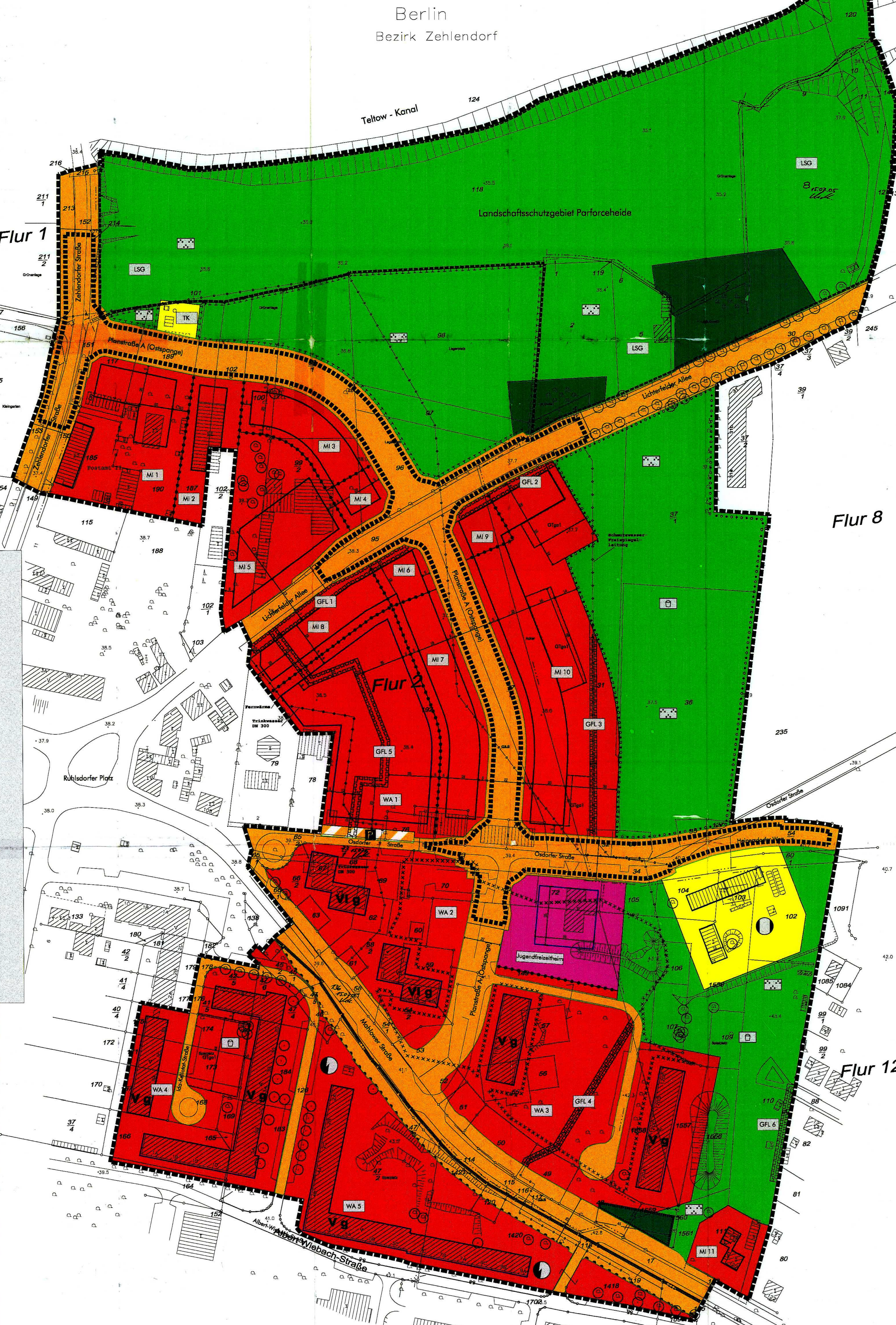


Stadt Teltow - Bebauungsplan Nr. 1 A "Ruhlsdorfer Platz - Weiterer Bereich"

Teil A. Planzeichnung



Teil B. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - § 9 Abs. 11 der Bauartzonenverordnung - BauZV)

- WA I Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- WA II Kennzeichnung eines Allgemeinen Wohngebietes mit externer Nutzungsablenkung, z.B. WA 1
- MI 1-11 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- MI Kennzeichnung eines Mischgebietes mit externer Nutzungsablenkung, z.B. MI 4

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 0,40 Grundflächenzahl, z.B. 0,40
- 0,60 Geschossflächenzahl, z.B. 0,60
- II höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. zwei

3. Bauweise, Baulinien, Baugruppen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- geschlossene Bauweise
- offene Bauweise
- nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- abweichende Bauweisen gem. textl. Festsetzung 2.1
- Bauweise

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Jugendfreizeithelm Zweckbestimmung: Jugendfreizeithelm

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie (auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Parkplatz

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Versorgungsanlagenflächen
- Zweckbestimmung: Fernwärme
- Zweckbestimmung: Telekommunikation
- Zweckbestimmung: Stromversorgung

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung: Parkanlage
- Anlagen für Verweilungen
- Zweckbestimmung: Spielplatz

8. Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Wald

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe c) und Abs. 6 BauGB)
- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe d)

10. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze
- Zweckbestimmung: Eingeschossige Gemeinschaftsloggia
- MI Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Bezeichnung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes (z.B. GFL 6)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Nutzungsablenkungen für Gebiete MI 1 - MI 11 und WA 1

	MI 1	MI 2	MI 3	MI 4	MI 5	MI 6
MI II	0,30	0,20	0,40	0,40	0,40	0,40
MI IV	0,40	0,20	0,40	0,40	0,40	0,40
MI V	0,40	0,20	0,40	0,40	0,40	0,40
MI VI	0,40	0,20	0,40	0,40	0,40	0,40
MI VII	0,40	0,20	0,40	0,40	0,40	0,40
MI VIII	0,40	0,20	0,40	0,40	0,40	0,40
MI IX	0,40	0,20	0,40	0,40	0,40	0,40
MI X	0,40	0,20	0,40	0,40	0,40	0,40
MI XI	0,40	0,20	0,40	0,40	0,40	0,40
WA I	0,30	0,20	0,40	0,40	0,40	0,40

Teil C. Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung von Landschaftsschutzgebieten (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Landschaftsschutzgebiet "Parforcheide"

Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Teltow

oberirdische Hauptversorgungsleitung

unterirdische Hauptversorgungsleitung

Für das Planungsgebiet gilt die Satzung zur Erhebung von Kostenbeiträgen nach § 8a BstättG (Amtsblatt der Stadt Teltow, Oktober 1995)

Für das Planungsgebiet gilt die Satzung zur Fernwärmeverorgung in der Stadt Teltow (Amtsblatt der Stadt Teltow, April 1993)

Teil D. Kennzeichnungen ohne Festsetzungscharakter

- Vorhandene Bordsteine
- Flurstücksgrenze, Flurstücknummer
- Gebäudebestand
- Baumbestand
- Geländehöhe

Teil E. Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Planfeststellungsstelle Hauptverkehrsstraße (Ostspange)

Teil F. Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4 und 6 BauNVO)**
 - Folgende, gem. § 4 Abs. 2 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässige Nutzungen sind in den allgemeinen Wohngebieten innerhalb des Geltungsbereichs nicht zulässig:
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - Folgende, gem. § 4 Abs. 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind in den allgemeinen Wohngebieten innerhalb des Geltungsbereichs nicht zulässig:
 - Betriebe des Bahnbetriebsunternehmens,
 - Anlagen für Verweilungen, Gartenbetriebe und Tankstellen.
 - Folgende, gem. § 6 Abs. 2 BauNVO in Mischgebieten allgemein zulässige Nutzungen sind in den Mischgebieten innerhalb des Geltungsbereichs nicht zulässig:
 - Gartenbetriebe,
 - Tankstellen und
 - Vergnügungsstätten
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Im Baugebiet MI 7 ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine Kettendachhausbauweise in abweichender Bauweise (a1) zulässig: Die einzelnen Gebäude dürfen eine maximale Länge von 25 m parallel zur Plantrasse A nicht überschreiten. Die Höchstzahl der Vollgeschosse für die verbindlichen Baulinien beträgt 2, die Höchstzahl der Vollgeschosse der Hauptbalkenlage beträgt 3.
- Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
 - In den Baugebieten MI 3, MI 7 und MI 10 sind Stellplätze, Nebenanlagen und ihre Zufahrten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, innerhalb der gekennzeichneten Bereiche für Tiefgaragen (G1a1) und im Bereich zwischen Gebäuden und Plantrasse A zulässig. (§ 9 Abs. 5 BauNVO)
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Tiefgaragen und Kellergeschosse ohne Überbauung sind - mit Ausnahme erforderlicher Fahrtrassen für Rettungswegen - mit einer mindestens 30 cm starken Bodenschicht zu überdecken und zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Eine Befestigung von Geh- und Radwegen innerhalb öffentlicher Grünflächen, von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie von sonstigen Verkehrsflächen ist nur in luft- und wasserundurchlässiger Ausführung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Nr. 20 BauGB)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
 - Die Flächen GFL 1, GFL 2, GFL 3 und GFL 4 werden mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsanlagen der bestehenden Versorgungsleitungen belastet.
 - Die Fläche GFL 5 wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstücksnutzer im Baugebiet WA 1 belastet.
 - Die Fläche GFL 6 wird mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer des Flurstücks 81 der Flur 12 der Gemarkung Teltow (außerhalb des Geltungsbereichs) belastet.
- Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Einwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Für die folgenden Fassaden werden dem Lärmpegelbereich entsprechende Bauhallenmaße festgesetzt:

Lärmpegelbereich IV
 RWR von mindestens 45 dB(A) in Wohn- und Aufenthaltsräumen, 40 dB(A) in Büroräumen:
WA 2 Mahlower Straße 116: Süd- und Ostfassade
WA 3 Mahlower Straße 118: West- und Ostfassade
WA 4 Ernst-Waldheim-Straße 2a: Nordfassade
WA 5 Ernst-Waldheim-Straße 2a: Ostfassade

MI 1-4 Alle der Plantrasse A zugewandten Fassaden
MI 6, 7, 9 und 10 Alle der Plantrasse A oder der Lichtenfelder Allee zugewandten Fassaden
MI 11 Alle der Mahlower Straße zugewandten Fassaden

Teil G. Verfahrensvermerke

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1 „Ruhlsdorfer Platz“ wurde von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung vom 14.11.1991 gefasst. Der Beschluss wurde öffentlich bekannt gegeben.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.10.1995 bekannt gegeben.

Die Auflage nach dem Inhalt der Bestallung und Losbesetzung ist mit Anträgen vom 24.10.1995 erfolgt.

Die öffentliche Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 1 „Ruhlsdorfer Platz - Weiterer Bereich“ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 28.4. bis zum 16.5.1997 durchgeführt. In diesem Zeitraum bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des vorgesehenen Planungsgegenstands. Die öffentliche Beteiligung ist öffentlich bekannt gegeben worden.

Die von der Planung berichteten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargebieten sind im Oktober 1998 gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Bebauungsplan ist mit Planrat Oktober 1999 (D. 1.4.2000) und geändert erneut mit Planrat Juni 2000 (D. 19.2001/18.12.2000) öffentlich ausgestellt worden. Die Beschlussfassung zum Inhalt der vorgeschriebenen Besondere und Anträge sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in ihrer Sitzung am 17.7.2002 gefasst.

Der Bebauungsplan ist am 10.3.2004 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans mit dem Entwurf der Begründung nach § 3 Abs. 2 und 3 BauGB erneut öffentlich auszustellen.

Die öffentliche Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 1 „Ruhlsdorfer Platz - Weiterer Bereich“ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 29.3.2004 öffentlich bekannt gegeben.

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen sowie der Begründung mit Planrat März 2004 hat in der Zeit vom 28.4. bis einschließlich 27.5.2004 während der Dienstzeiten von 10 bis 12 Uhr und von 13 bis 18 Uhr, Di. von 7 bis 12 Uhr, Mi. von 7 bis 12 Uhr und von 13 bis 18 Uhr, Do. von 9 bis 12 Uhr und von 13 bis 18 Uhr, Fr. von 7 bis 12 Uhr im Bauamt der Stadt Teltow, Bereich 4, gemäß § 3 Abs. 2 und 3 BauGB öffentlich ausgestellt.

Die öffentliche Beteiligung ist mit dem Hinweis, dass Anträge nur zu den gebildeten Teilen des Bebauungsplans vorbringen und der Auslegungsort von 10 bis 12 Uhr und von 13 bis 18 Uhr vorzulegen sind, bekannt gegeben worden.

Die öffentliche Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 1 „Ruhlsdorfer Platz - Weiterer Bereich“ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 29.3.2004 öffentlich bekannt gegeben.

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen sowie der Begründung mit Planrat März 2004 hat in der Zeit vom 28.4. bis einschließlich 27.5.2004 während der Dienstzeiten von 10 bis 12 Uhr und von 13 bis 18 Uhr, Di. von 7 bis 12 Uhr, Mi. von 7 bis 12 Uhr und von 13 bis 18 Uhr, Do. von 9 bis 12 Uhr und von 13 bis 18 Uhr, Fr. von 7 bis 12 Uhr im Bauamt der Stadt Teltow, Bereich 4, gemäß § 3 Abs. 2 und 3 BauGB öffentlich ausgestellt.

Die öffentliche Beteiligung ist mit dem Hinweis, dass Anträge nur zu den gebildeten Teilen des Bebauungsplans vorbringen und der Auslegungsort von 10 bis 12 Uhr und von 13 bis 18 Uhr vorzulegen sind, bekannt gegeben worden.

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen mit Planrat September 2004 wurde am 15.09.2004 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan mit Planrat September 2004 wurde von der Stadtverordnetenversammlung gebilligt.

Die Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgestellt. Es wird bestätigt, dass die Verfahrensvorgänge durchgeführt wurden. Die textliche und zahnärztliche Inhalt des Bebauungsplans stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 15.09.2004 überein.

Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 07.10.2004 öffentlich bekannt gemacht worden. In der Begründung ist auf die Geltungsbereich der Festsetzung von Verkehrs- und Formvorschriften und von Maßstäben der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 3 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BauGB) und weiter auf die Folgen und Erbschaften von Erbschaftsgeld (§ 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist im Amtsblatt der Stadt Teltow bekannt gegeben.

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen mit Planrat September 2004 wurde am 15.09.2004 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan mit Planrat September 2004 wurde von der Stadtverordnetenversammlung gebilligt.

Stadt Teltow Bebauungsplan 1A "Ruhlsdorfer Platz - Weiterer Bereich"

M 1:1.000

Planstand: Sitzung, September 2004

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

Bearbeitung: complan GmbH, Jägerallee 21, 14469 Potsdam