

# BEBAUUNGSPLAN NR. 20 "MAX-SABERSKY-ALLEE 22", TELTOW

## ZEICHENERKLÄRUNG

### FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

|  |                 |
|--|-----------------|
| Allgemeines Wohngebiet   | WA              |
| Geschoßflächenzahl   | GFZ 0,42        |
| Grundflächenzahl   | GRZ 0,2         |
| Zahl der Vollgeschosse   | II              |
| offene Bauweise  | o.              |
| Nur Einzelhäuser zulässig  | E               |
| private Spielfläche  | □               |
| Baulinie   | --- · --- · --- |
| Baugrenze  | --- · --- · --- |
| Verkehrsflächen  |                 |
| Einfahrtsbereich   | ▼               |
| Straßenbegrenzungslinie  | —               |
| Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern |                 |
| Erhaltung  |                 |
| Laubbäume  | ○               |
| Nadelbäume   | ⊙               |
| Sonstige Festsetzungen   |                 |
| Umgrenzung von Flächen für Gemeinschafts-Tiefgarage mit Einfahrt   | GGa             |
| Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  | —               |
| Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen  | D               |
| Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen   | D               |
| Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung   | —               |
| bestehende Wohn- oder Nebengebäude sowie Garagen   | ■               |
| Grundstücks- bzw. Flurstücksgrenze   | —               |

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Bauordnungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 und die Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990.

Die Kartenerstellung erfolgte durch complan GmbH auf Grundlage der vor Ort durchgeführten Vermessung durch einen öffentlich bestellten Vermesser (Stand 6/94).

### PLANSTAND

Satzungsbeschluss, März 1995

### VERFAHRENSVERMERKE

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 20 wurde von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung vom 25.11.1993 mit Beschluss Nr. 15/32/93 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Januarausgabe 1994 in den amtlichen Nachrichten des "Teltower Stadtblatts" öffentlich bekannt gegeben.

Teltow, den 31.05.95  
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



(Bürgermeister)

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt.

Teltow, den 31.05.95  
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



(Bürgermeister)

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde am 19.1.1994 in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung zum städtebaulichen Entwurf durchgeführt.

Teltow, den 31.05.95  
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



(Bürgermeister)

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.8. und 31.8.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Teltow, den 31.05.95  
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



(Bürgermeister)

Der Bauschuss hat am 6.7.94 i.V.m. dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 25.11.1993 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Grünordnungsplan vom Juni 1994 beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Teltow, den 31.05.95  
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



(Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Grünordnungsplan haben in der Zeit vom 8.8. bis 9.9.1994 während folgender Zeiten (Montag, Mittwoch und Donnerstag von 7:30 bis 12 Uhr und 12:30 bis 15:30 Uhr, Dienstag von 7:30 bis 12 Uhr und 14 bis 18 Uhr und Freitag von 7:30 bis 12 Uhr) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in den amtlichen Nachrichten öffentlich bekannt gemacht worden. Darüberhinaus wurden die von der Planung betroffenen Bürger zu einer Informationsveranstaltung am 6.9.1994 eingeladen.

Teltow, den 31.05.95  
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



(Bürgermeister)

Die Stadtverordneten haben die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.11.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Teltow, den 31.05.95  
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



(Bürgermeister)

Der katastermäßige Bestand am 9.8.95 sowie die geometrische Einseitigkeit der Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bestätigt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck)



(Bürgermeister)

Der Bebauungsplan wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung vom ..... zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordneten vom ..... gebilligt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck)

(Bürgermeister)

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... erteilt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck)

(Bürgermeister)

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskünfte zu erhalten ist, ist am ..... in den amtlichen Nachrichten 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB i.V.m. Art. 13 Inv.-WobauG) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

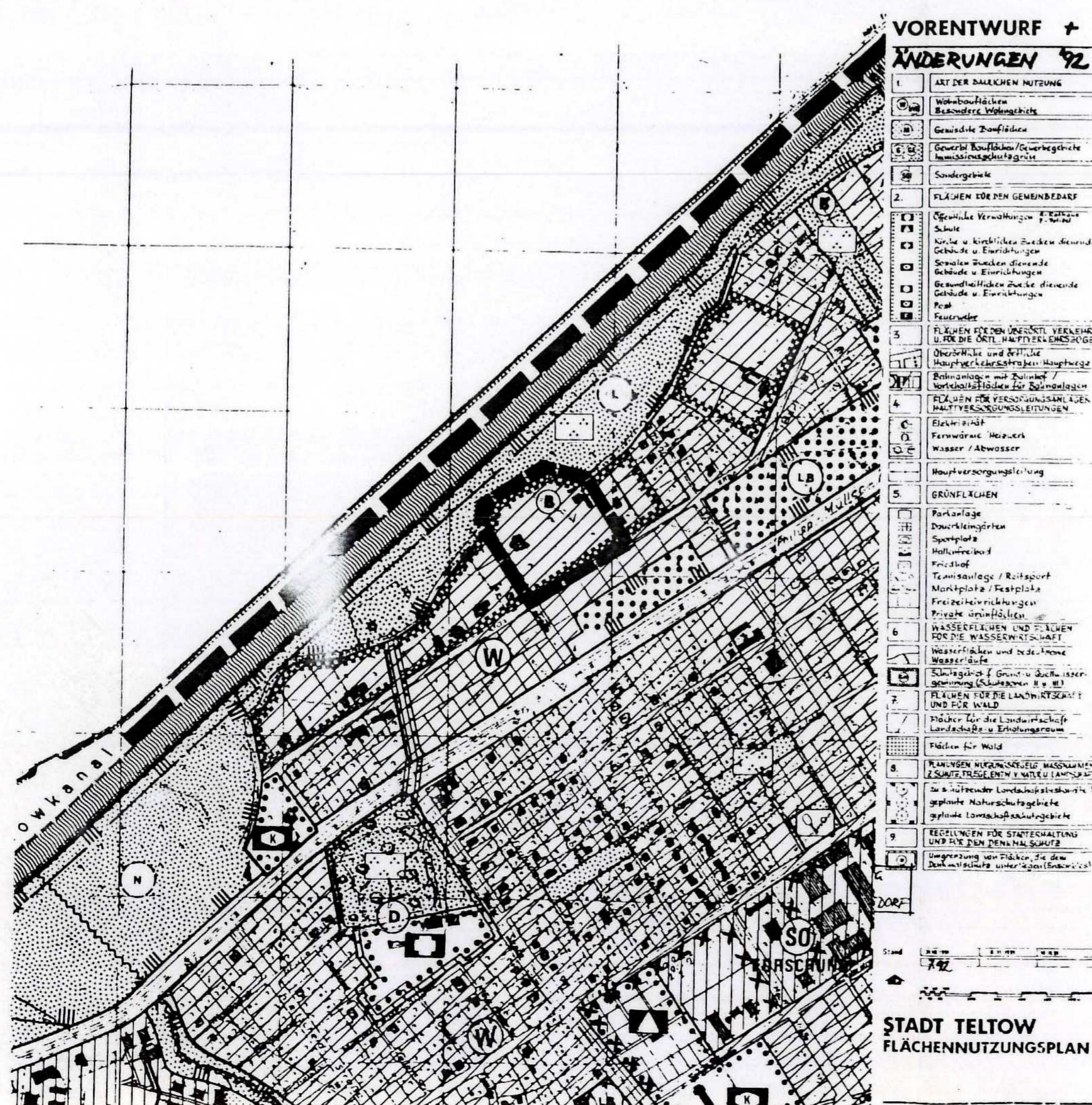
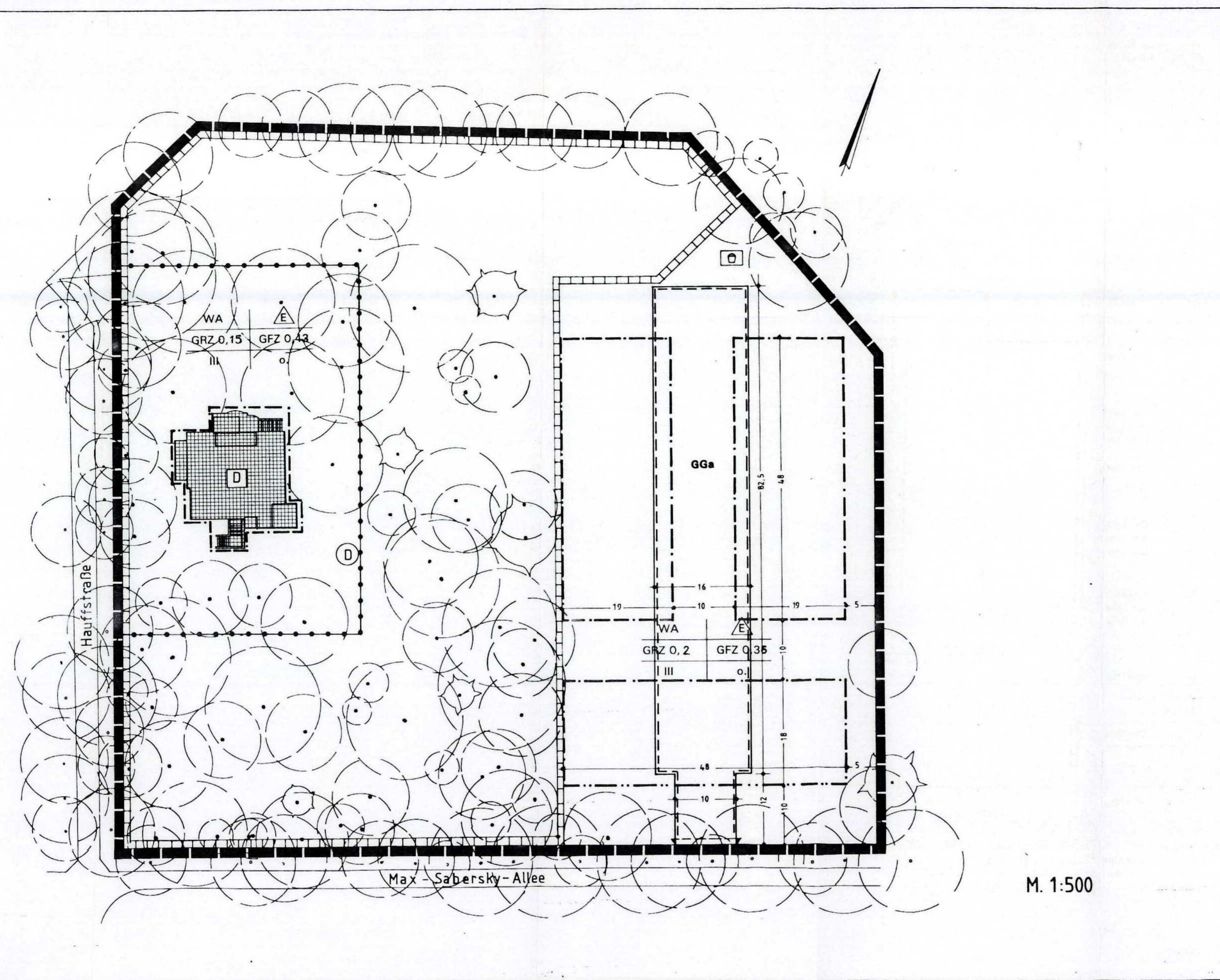
(Ort, Datum, Siegelabdruck)

(Bürgermeister)

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

(Ort, Datum, Siegelabdruck)

(Bürgermeister)



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Im allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Sexshops und Spielhallen unzulässig.
- Im allgemeinen Wohngebiet darf der Versiegelungsgrad der Grundstücke durch Wohngebäude, Nebenanlagen und Tiefgarage 30 % der Grundstücksfläche nicht überschreiten.
- Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ist ausschließlich durch die zulässige Stellplatzanlage und ihre Zufahrt bis zu 50 vom Hundert der festgesetzten GRZ zulässig. Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Im allgemeinen Wohngebiet sind die Errichtung von oberirdischen Garagen und Stellplätzen generell nicht zulässig. Oberirdische Behindertenstellplätze sind ausnahmsweise zulässig.
- Die Befestigung von Wegen ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
- Für die als nicht überbaubar gekennzeichneten Grundstücksflächen gilt - mit Ausnahme der erforderlichen Wege und zulässigen Nebenanlagen - Pflanzbindung.
- Im allgemeinen Wohngebiet ist die Verwendung von Erdgas als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn sichergestellt ist, daß die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO<sub>2</sub>), Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und Staub in Kilogramm pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes gleichwertig oder geringer zu den Emissionen von Erdgas sind.
- Im allgemeinen Wohngebiet sind Sattel-, Waln-, Mansard- und Zeltedächer mit ortsbühlicher Dachdeckung zulässig. Die Dachneigung darf 20° nicht unterschreiten und 50° nicht überschreiten.
- Als Material für Fassadenverkleidungen sind Kunststoffe, Aluminium und Sichtbeton unzulässig, ebenso die Verwendung von Tropenholz.
- In den ausgewiesenen Baufeldern sind mehrgeschossige Mehrfamilien-Wohnhäuser mit Fassadenlängen bis max. 16 m zulässig.
- Die Überschreitung der Baulinie nach § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO durch Gebäudeteile wie Terrassen, Hauseingänge, Erker und Balkone ist nur dann zulässig, wenn diese Gebäudeteile insgesamt nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge ausmachen.
- Das Niederschlagswasser aus Dachabflüssen ist über Drainagen in die Kanalisation abzuleiten.
- Im allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen und Warenautomaten, Vitrinen und Ankündigungsmittel jeglicher Art unzulässig.
- Die Höhe der baulichen Anlagen im allgemeinen Wohngebiet darf 11 m Traufhöhe nicht überschreiten.
- Bei Bodenarbeiten ist das für Bodendenkmalpflege zuständige Amt rechtzeitig zu unterrichten und zu beteiligen.
- Saumpflanzungen zur Schaffung der Übergänge zum Teltower Landschaftsufer und zum Gartendenkmal (Villen-Park) ist als dichte, gestufte Pflanzung gemäß Pflanzliste herzustellen.
- Die Bepflanzung im Baubereich hat sich den vorhandenen Strukturen des Gartendenkmals (Villen-Park) anzupassen.

complan in Brandenburg

Gesellschaft für kommunale Planung und Stadtentwicklung mbH  
Straße der Einheit 40 14557 Langerwisch