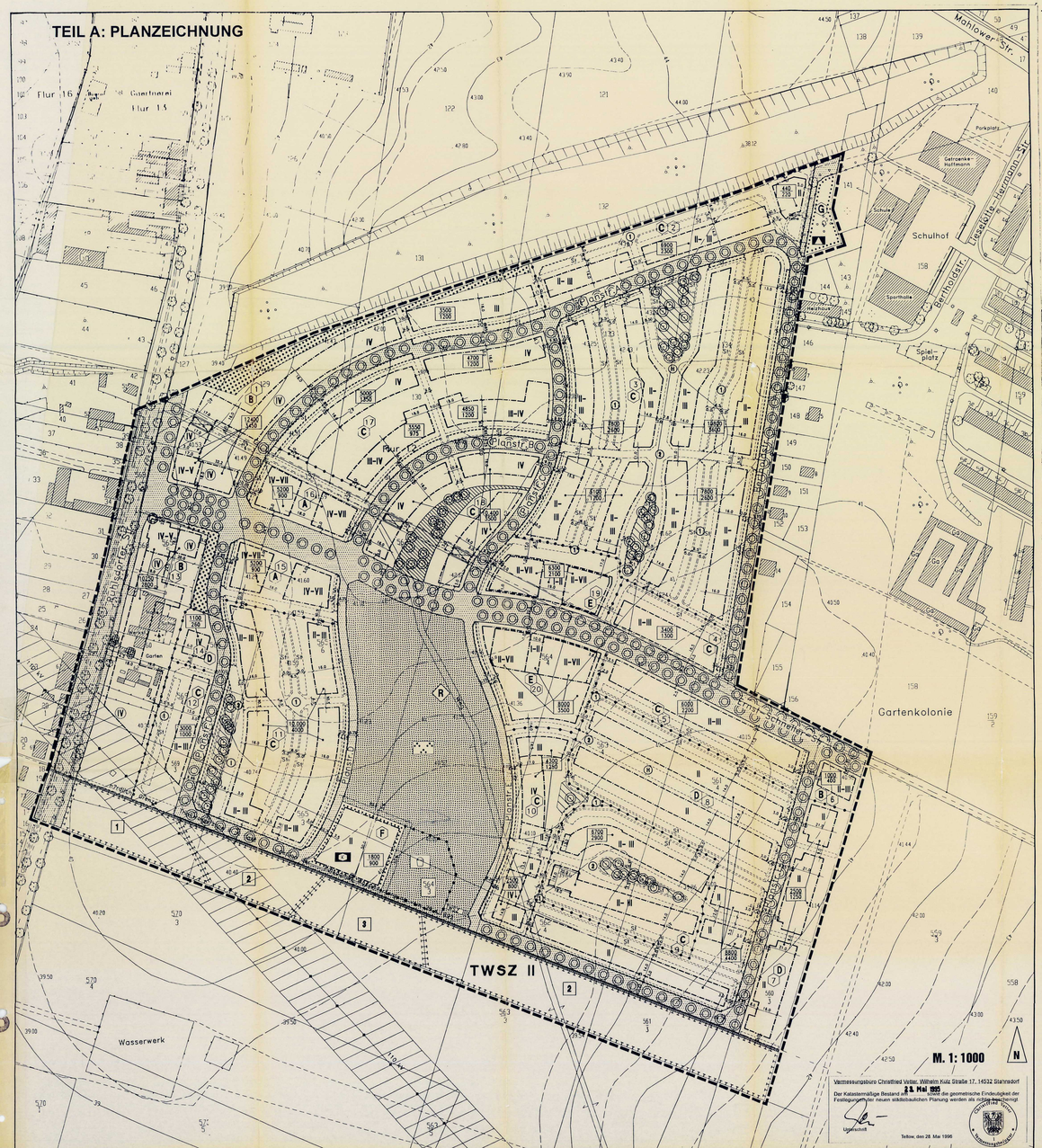
Satzung der Stadt Teltow über den Bebauungsplan Nr. 23 für das im Planteil dargestellte Gebiet "Mühlendorf"

Aufgrund des § 10 des BauGB i.d.F.v. 8.12.1986 (BGBl. IS. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Magnetschwebebahngesetzes v. 23.11.1994 (BGBl. IS. 3486) sowie nach § 89 der BbgBO i.d.F.v. 1.6.1994 (GVBl. Bbg. IS. 126) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung..... vom 23. März 1997 (mit Beschluß OR/37/97) und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 für das Gebiet "Mühlendorf", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



TEIL B: PLANZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

GRENZE DES räumlichen GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 Abs. 2-9 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

(A) BAUGEBIETSBEZEICHNUNG für Art und Maß der baulichen Nutzung und für Sie Bauweise laut

FESTSETZUNGSSCHLÜSSEL:

	Baugebiet	Nutzungsart	Nutzungsmaß: Grundfläche	Nutzungsmaß: Geschoßfläche	Bauweise
A	WA		GR	GF	o
B	WA		GR	GF	g
C	WA		GR	GF	a_1
D	WA		GR	GF	a_2
E	MI		GR	GF	o
F					
G			-	-	

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
Folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

MI MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)
Folgende Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§§ 16 und 20 BauNVO)

II als Mindest- und Höchstgrenze, z.B. II - III

II-III als Mindest- und Höchstgrenze, z.B. II - III

(IV) zwingend, z.B. IV

HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO) wird als zulässige Traufhöhe (Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut bei Flachdächern, Oberkante Attika) und als zulässige Firsthöhe über dem natürlichen Gelände für die Baugebiete B, C, D und E wie folgt festgesetzt. Die Maße gelten nicht für technische Aufbauten sowie Schornsteine und Lüftungsrohre.

Zahl der Vollgeschosse	II	III	IV	V
Zulässige Traufhöhe in m	9	10	13	16
Zulässige Firsthöhe in m	12	15	16	19

810/225 ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§§ 16 und 19 BauNVO)
z.B. GR 225 m²

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1, 2 und 3 BauNVO wird festgesetzt, daß die zulässige Grundfläche der bezeichneten Anlagen in den Teilgebieten (1), (6), (8), (12), (13), (15), (16) und (18) um bis zu 60 % überschritten werden darf.

810/225 ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHE (§§ 16 und 20 BauNVO)
z.B. GF 810 m²

DIE BAUWEISE, DIE ÜBERBAUBAREN UND NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SOWIE DIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

o OFFENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

g GESCHLOSSENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

a_1 ABWEICHENDE BAUWEISE Nr. 1 (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Es kommen Gebäude ohne Längenbeschränkung in offener Bauweise errichtet werden.

a_2 ABWEICHENDE BAUWEISE Nr. 2 (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Es können Gebäude bis zu einer Länge von höchstens 16 m in offener Bauweise errichtet werden.

ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Die Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Windfangen, Eingangstreppen u.ä.) kann um bis zu 2,0 m zugelassen werden.

NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE IM ERDGESCHOSS (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
z.B. Durchgang, Anlage
Die lichte Höhe wird mit mindestens 3,0 m festgesetzt.
Notwendige Stützenpfeiler sind außerhalb der festgesetzten Flächen für Gehrecht zulässig.

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 23 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind in den WA Gebieten nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete zulässig.

Tiefgaragen sind auf den übrigen Grundstücksflächen in allen Baugebieten zulässig, sofern andere Festsetzungen und nachbarliche Belange dem nicht entgegenstehen.

St STELLPLÄTZE
Stellplätze auf dem Baugrundstück sind mit einer berankten Pergola oder anderweitig einzugrünen.

FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
Kinderkrippe, Kindergarten, Kinderhort (Kta) = K

Schule

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

ÜBERIRDISCHE 110 kV-HOCHSPANNUNGSLEITUNG EINSCHLIESSLICH FREIHALTETRASSE

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

PARKANLAGE

SPIELPLATZ / BOLZPLATZ

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

BEPFLANZUNG MIT STANDORTGERECHTEN LAUBBÄUMEN UND STRAUCHERN

Die Flächen sind mit standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern gemäß Pflanzliste C zu bepflanzen. Je angefangene 50 m² ist mindestens 1 Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm anzupflanzen.

BEPFLANZUNG MIT STANDORTGERECHTEN LAUBBÄUMEN UND STRAUCHERN

Die Flächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste C anzulegen. Je angefangene 100 m² ist mindestens 1 Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm anzupflanzen. 50 % der Fläche sind mit Laubsträuchern zu bepflanzen. Die verbleibende Restfläche ist als Wiese anzulegen.

ANLAGE EINER OBSTWIESE

Die Flächen sind als Wiesen anzulegen. Je 100 m² Fläche ist mindestens ein hochstammiger Obstbaum gemäß Pflanzliste A mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen.

PFLANZLISTE A:

Obstbaumsorten:

Äpfel
Boskoop, Goldrenette von Blenheim, Adersleber Kalvill, Jacob Lebel, Schoner aus Henrichs, Baumanns Renette, Schoner aus Boskoop, Große Kasseler Reinette, Rheinischer Bohnapfel, Roter Trierer Weinapfel, Rheinischer Winterrambur, Ananasrenette

Birne
Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Konferenzbirne, Clapps Liebling, Alexander Lucas

Pflaume
Hauszwetsche, Wangenheims Frühzwetsche, Grüne Reneklode, Czar, Hauszwetsche

Süßkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders späte schwarze Knorpelkirsche, Große Prinzessin, Kassins Frühe Herzkirsche

Sauerkirsche
Schattenmorelle, Farnal, Kelleris

(R) REGENWASSERRÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG

Das auf den Dachflächen und auf den versiegelten Flächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern oder es den Regenwasserrückhalteteich innerhalb der öffentlichen Grünfläche einzuleiten. Dies gilt auch für das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser nach entsprechender Vorklärung. Die Randbereiche des Regenwasserrückhalteteiches ist gemäß Pflanzliste B zu bepflanzen, eine Dauerwasserfläche ist zu gewährleisten.

PFLANZLISTE B:

Rasenmischung		
Agrostis gigantea	10 %	Weißes Straußgras
Festuca ovina	20 %	Schafschwingel
Festuca rubra communicata	20 %	Horst-Rotschwingel
Festuca rubra rubra	30 %	Ausläufer-Rotschwingel
Lolium perenne	10 %	Deutsches Weidelgras
Poa trivialis	10 %	Gemeine Rispe

Weichhölzerzone (gelegentlich überflutet)

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Salix alba	Silberweide
Salix aurita	Ohrweide
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Steinweide
Salix viminalis	Korbweide

Zur Engpflanzung der Weichhölzer eine Krautschicht

Calthe palustris	Sumpfdotterblume
Lysimachia nummularia	Pfennigkraut
Lythrum salicaria	Blutweiderich
Myosotis palustris	Sumpfvergißmeinicht

Hartholzzone (oberhalb des höchsten Wasserspiegels)

Acer platanoides	Spitzahorn
Corylus avellana	Hasel
Fraxinus excelsior	Esche
Populus canescens	Graupappel
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Sambucus nigra	Holunder
Ulmus carpinifolia	Feldulme

BEFESTIGUNG VON GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen sind ihr nur wasser- und luftdurchlässige Ausführungen zulässig (z.B. wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä.). Grundstückszufahrten und Zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite von max. 3,5 m befestigt werden.

BEFESTIGUNG DER WEGE IN ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN

Fuß- und Radwege in öffentlichen Grünflächen sind ausschließlich mit wassergebundener Decke auszuführen (z.B. Promenadengrant). Für Treppen und Rampen können auch andere Belege aus Natursteinpflaster verwendet werden.

BEFESTIGUNG DER STELLPLÄTZE UND PARKPLÄTZE

Die Befestigung der Stellplätze und der Parkplätze ist ausschließlich in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. Rasenpflasterplatten, Rasengittersteine o.ä.).

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GEHRECHT zugunsten der Allgemeinheit und LEITUNGSRECHT zugunsten der Versorgungsträger

(1) GEHRECHT zugunsten der Allgemeinheit, FAHRRECHT zugunsten der Anlieger, LEITUNGSRECHT zugunsten der Versorgungsträger

(2) GEHRECHT zugunsten der Allgemeinheit, FAHRRECHT zugunsten der Allgemeinheit, LEITUNGSRECHT zugunsten der Versorgungsträger

GEBIETE, IN DENEN BESTIMMTE, DIE LUFT ERHEBLICH BEEINTRÄCHTIGENDE STOFFE NICHT VERWENDET WERDEN DÜRFEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist für die Wärmeversorgung (Beheizung und Warmwasserversorgung) allgemein nur die Fernwärmeversorgung und die Verwendung von Erdgas zugelassen. Die Verwendung von anderen Brennstoffen ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO2), Stickstoffoxid (NOx) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Terra Joule Energiegehalt (Kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes gleichwertig oder geringer als die Emissionen von Erdgas sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB). Bei Blockheizkraftwerken ist leichtes Heizöl (HEL) zugelassen. Je Wohnung ist die Verwendung von festen Brennstoffen mit einer Feuerstelle (offene Kamine, Kaminöfen, Kachelöfen) und höchstens 5 kW Nennleistung zugelassen.

FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Büroräumen ein bewertetes Luftschalldämmaß (R'w.res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen, und zwar:

1. Lärmbereich V (R'w.res von mindestens 45 dB(A), Büroräume 40 dB(A)) für Außenbauteile der Gebäudeseiten in den Teilgebieten (1) und (2), der der Ernst-Schneider-Straße zugewandt sind, schalgedämmte Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer sind vorzusehen;
2. Lärmbereich IV (R'w.res von mindestens 40 dB(A), Büroräume 35 dB(A)) für Außenbauteile der Gebäudeseiten in den Teilgebieten (4), (5), (6), (8) und (9), die der Ernst-Schneider-Straße zugewandt sind, für Außenbauteile der Gebäudeseiten in den Teilgebieten (1) und (3), die der Ruhlsdorfer Straße zugewandt sind, schalgedämmte Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer sind vorzusehen;
3. Lärmbereich III (R'w.res von mindestens 35 dB(A), Büroräume 30 dB(A)) für Außenbauteile der Gebäudeseiten in den Teilgebieten (1), (2), die einer der Planstraße A, B, C, D, E bzw. der Berhndorfstraße oder einem der Anliegerwege AA, AC, EB, ED, DE zugewandt sind.
4. Lärmbereich II und I (R'w.res von mindestens 30 dB(A)) restliche Gebäudeseiten des allgemeinen Wohngebietes.

oder es sind Maßnahmen mit gleicher Wirkung zu treffen.

ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN / BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

ALLGEMEINE PFLANZFESTSETZUNGEN:

MINDESTBEPFLANZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

Mindestens 20 % dieser Grundstücksflächen sind dabei mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste B zu bepflanzen. Dabei ist als einer Grundstücksgröße von 200 m² je angefangene 250 m², Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Baum gemäß Pflanzliste C mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen.

PFLANZLISTE C:

Gehölze für Grün- und Freiflächen:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Betula pendula	Weißbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Roßdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rotbuche
Genista tinctoria	Farber-Ginster
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Spanische Stachelbeere
Rosa rubiginosa	Hunds-Rose
Rosa tomentosa	Wein-Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Sambucus nigra	Schwarze Holunder
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus laevis	Flatterulme
Viburnum opulus	Schneeball

MINDESTBEPFLANZUNG DER STELLPLÄTZE

Anlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind durch mindestens 1,5 m breite Pflanzinseln so zu gliedern, daß maximal 4 Stellplätze zusammengefaßt sind. Je 4 Stellplätze ist mindestens 1 hochstammiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm anzupflanzen. Dabei sind standortheimische Arten zu verwenden, die den einzelnen Planstraßen für die Anpflanzung hochstämmiger Straßenbäume zugeordnet sind.

MINDESTBEPFLANZUNG DER FASSADEN

In allen Baugebieten sind mindestens 10 % der Gebäudefassaden und mindestens 30 % der Garagenfassaden dauernaft mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen gemäß Pflanzliste D zu bepflanzen, wobei je angefangene 3,0 m Fassadenlänge mindestens eine Pflanze zu setzen ist.

PFLANZLISTE D:

Sträucherkletterpflanzen

Clematis vitalba	Gemeiner Efeu
Hedera Helix	Kletterhortensie
Hydrangea petiolaris	Winter Wein
Parthenocissus quinquefolia	

Gerüstkletterpflanzen

Clematis alpina	Alpen Waldrebe
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Humulus lupulus	Heimischer Hopfen
Lonicera caprifolia	Jelängerjelieber
Polygonum aubertii	Knöterich
Vitis vinifera	Echter Wein
Wisteria sinensis	Chinesischer Blauregen

BEGRÜNUNG DER DACHFLÄCHEN

Flachdächer bis zu einer Neigung von 13°, die nicht als Terrassen genutzt werden, sind mit Ausnahme von technischen Einrichtungen, Beleuchtungs- und Belüftungsanlagen vollständig gemäß Pflanzliste E zu begrünen, wobei die Erdschicht maximal 10 cm betragen darf.

PFLANZLISTE E:

Gräser	
Briza media	Zittergras
Bromus erectus	Aufrechte Trespe
Bromus tectorum	Dachtrespe
Festuca ovina	Schafschwingel
Festuca rubra	Rotschwingel
Koeleria gracea	Blauschopfgras
Poa compressa	Platthalmrispe
Kräuter	
Achillea millefolium	Schafgarbe
Anthemis tinctoria	Färberkamille
Armeria maritima	Grasnelke
Centaurea scabiosa	Skabiosen Flockenblume
Galium verum	Echtes Labkraut
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Hieracium aurantiacum	Orangerotes Habichtskraut
Leucanthemum vulgare	Wiesenmargerite
Potentilla erecta	Blutwurz
Prunella vulgaris	Gemeine Brauneilke
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf
Saponaria officinalis	Seifenkraut
Silene nutans	Tagnelke
Sedum	
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weiße Fetthenne
Sedum rubrum	Fetken Fetthenne
Sedum sexangulare	Milde Fetthenne

BEGRÜNUNG DER TIEFGARAGEN

Unterirdische bauliche Anlagen, die nicht überbaut werden, sind mit einer Erdschicht zu überdecken und gärtnerisch anzulegen. Wege, Terrassen, Zufahrten und Stellplätzen sowie Beleuchtungs- und Belüftungsanlagen, Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen sind einzugrünen.

EINFRIEDUNGEN

Für hier kenntlich gemachte Einfriedungen sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

IIEPI ANZUNG DER ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN

Je 50 m² öffentlichen Grünflächen sind mit standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern gemäß Pflanzliste C zu bepflanzen, wobei je 200 m² Pflanzfläche mindestens ein großkroniger, hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von 18/20 cm in die Pflanzung zu integrieren ist.

IV. SONDERE PFLANZFESTSETZUNGEN:

PFLANZFESTSETZUNG A

Die Flächen sind mit standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern gemäß Pflanzliste C zu bepflanzen. Je angefangene 50 m² ist mindestens 1 Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm anzupflanzen. Die restlichen Flächen sind mit Laubsträuchern zu bepflanzen.

PFLANZFESTSETZUNG B

Die Flächen sind als öffentlich zugängliche Vegetationsflächen, außer der notwendigen Wege und Spielplätze, anzulegen und gemäß Pflanzliste A zu bepflanzen.

PFLANZFESTSETZUNG C

Die Flächen sind als öffentlich zugängliche Vegetationsflächen, außer der notwendigen Wege und Spielplätze, anzulegen und gemäß Pflanzliste A zu bepflanzen. Die an die Pfarrdiflächen angrenzenden Flächen mit Geh- und Leitungsrechten sind durch einen mindestens 2,5 m breiten Weg zu verbinden. Einfriedungen sind unzulässig.

ANPFLANZUNG VON STRASSENBÄUMEN

Entlang der Ruhlsdorfer Straße ist der lückige Alleebaumbestand durch Nachpflanzen von Sommerlinden (Tilia platophylos) zu ergänzen. Der durchschnittliche Abstand beträgt 10 m (ohne Standortbindung).

In den Verkehrsflächen und den Stellplätzen an Verkehrsflächen sind in durchschnittlich 14 m Abstand (minimal 12 m bis maximal 16 m) hochstämmige Laubbäume anzupflanzen (ohne Standortbindung). Es sind nur Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm zulässig.
Folgende Arten sind in den Planstraßen zu verwenden:

Ernst-Schneider-Straße	Winterlinde	Tilia cordata
Planstraße A	Spitzahorn	Acer platanoides
Planstraße B, D (parkseitig)	Schwedische Mauibeere	Sorbus intermedia
Planstraße C, E, F	Eberesche	Sorbus aucuparia
Planstraße G (Bereich Berhndorfstraße)	Weißdorn	Crataegus monogyna

Folgende Arten sind in den mit Geh- und Fahrrecht gekennzeichneten Flächen zu verwenden:

Rotdorn	Crataegus laevigata	
Spitzahorn	Acer platanoides	

(8) **ANPFLANZUNG VON OBSTBÄUMEN** (Standort nicht außgemessen)

An den festgesetzten Punkten sind hochstämmige Obstbäume gemäß Pflanzliste A anzupflanzen. Es sind nur Bäume mit einem Stammumfang von 16/18 cm zulässig.

ERHALTUNG

Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB betroffene Bäume und Sträucher sind zu erhalten, zu schützen und erforderlichenfalls gemäß Pflanzliste C zu ersetzen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 89 BbgBO

SACHLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten und Erweiterungen für bauliche Anlagen, Einfriedungen, Kfz-Stellplätze und Grundstücksfreiflächen. Den Vorschriften unterliegen neben den baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen nach § 66 BbgBO auch sämtliche genehmigungsfreie Maßnahmen nach § 67 BbgBO.

1. **VORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG UND BESONDERE ANFORDERUNGEN AN BAULICHE ANLAGEN** (§ 89 Abs. 1 und 2 BbgBO)

BAUKÖRPERSTELLUNG

Aneinandergrenzende Gebäude bzw. Gebäudeteile mit unterschiedlicher Traufhöhe oder unterschiedlicher Firstrichtung müssen sich durch einen Vor- oder Rücksprung der Fassade um mindestens 0,3 m markieren.

WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen den Erdgeschoßbereich im allgemeinen Wohngebiet von max. 3 m über dem natürlichen Gelände und im Mischgebiet von max. 5 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig.

BAULICHE NEBENANLAGEN

Müllbonnen/Müllbonnenplatz/Lagerplatze/Abfallplätze sind mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

(II) Trinkwasserschutzzone II / III

Erhaltung vorhandener Alleebäume (geschützt gem § 31 BbgNatSchG)

HINWEISE

DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER:

FLURSTÜCKSGRENZEN, GRENZSTEINE
FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
HAUSNUMMER

HÖHENLINIE
HÖHENPUNKT

VORHANDENE BÖSCHUNGEN

TRINKWASSERSCHUTZGEBIET:
Innerhalb der vorhandenen Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Teltow sind die Belange des Trinkwasserschutzes zu beachten und die Bauvorhaben sowie die Behandlung des Niederschlagswassers mit der Trinkwasserschutzverordnung des Landkreises Potsdam-Mittelmark abzustimmen.

GESTALTUNGSVORSCHLAG:
Dem der Bebauungsplan beigefügte Plan "Gestaltungsvorschlag" ist Bestandteil der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB. Er dient der Erläuterung der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden funktionellen, städtebaulichen, baulichen und grundordnerischen Gestaltungsabsichten.

GRÜNORDNUNGSPLAN:
Der dem Bebauungsplan beigefügte Grünordnungsplan (s. Plan 6) ist Bestandteil der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB. Er dient der Erläuterung der in den Bebauungsplan aufgenommenen landschaftsplanerischen Festsetzungen.

LAGEPLAN:
Dem Bauantrag ist neben dem Lageplan (gemäß § 2 BauVorlVO) ein Freiflächenplan im Maßstab 1:200 beizufügen. Dieser muß einen nachprüfbaren rechtlichen Nachweis über die Erfüllung der die Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes beinhalten.

ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE:
Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen, sind nach § 19 Abs. 1 und 2 DSchGBbg unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Ur- und Frühgeschichte in Potsdam und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und bis zum Eintreffen der zuständigen Mitarbeiter abzusichern und mindestens 5 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 19 Abs. 3 DSchGBbg).

SCHUTZ VON UNTERIRDISCHEN LEITUNGEN:
Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, daß mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Baumwerke, wie Einzelunungen und Mauern sind so zu gründen, daß sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

Gesetze und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8 Dezember 1986 (BGBl I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. November 1994 (BGBl I S. 3486)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22 April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 18 Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1 Juni 1994 (GVBl. I S. 126, GVBl. S. 404 vom 8 August 1994)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 6. August 1993 (BGBl. I S. 1459)

Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1992 (GVBl. S. 208)

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Denkmalschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 1991 (GVBl. 1991 S. 311, GVBl. I 1995 S. 2)

Verfahren

1. Aufstellung aus der Flächennutzungsplan-Änderung/-Ergänzung wurde am **2.6. Okt. 1994** durch die Stadtverordnetenversammlung vom Teltow am **3. Mai 1997** beschlossen. SVV Vorsitzende
2. Die zur Bebauung bestimmten Flächen sind in der Flächennutzungsplan-Änderung/-Ergänzung gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB dargestellt worden. Teltow, den **3. Mai 1997** SVV Vorsitzende
3. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom **3. Aug. 1995** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Teltow, den **3. Mai 1997** SVV Vorsitzende
4. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange am **7. Juli 1996** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Teltow, den **3. Mai 1997** SVV Vorsitzende
5. Die Entwurfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurden mit der Begründung nach § 2 a Abs. 6 BauGB **vom 8. Juli 1996 bis 9. Aug. 1996** öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist durch den Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am Anschlag vom **1. Juli 1996** bekanntgemacht worden. Teltow, den **3. Mai 1997** SVV Vorsitzende
6. Der katasteramtlicher Bestand vom **8. Mai 1995** wurde mit der geometrische Eindeutigkeit der Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Teltow, den **28. Mai 1996** Siehe Vermerk im Planteil unter Ziffer (öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)
7. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am **1. Okt. 1996** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Teltow, den **3. Mai 1997** SVV Vorsitzende
8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am **23. März 1997** von der Stadtverordnetenversammlung mit Beschluß Nr. OR/37/97 der Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom **23. März 1997** gebilligt. Teltow, den **3. Mai 1997** SVV Vorsitzende
9. Die Genehmigung der Bebauungsplatzsatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 10.10.96 AZ 32-5-6010/20/Teltow/Mühlendorf/Genehmigung/Satzung mit Auflagen und Hinweisen genehmigt. Teltow, den 2012 Der Bürgermeister
10. ~~Die Nebenbestimmungen wurden durch Sat