

Textliche Festsetzungen

- In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
- In dem Allgemeinen Wohngebiet ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden, dessen Außenwände straßenseitig um jeweils mindestens 1,0 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten müssen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO)
- Für das Allgemeine Wohngebiet wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass die Gebäudelänge mindestens 50 m betragen muss. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- In dem Allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 100 vom Hundert überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO)
- In dem räumlichen Geltungsbereich sind außerhalb der festgesetzten Bereiche für Grundstückszufahrten weitere Ein- und Ausfahrten zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen unzulässig. Die höchstens 3,5 m breite Grundstückszufahrt (A) in der Lichtenfelder Allee ist nur für Rettungsfahrzeuge zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Innerhalb der privaten Grünfläche sind naturnahe Wiesenflächen anzulegen sowie 10 Bäume, StU 16 - 18 cm, 3x verpflanzt zu pflanzen. Auf ca. 10 % der Fläche sind Strauchflächen anzulegen. Die vorhandenen Gehölzflächen sind zu erhalten. Die Pflanzenauswahl hat gemäß Pflanzliste zu erfolgen. Der Pflanzabstand gemäß Nachbarrecht zu den angrenzenden Flächen ist einzuhalten. Innerhalb der privaten Grünfläche ist nur die Anlage von Wegen und Spielplätzen zulässig. Einfriedungen zur benachbarten öffentlichen Grünfläche sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB)
- Tiefgaragen und Kellergeschosse ohne Überbauung sind - mit Ausnahme erforderlicher Fahrstraßen für Rettungswege - mit einer mindestens 80 cm starken Bodenschicht zu überdecken und zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- In dem räumlichen Geltungsbereich ist grundstücksbezogen je 5 angefangene Stellplätze ein Großbaum zu pflanzen. Der Stammumfang muss mindestens 18/20 cm betragen. Es sind Bäume der Pflanzliste zu verwenden. Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 5 qm haben. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- In dem räumlichen Geltungsbereich ist eine Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau und Fugenvergruss sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Die mit "GFL 2" und "GFL 3" festgesetzten Flächen werden mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger belastet. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen zugewandten Außenbauteile einschließlich der Fenster müssen zum Schutz vor Verkehrslärm ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R_{w,ext} nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 40 dB(A) in Wohn- und Aufenthaltsräumen und mindestens 35 dB(A) in Büroräumen aufweisen. Es können Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen zugewandten Wohn- und Schlafräume müssen zum Schutz vor Verkehrslärm schalldämmte Lüftungseinrichtungen aufweisen, die eine Be- und Entlüftung der Räume bei geschlossenen Fenstern sicherstellen. Die Lüftungseinrichtungen dürfen die Schalldämmung der Außenbauteile nicht verringern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am östlichen Rand des Plangebietes ist eine Hecke zu pflanzen. Je 25 qm Hecke sind 2 Großsträucher sowie 20 Sträucher vorzusehen (H 80-120 cm, mit mind. 3-6 Trieben). Die Hecke kann durch Erschließungswege sowie durch Sport- und Spielanlagen unterbrochen werden. Der Pflanzabstand gemäß Nachbarrecht zu den angrenzenden Flächen ist einzuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Die nicht zum Anbau bestimmten Fassaden von neu errichteten Gebäuden mit einer Fassadenfläche von mindestens 200 qm sind zu mindestens 20 % zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- In dem räumlichen Geltungsbereich sind die Feldgehölz- und Waldstrukturen zu erhalten sowie Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste durchzuführen. Mindestbepflanzung pro 100 qm Fläche sind 1 Baum, 3 Solitärsträucher, 10 Sträucher und 120 Stauden bzw. Bodendecker. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Der Stammumfang von neu gepflanzten Bäumen innerhalb von Straßenverkehrsflächen muss mindestens 18/20 cm betragen, Baumscheiben innerhalb der Straßenverkehrsflächen müssen eine Mindestgröße von 5 qm haben. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen dürfen nur an den Außenwänden im Erdgeschoss und in der Brüstungszone des ersten Obergeschosses von Gebäuden angebracht werden. Werbeanlagen mit fluoreszierenden Farben sowie mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig und mit gesondertem Bauantrag zu beantragen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BbgBO)
- In dem räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Pflanzliste

Die Pflanzliste wurde von der 1. Änderung des Bebauungsplans übernommen, diese entspricht der Pflanzliste des Ursprungs-Bebauungsplans.

- | | |
|---|--|
| <p>Baumarten</p> <p>Wissenschaftlich
 <i>Acer campestre</i>
 <i>Acer platanoides</i>
 <i>Acer pseudoplatanus</i>
 <i>Assculus hippocastanum</i>
 <i>Carpinus betulus</i>
 <i>Fraxinus excelsior</i>
 <i>Juglans regia</i>
 <i>Malus sylvestris</i>
 <i>Pyrus communis</i>
 <i>Quercus petraea</i>
 <i>Quercus robur</i>
 <i>Sorbus aucuparia</i>
 <i>Sorbus intermedia</i>
 <i>Tilia cordata</i>
 <i>Tilia platyphyllos</i>
 <i>Ulmus glabra</i>
 <i>Ulmus laevis</i>
 <i>Ulmus minor</i></p> <p>Straucharten</p> <p>Wissenschaftlich
 <i>Ameianchier ovalis</i>
 <i>Carpinus betulus</i>
 <i>Cornus mas</i>
 <i>Corylus avellana</i>
 <i>Crataegus laevigata</i>
 <i>Crataegus monogyna</i>
 <i>Frangula alnus</i>
 <i>Lonicera xylosteum</i>
 <i>Prunus spinosa</i>
 <i>Ribes rubrum</i>
 <i>Ribes nigrum</i>
 <i>Rosa canina</i>
 <i>Rosa rubiginosa</i>
 <i>Sambucus nigra</i>
 <i>Salix aurita</i>
 <i>Salix cinerea</i>
 <i>Salix purpurea</i>
 <i>Viburnum opulus</i></p> <p>Schling- und Kletterpflanzen</p> <p>Wissenschaftlich
 <i>Clematis spec.</i>
 <i>Hedera helix</i>
 <i>Humulus lupulus</i>
 <i>Jasminum nudiflorum</i>
 <i>Lonicera caprifolium</i>
 <i>Lonicera periclymenum</i>
 <i>Parthenocissus quinquefolia</i>
 <i>Parthenocissus tricuspidata</i>
 <i>Rosa spec.</i></p> | <p>Deutsch
 Feld-Ahorn
 Spitz-Ahorn
 Berg-Ahorn
 Roßkastanie
 Hainbuche
 Gemeine Esche
 Walnuss
 Wildapfel
 Wildbirne
 Traubeneiche
 Stiel-Eiche
 Eberesche
 Mehlbeere
 Winterlinde
 Sommerlinde
 Berg-Ulme
 Flatter-Ulme
 Feld-Ulme</p> <p>Deutsch
 Felsenbirne
 Hainbuche
 Kornelkirsche
 Gemeine Hasel
 Zweigriffliger Weißdorn
 Eingriffliger Weißdorn
 Faulbaum
 Gem. Heckenkirsche
 Schlehe
 Rote Johannisbeere
 Schwarze Johannisbeere
 Hunds-Rose
 Weinrose
 Schwarzer Holunder
 Ohr-Weide
 Graue Weide
 Purpurweide
 Gemeiner Schneeball</p> <p>Deutsch
 Waldreben-Arten
 Efeu
 Hopfen
 Echter Jasmin
 Jelängerjeliener
 Wald - Geißblatt
 Wilder Wein
 Wilder Wein
 Kletterrosen</p> |
|---|--|

Hinweise

- Die Anbringung von Nistkästen wird in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB gesichert.
- Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können eingesehen werden in der Stadtverwaltung Teltow Sachgebiet Stadtentwicklung Marktplatz 1/3 14513 Teltow

Verfahrensvermerke

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1a "Ruhlsdorfer Platz - Weiterer Bereich" mit Begründung in der Fassung vom 17.05.2015, hat in der Zeit vom 16.07.2015 bis einschließlich 17.08.2015 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift hervorgebracht werden können, am 08.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Teltow, den 18.02.2016
 J. Till
 Bürgermeister

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1a "Ruhlsdorfer Platz - Weiterer Bereich", wurde am 17.02.2016 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit gleichem Beschluss gebilligt (Beschluss Nr. 17.02.2016).

Teltow, den 18.02.2016
 J. Till
 Bürgermeister

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1a "Ruhlsdorfer Platz Weiterer Bereich", bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

Teltow, den 18.02.2016
 J. Till
 Bürgermeister

Die Satzung ist am 22.02.2016 in Kraft getreten.

Teltow, den 22.02.2016
 J. Till
 Bürgermeister

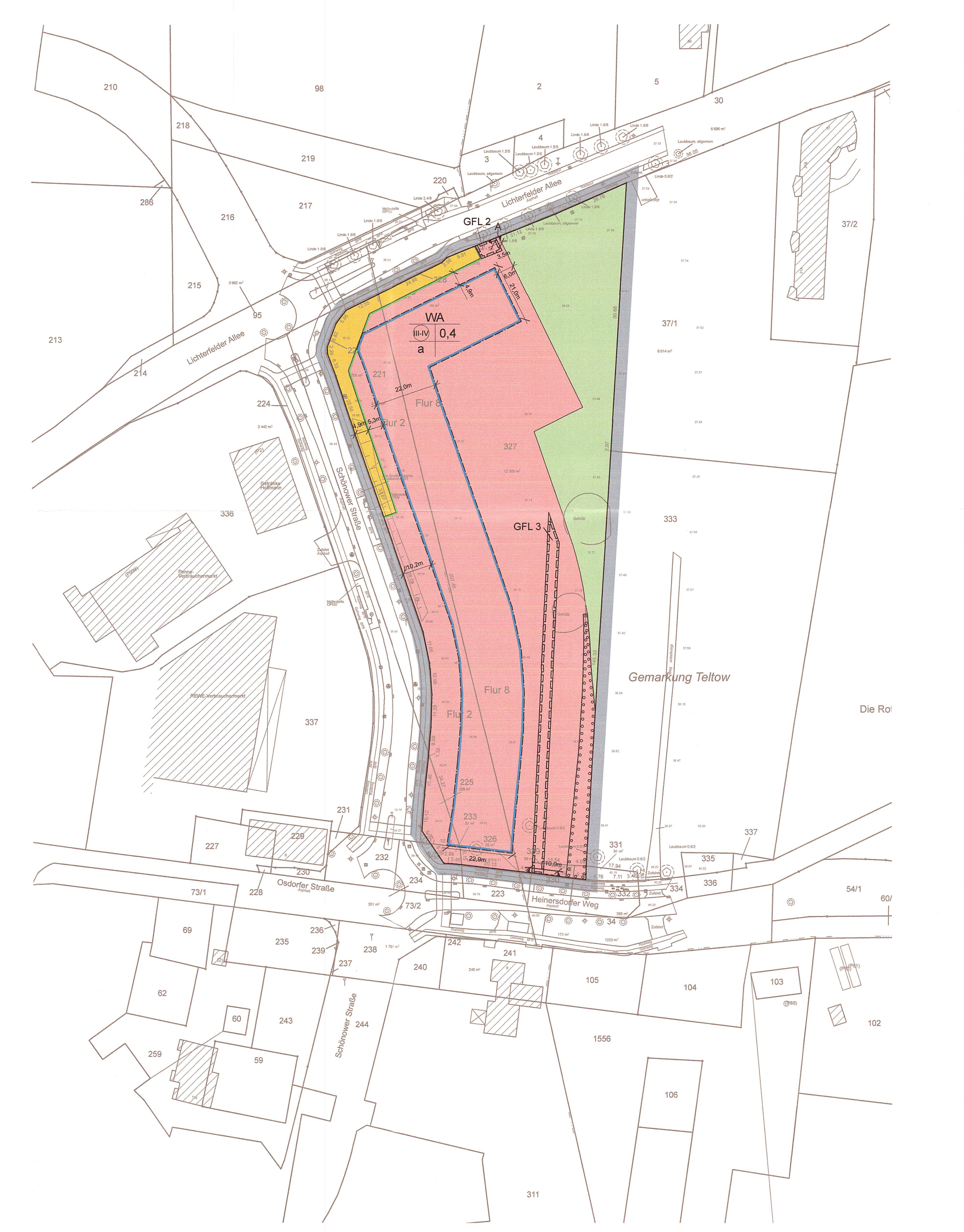
Katastervermerk

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 neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

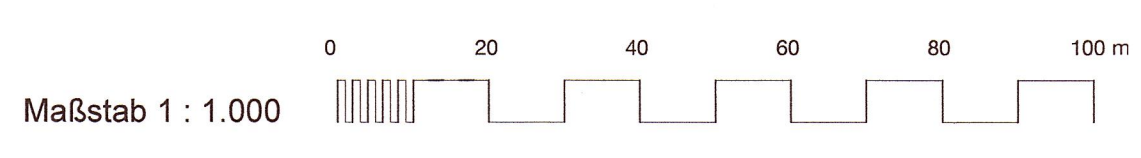
Beeltz, den 12.02.2016
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl./08, [Nr. 14], S. 225, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl./10), [Nr. 39]).
- Verordnung über die Ausarbeitung der baulitepläne und die Darstellung des Plinhalts, **Planzeichenverordnung (PlanzVO)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl I S. 1509) geändert worden ist.
- Baumschutzsatzung**, Satzung zum Schutz des Baumbestandes und anderer Gehölze der Stadt Teltow (Baumschutzsatzung - BaumSchS). Auf Grundlage der §§ 24 und 29 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I/09 S. 2542) in Verbindung mit § 24 Abs. 3 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes vom 25. Juni 1992 (GVBl./92 S. 208), in der Bekanntmachung der Neufassung vom 26. Mai 2004 (GVBl./04 S. 350), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 29. Oktober 2008 (GVBl./08 S. 271).
- Stellplatzsatzung** der Stadt Teltow in der Fassung vom 10. Februar 2015, beschlossen in der Stadtratsversammlung am 24. Juni 2015. Bis zum Inkrafttreten der in Rede stehenden Fassung findet die gültige Stellplatzsatzung der Stadt Teltow (Stand November 2008) Anwendung.
- Kinderspielflächensatzung** der Stadt Teltow, Fassung der Bekanntmachung vom 10. Oktober 2001 (GVBl./01 S. 154), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl./07 S. 74) i. V. m. §§ 7 Abs. 3 und 81 Abs. 3 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl./03 S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl./07 S. 74) beschlossen am 14. März 2007.



Plangrundlage: Vermessung vom Mai 2015
 Stand des Katasternachweises: 16. Juli 2015

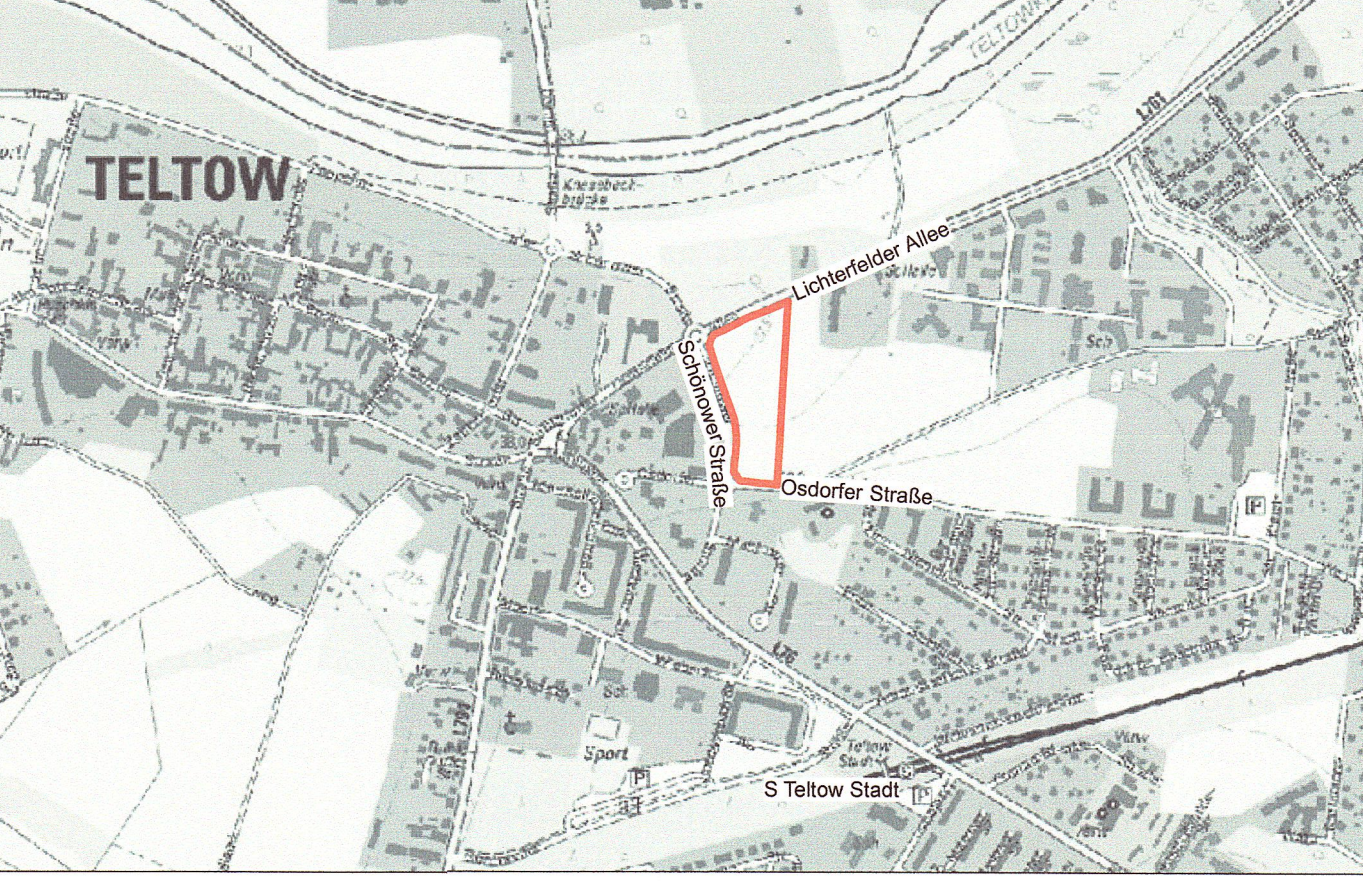


Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung:
 - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung:
 - z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)
 - III-IV Zahl der Vollgeschosse, zwingend (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO i. V. m. § 2 (4) BbgBO)
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen:
 - a abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen:
 - Grundstückszufahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Grünflächen:
 - Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Sonstige Planzeichen:
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Nutzungsschablone:

Baugebiet
Vollgeschosse GRZ
Bauweise

Übersichtskarte Plangebiet Maßstab 1 : 10.000



Quelle: Digitale Topographische Karte (farbig) 1:10.000, Landesvermessung und Geobasis Brandenburg 2015

Stadt Teltow
3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1a
"Ruhlsdorfer Platz - Weiterer Bereich"

Fassung vom 2. November 2015

Planungsträger:
 Stadt Teltow
 Marktplatz 1-3
 14513 Teltow

Bebauungsplan:
 Arbeitsgemeinschaft
 SR • Stadt- und Regionalplanung, Dipl.-Ing. Sebastian Rhode /
 Dr.-Ing. Siegfried Bacher, Landschaftsarchitekt
 Maaßenstr. 9, 10777 Berlin

