Die Errichtung von Gebäuden an einer seitlichen Grundstücksgrenze ist zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
 - In den Mischgebieten MI (6), MI (8), MI (10), MI (12), MI (14), MI (16), MI (18) und MI (23) ist die Errichtung von Stellplätzen nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
 - Der Bezugspunkt für die Festsetzung der maximalen First- und Traufhöhe wird folgendermaßen festgesetzt:
 - 37,30 m ü. NNH für MI (10), MI (16)
 - 37,40 m ü. NNH für MI (8), MI (14)
 - 37,50 m ü. NNH für MI (12)
 - 37,60 m ü. NNH für MI (18)
 - 37,70 m ü. NNH für MI (6)
 - 37,90 m ü. NNH für MI (5), MI (19), MI (20)
 - 38,00 m ü. NNH für MI (2), MI (3), MI (7), MI (11), MI (13), MI (15), MI (17), MI (21), MI (22) und MI (23)
 - 38,10 m ü. NNH für MI (4), MI (5)
 - 38,30 m ü. NNH für MI (1)
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
 - Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (insbesondere Verkehrslärm) im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind für Gebäude Vorkehrungen in der Weise zu treffen, dass sämtliche Außenbauteile der real schutzwürdigen Räume R' wres (im Sinne der DIN 4109) ein bewertetes Luftschalldämmmaß aufweisen, und zwar:
 - im Lärmpegelbereich V, der die Baugebiete MI (1), MI (2), MI (3), MI (4), MI (7), MI (9), MI (11), MI (13), MI (15), MI (17), MI (19), MI (20), MI (21) und MI (22) beinhaltet, muss R' wres mindestens 45 dB(A) für Wohn- und Außenhallräume und mindestens 40 dB(A) für Büroräume betragen.
 - im Lärmpegelbereich IV, der die Baugebiete MI (5), MI (6), MI (8), MI (10), MI (12), MI (14), MI (16), MI (18), MI (23) beinhaltet, muss R' wres mindestens 40 dB(A) für Wohn- und Außenhallräume und mindestens 35 dB(A) für Büroräume betragen.
 Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen dürfen keine Minderung des bewerteten Gesamtschalldämmmaßes der Außenbauteile zur Folge haben. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- B. 2 Bauordnungsrechtliche textliche Festsetzungen**
- Bei neu zu errichtenden Gebäuden sowie Aus- und Umbauten von Dachgeschossen, die gemäß der Brandenburgischen Bauordnung einer Baugenehmigung bedürfen, sind nur Dachhaltungen zulässig, die als Einzelgäuben mit einer maximalen Außenbreite von 3,00 m ausgebildet werden. Die Summe der Frontbreiten der Gäube in Dach darf die Hälfte der Breite der darunter liegenden Gebäudeaußenwand nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)
- B. 3 Artenlisten**
- Pflanzenliste A: Laubbäume**
- | | |
|------------------------|------------------------|
| Feld-Ahorn | Acer campestris |
| Feld-Ulm | Ulmus minor |
| Hänge-Birke | Betula pendula |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Rosakastanie | Aesculus hippocastanum |
| Spitze-Ahorn | Acer platanoides |
| Stiel-Eiche | Quercus robur |
| Trauben-Eiche | Quercus petraea |
| Traubeneiche | Prunus padus |
| Winter-Linde | Tilia cordata |
| Engfrüchtiger Weißdorn | Crataegus monogyna |
- Pflanzenliste B: Obstbäume**
- | | |
|--------------------------|------------------|
| Apfel (in Sorten) | Malus domestica |
| Agrifolia | Prunus americana |
| Echte Walnuss | Juglans regia |
| Südkirsche (in Sorten) | Prunus spec. |
| Sauerkirsche (in Sorten) | Prunus cerasus |
| Pflaume (in Sorten) | Prunus domestica |
| Pfirsich | Prunus persica |
| Birne (in Sorten) | Prunus communis |
- Pflanzenliste C: Grobenpflanzung / Bepflanzung der Niederung**
- | | | |
|---------------|--------------------|-----------------|
| Bäume | Salix fragilis | Salix alba |
| Bruch-Weide | Fraxinus excelsior | Salix viminalis |
| Gemeine Esche | Ulmus laevis | Salix caprea |
| Flatter-Ulm | Salix nigra | Ribes nigrum |
| Rohr-Weide | Alnus glutinosa | |
| Schwarte-Erle | | |
| Silber-Weide | | |
- Pflanzenliste D: Sommerausgleichsfläche**
- | | | |
|--------------------------|-------------------------|--------------------|
| Bäume | Acer campestris | Crataegus monogyna |
| Feld-Ahorn | Rubus fruticosus | |
| Hainbuche | Rosa tomentosa | |
| Vogel-Beere/Prunus avium | Corylus avellana | |
| Engfrüchtiger Weißdorn | Hedera Rosa corymbifera | |
| | Hunds-Rose Rosa canina | |
| | Pflaumenhütchen | |
| | Euonymus europaeus | |
| | Schlehe | |
| | Prunus spinosa | |
| | Viburnum opulus | |
| | Schwarzer Holunder | |
| | Sambucus nigra | |
| | Wein-Rose | Rosa rubiginosa |

C. Festsetzungen durch Planzeichen F. Verfahrensvermerke

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO) (z.B. MI (1))
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - FH 9,00 Firsthöhe als Obergrenze (z.B. 9,00 m)
 - TH 5,50 Traufhöhe als Obergrenze (z.B. 5,50 m)
 - II Zahl der Vollgeschosse, Höchstzahl (z.B. bis zu zwei)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - o Offene Bauweise
 - a Abweichende Bauweise
 - g Geschlossene Bauweise
 - Baugrenzen
 - SD Dachform (z.B. Satteldach)
 - ↔ Hauptfrischrichtung
 - 35-45° Dachneigung (z.B. 35-45°)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - PG private Grünflächen
 - öffentliche Grünflächen
 - Zweckbestimmung: Parkanlage
- Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - A1 Maßnahmenflächen (z.B. A1)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anlegen einer Mulde (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Erhaltung von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Sonstige Planzeichen
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - St Stellplätze
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Grünflächen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

D. Nachrichtliche Übernahmen

- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale) die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4 und § 9 Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes Parforceheide (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Der Geltungsbereich liegt vollständig in der Trinkwasserschutzzone III.
- Der Geltungsbereich unterliegt den Anforderungen der Werbesatzung der Stadt Teltow.
- Der Geltungsbereich liegt vollständig im Bereich der Erhaltungssatzung der Altstadt Teltow.
- Der Geltungsbereich liegt vollständig im Bereich des flächenhaften Bodendenkmals "Altstadt Teltow".

E. Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Gebäude (Bestand)
- Durchfahrt
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksbezeichnung
- 36.01 Höhenpunkt der Vermessung (in m. ü. NNH)

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 16 "Südliche Potsdamer Straße" wurde von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung vom 28.10.1993 gefasst. Der Beschluss wurde am 01.12.1993 öffentlich bekannt gegeben.

T. Hell (Bürgermeister)

Die Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Anschriften vom 11.01.1994 erfolgt.

T. Hell (Bürgermeister)

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 17.08. bis zum 21.09.1998 durchgeführt. In diesem Zeitraum bestand Gelegenheit, zur Aufklärung und Erläuterung des vorgestellten Planungskonzepts. Die Möglichkeit zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist am 31.07.1998 öffentlich bekannt gegeben worden.

T. Hell (Bürgermeister)

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 12.5.2004 den Entwurf zum Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen sowie der Begründung mit Planstand Mai 2004 genehmigt und zur erneuten Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 in Verbindung mit Abs. 3 BauGB beschlossen.

T. Hell (Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen sowie der Begründung mit Planstand Mai 2004 hat in der Zeit vom 9.6. bis einschließlich 9.7.2004 während der Dienststunden im Bauamt der Stadt Teltow, Lersstraße 4, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anträge während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 28.5.2004 öffentlich bekannt gegeben worden.

T. Hell (Bürgermeister)

Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in ihrer Sitzung am 15.9.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

T. Hell (Bürgermeister)

Die verwendete Planzeichnung enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übergeordnet der neuzeitlichen Geodäsie ist die Genauigkeit ist einwandfrei möglich.

T. Hell (Bürgermeister)

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen mit Planstand September 2004 wurde am 15.9.2004 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan mit Planstand September 2004 wurde von der Stadtverordnetenversammlung genehmigt.

T. Hell (Bürgermeister)

Die Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß durchgeführt wurde. Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplans stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 15.9.2004 überein.

T. Hell (Bürgermeister)

Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 01.05.05 öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 23 Abs. 1 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erledigung von Einspruchsgegenständen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 01.05.05 in Kraft getreten.

T. Hell (Bürgermeister)

Stadt Teltow

B-Plan Nr. 16 "Altstadt - südliche Potsdamer Straße"

Loge im Stadtgebiet (M ca. 1:10.000)

M 1:500 im Original DIN A0

0 5 10 20 30 40 50 m

Planstand: Satz, September 2004

Auftraggeber: Stadt Teltow, Potsdamer Straße 47/49, 14513 Teltow

Bearbeitet durch: komplex - Gesellschaft für kommunale Planung und Standortentwicklung mbH, Jägerallee 21, 14469 Potsdam