

WA	I	Änderung	WA	I	Änderung
0,2	0,2		0,2	0,2	
ED	ED		ED	ED	
EFH 42,9m bis 43,2m ü.NHN	EFH 43,2m bis 44,4m ü.NHN	Änderung	EFH 43,0m bis 44,4m ü.NHN	EFH 43,0m bis 44,4m ü.NHN	Änderung

**PLANZEICHENERKLÄRUNG DER 1. ÄNDERUNG:**

Änderung der maximal zulässigen Traufhöhe sowie der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe als Bezugshöhe

**PLANZEICHENERKLÄRUNG:**

- Festsetzungen:**
- Baugrenze (§ 9 (1) 2. BauGB, § 23 BauNVO)
  - Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11. BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 4. und 22. BauGB, § 12 und 14 BauNVO)
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25. BauGB)
  - Öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15. BauGB
  - Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 (1) 12. u. 14. BauGB)
  - Abwasser
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
  - Firstichtung
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**ERKLÄRUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE**

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1. BauGB, § 4 BauNVO	WA	I	max. zulässige Vollgeschosse gem. § 9 (1) 1. BauGB, § 10 u. 20 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung GZ2 gem. § 9 (1) 1. BauGB, § 16 u. 19 BauNVO	0,2	0,2	Maß der baulichen Nutzung GZ2 gem. § 9 (1) 1. BauGB, § 16 u. 20 BauNVO
Bauweise gem. § 9 (1) 2. BauGB, § 22 BauNVO	ED	ED	max. zulässige Traufhöhe (TH) gem. § 9 (2) BauGB, § 10 BauNVO
Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Oberkante Rohboden) über NN gem. § 9 (2) BauGB u. § 10 BauNVO	EFH 42,9m bis 43,5m ü.NHN	EFH 42,9m bis 43,5m ü.NHN	

- Hinweise:**
- 989/3 Flurstücknummern
  - Grundstücksgrenzen
  - vorhandene Bebauung
  - Flurgrenze
  - Nachrichtliche Übernahmen:
    - Bezeichnung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25. BauGB)
    - Geländehöhe über NN (lokales System)

**SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN**

Satzung der Stadt Teltow über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr.18A „Südliche Händelstraße“ Gemarkung Teltow, Flur 10, Flurstücke 907/1 (teilw.) und 989/3 (teilw.).

Aufgrund des § 10 LV.m. § 13 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), sowie nach § 89 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 01.06.1994 (GVBl. BB I S. 126, ber. S. 404), geändert durch Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18.12.1997 (GVBl. Bbg. I S.124) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom ..... folgende Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr.18A „Südliche Händelstraße“ Gemarkung Teltow, Flur 10, Flurstücke 907/1 (teilw.) und 989/3 (teilw.) (für die Erhöhung der Traufhöhe um 0,35m, einer Anpassung der Bezugshöhe (Erdgeschossfußbodenhöhe) an das bestehende Straßenniveau der Händelstraße sowie eine Angleichung an das Höhenbezugs-system HN76 als lokales System im Geltungsbereich und die Herausnahme der Gestaltungen (alt und neu), bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

**Teil A – Planzeichnung**

Maßstab: 1 : 1.000

Die Zeichenerklärung sowie die textlichen Festsetzungen und Nutzungsschablonen (mit Ausnahme der Festsetzungen zur Traufhöhe und zur Bezugshöhe (EFH)) des Bebauungsplanes Nr.18A „Südliche Händelstraße“ werden vollinhaltlich in die 1. Änderung übernommen. Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.18A.

**Teil B – Textliche Festsetzungen**

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

- Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1. BauGB i.V.m. § 1 und § 4 BauNVO
  - Ausnahmen nach § 4 (3) 3., 4. und 5. BauNVO sind nicht zulässig.
  - Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) 22 BauGB i. V. m. § 21 a und § 12 (6) BauNVO
    - Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen, jedoch mindestens in der nördlichen Bauflucht des jeweiligen Hauptgebäudes und den dafür festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 (6) BauNVO).
    - Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 (6) BauNVO).
- Bauweise gem. § 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO
  - Im Planungsgebiet gilt die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO
  - Höhenentwicklung baulicher Anlagen gem. § 9 (2) BauGB
    - Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Oberkante Rohboden) wird gemäß Einschrieben im Planfeld festgelegt (§ 18 BauNVO).
    - Die im Planfeld festgesetzten max. Traufhöhen sind das Maß zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Oberkante Rohboden) und der Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

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

- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20. BauGB
  - Die befestigten Flächen von Zufahrten und Stellplätzen sind in wasser- und luftdurchlässigen Material herzustellen.
  - Das Niederschlagswasser der Dach- und Straßenflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.
- Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a. und b BauGB
  - Die mit A belegte Fläche ist als 6m breiter Baum- Strauchstreifen anzulegen. Es sind zusätzlich zu Festsetzung d) in diese Fläche pro 120 qm Baugrundstückfläche 1 Baum gem. Pflanzliste f1)–f3) einzeln- und gruppenweise in diese Strauchbepflanzung einzubinden, wobei pro 300qm Baugrundstückfläche 1 Baum hiervon gem. Pflanzliste f1) zu wählen ist.
  - Die mit B belegte Fläche ist mit Sträuchern gem. Pflanzliste f4)–f5) abzupflanzen. In die Abpflanzung sind 2 Obstbäume gem. Pflanzliste f3) zu integrieren. Giftige Pflanzen sind nicht zulässig.
  - Zwischen den Baugrundstücken sind 2,5m breite Strauchbüchel (2mal 1, 25m je Baugrundstück) mit Pflanzen gem. Pflanzliste f4)–f5) anzulegen. Bei der Errichtung von Garagen als Grenzbauten sind die dafür benötigten Flächen von dieser Festsetzung ausgenommen.
  - Die mit A und B belegten Flächen sowie die Strauchbüchel entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen sind so zu gestalten, daß solitäre Großsträucher gem. Pflanzliste f4) mit Kleinsträuchern gem. Pflanzliste f5) in Gruppen zu je 3 bis 7 Stück zu unterpflanzen sind.
  - Die Fassaden von Garagen und Carports sind zu 30% mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste f6) zu begrünen.

- f) Pflanzliste:
- Bäume 1. Ordnung  
Verbindliche Pflanzgröße: 20 – 25 cm STU mit Ballen
 

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Fraxinus excelsior	Esche
Ulmus carpinifolia	Feldulme
  - Bäume 2. Ordnung  
Verbindliche Pflanzgröße: 16 – 18 cm STU mit Ballen
 

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Corpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aria	Mehlsbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

- Obstbäume  
Verbindliche Pflanzgröße: 16 – 18 cm STU mit Ballen
 

Malus domestica	Kultur-Apfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus domestica	Pflaume
Pyrus communis	Birne
- Sollsträucher  
Verbindliche Pflanzgröße: Höhe 150 – 200 cm mit Ballen, Pflanzverband: 2 x 2 m
 

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartfrießel
Corylus avellana	Hasel
Elaeagnus monogyna	Weißdorn
Eucyranthus europaea	Pfeifenblüthen (giftig)
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum (giftig)
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Weißer Schneeball (giftig)
- Gruppensträucher  
Verbindliche Pflanzgröße: Höhe 100 – 150 cm mit Ballen, Pflanzverband: 1 x 1 m
 

Berberis vulgaris	Berberitze
Genista sagittalis	Füßel-Ginster (giftig)
Genista tinctoria	Färber-Ginster (giftig)
Ligustrum vulgare	Liguster (giftig)
Lonicera caprifolium	Echtes Gelblieb (giftig)
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche (giftig)
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Ribes idaeus	Himbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Symphoricarpos racemosus	Schneebere (giftig)
- Klettergehölze
 

Clematis in Arten und Sorten	
Hedera in Arten und Sorten	
Jasminium nudiflorum	
Lonicera in Arten und Sorten	
Parthenocissus in Arten und Sorten	
Kletterrosen	
Vitis coignetiae	
Wisteria sinensis	

**III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BbgBO**

- Dächer
  - Pult- und Flachdächer sind unzulässig.
  - Die Dächer sind mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° auszuführen.
  - Dachflächen sind in Ziegel mit rotem bis braunem und anthrazitem Farbton einzudecken.
  - Garagendächer sind in der gleichen Dachform, mit der gleichen Neigung und in der gleichen Farbe wie die Dächer der jeweiligen Hauptgebäude auszuführen.
- Fassaden
  - Als Fassadenmaterialien sind Putz oder Klinker zulässig.
  - Verkleidungen aus Kunststoff, Faserzementplatten und Fliesen sind nicht zulässig.
- Einfriedungen
  - Straßenseitige Einfriedungen aus Maschendrahtzäunen sind nicht zulässig. Die Einfriedungen dürfen eine max. Höhe von 1,2m nicht überschreiten.
  - Zwischen den Baugrundstücken sind als Einfriedungen Hecken gem. textlicher Festsetzung II) 2) c) herzustellen. Bei der Errichtung von Garagen als Grenzbauten sind die dafür benötigten Flächen von dieser Festsetzung ausgenommen.

**VERFAHRENSVERMERKE:**

- Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow hat am 18.11.98 gemäß § 2 Abs. 1 LV.m. § 13 BauGB die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr.18A „Südliche Händelstraße“ beschlossen.
 

Teltow/Datum	30.6.2000		<i>S. K. K.</i>	SVV-Vorsitzender
			<i>i. v. K. K.</i>	Bürgermeister
- Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist ortsüblich am 26.11.1998 im Amtsblatt der Stadt Teltow erfolgt.
 

Teltow/Datum	30.6.2000		<i>i. v. K. K.</i>	Bürgermeister
--------------	-----------	--	--------------------	---------------

- Die von der einfachen Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.8.1999 beteiligt worden.
 

Teltow/Datum	30.6.2000		<i>i. v. K. K.</i>	Bürgermeister
--------------	-----------	--	--------------------	---------------
- Der Entwurf der einfachen Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung hat in der Zeit vom 09.08.99 bis 10.09.99 gem. § 3 (3) BauGB öffentlich ausliegen, mit dem Hinweis, daß während der Auslegungsfrist Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten Teilen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 30.07.1999 im Amtsblatt der Stadt Teltow.
 

Teltow/Datum	30.6.2000		<i>i. v. K. K.</i>	Bürgermeister
--------------	-----------	--	--------------------	---------------
- Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und Text, wurde am 20.10.1999 auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 18A „Südliche Händelstraße“ für die Erhöhung der Traufhöhe im gesamten Bereich um 0,35m sowie einer Anpassung der Bezugshöhe (Erdgeschossfußbodenhöhe) an das bestehende Straßenniveau der Händelstraße sowie einer Angleichung der Festsetzungen an das Höhenbezugsystem HN76 als lokales System und der Herausnahme der Gestaltungen (alt und neu) von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 20.10.1999 gebilligt.
 

Teltow/Datum	30.6.2000		<i>S. K. K.</i>	SVV-Vorsitzender
			<i>i. v. K. K.</i>	Bürgermeister
- 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 Übertragbarkeit der neuabgegrenzten Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
 

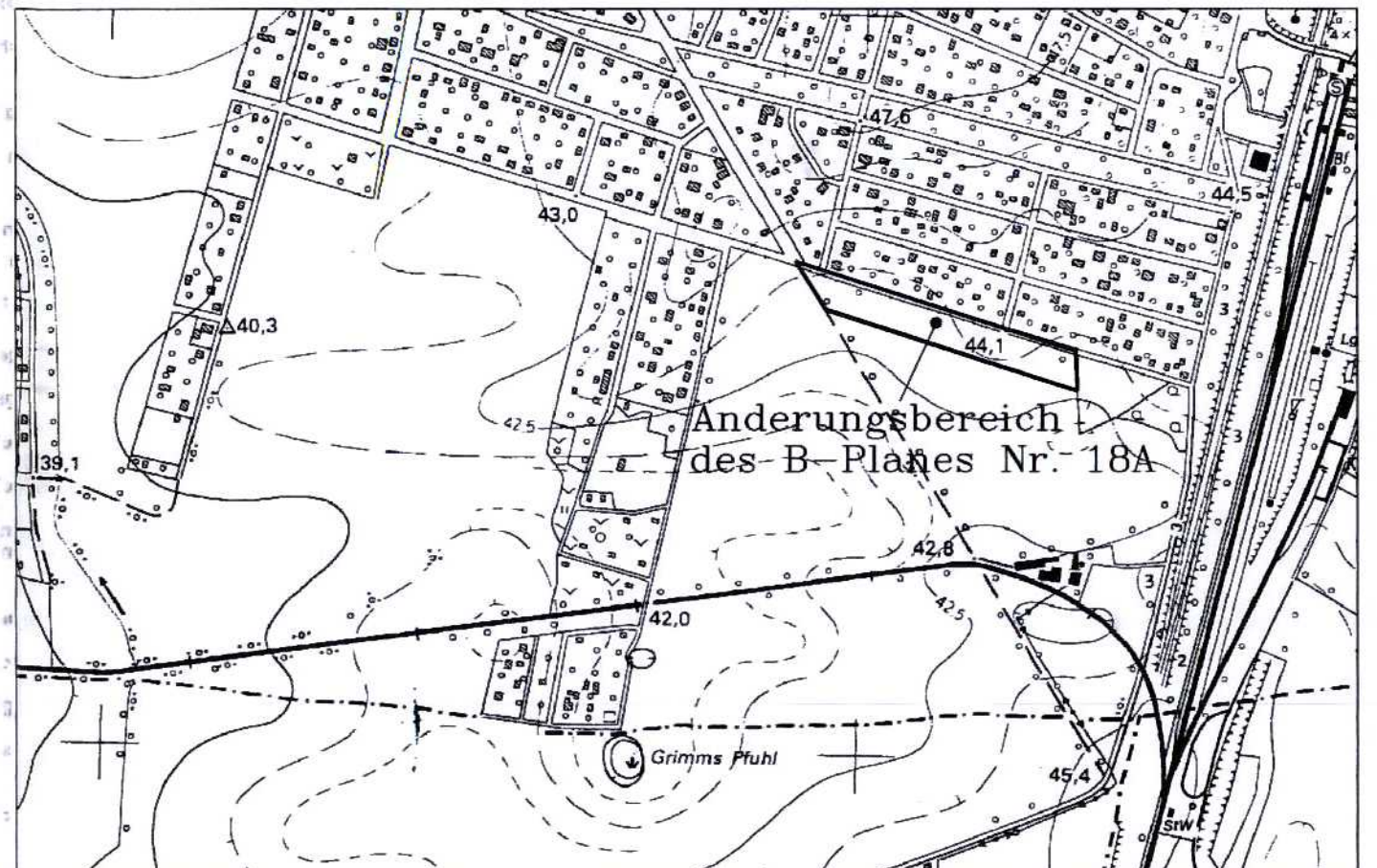
Teltow/Datum			<i>S. K. K.</i>	Öffentlich best. Vermessungsingenieur
			22.6.2000	
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az: ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen – erteilt.
 

Teltow/Datum				Bürgermeister
--------------	--	--	--	---------------
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsernennenden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az: ..... bestätigt.
 

Teltow/Datum				Bürgermeister
--------------	--	--	--	---------------
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausfertigt.
 

Teltow/Datum				Bürgermeister
--------------	--	--	--	---------------
- Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht, mit dem Hinweis, daß die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18A „Südliche Händelstraße“ mit der Begründung in der Stadtverwaltung Teltow von jedermann eingesehen werden kann. Auf die Rechtsfolgen der § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4, § 215, Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Mit o.g. Bekanntmachung ist die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr.18A „Südliche Händelstraße“ am ..... in Kraft getreten.
 

Teltow/Datum				Bürgermeister
--------------	--	--	--	---------------



**PROJEKT: 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18A der Stadt Teltow „Südliche Händelstraße“**

AUFTRAGGEBER:	BEARB.:	Moe/Wie
Stadt Teltow	GEZ.:	Moe/CAD
PLAN:	MASSTAB:	PROJ. BEZ.:
Satzungsplan	1 : 1000	1. ÄND. BP_18A
ENTWURF:	DATUM:	PLAN NR.:
<b>WIEFER &amp; PARTNER</b> INGENIEURBÜRO FÜR STADTPLANUNG Bismarckstr. 1, 14513 Teltow, Tel.: 03328/472298	04.08.99	2