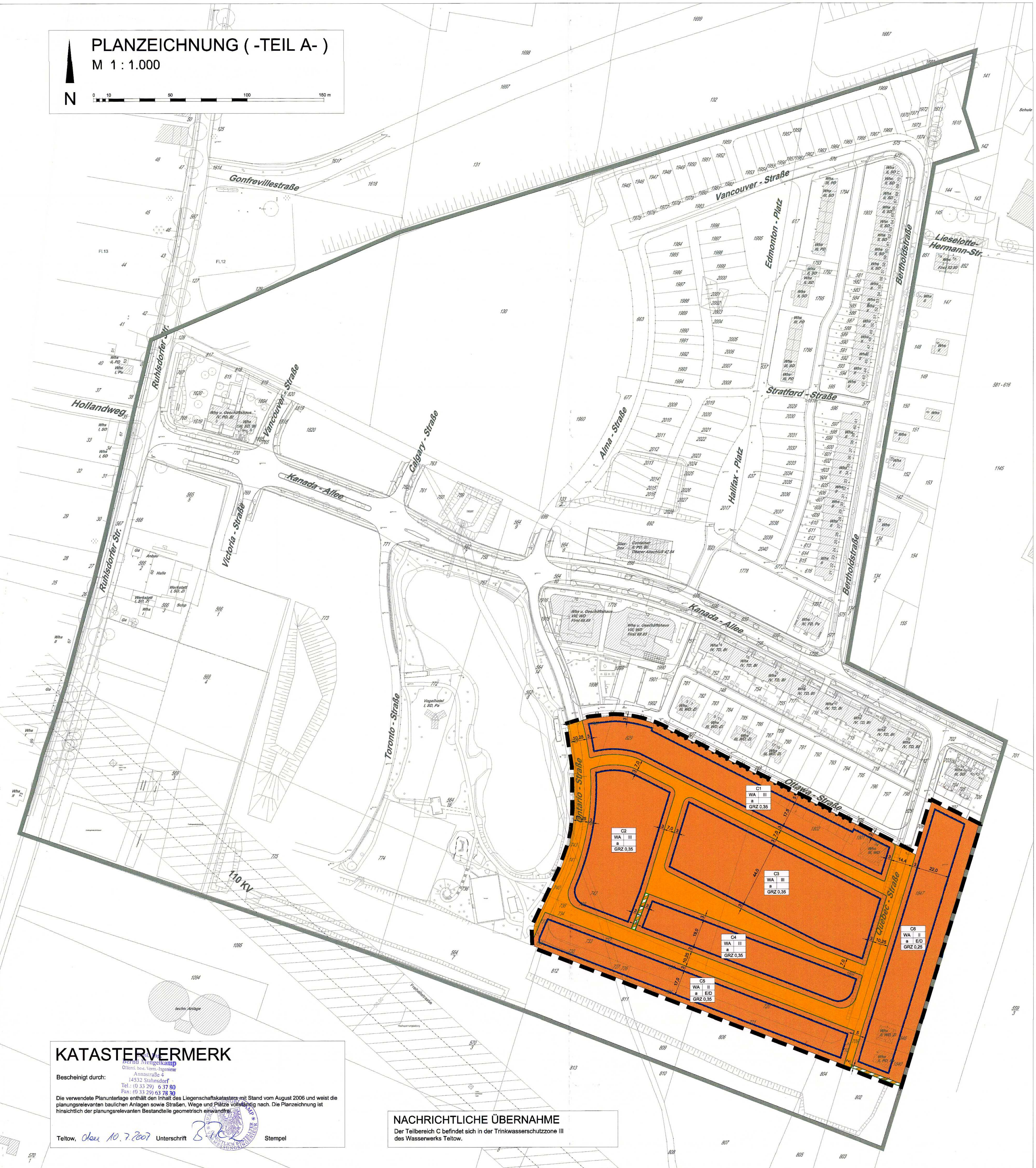


SATZUNG DER STADT TELTOW ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 23 "MÜHLENDORF", TEILBEREICH C

AUFGRUND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23. SEPTEMBER 2004, ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 1 DES GESETZES VOM 21. DEZEMBER 2006) SOWIE NACH § 81 DER BRANDENBURGISCHEN BAUORDNUNG VOM 16. JULI 2003; ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2 DES GESETZES VOM 28. JUNI 2006 WIRD NACH BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG VOM 05.07.2007 FOLGENDE SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 23 FÜR DAS GEBIET "MÜHLENDORF", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), ERLASSEN. ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG VON 1990.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 1
- Maß der baulichen Nutzung**
- z.B. GRZ 0,4** Grundflächenzahl als Höchstmaß i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 2.1, 2.2, 2.3 und 2.4
 - z.B. II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 2.5 und Nr. 9
- Bauweise, Baugrenzen**
- E/D** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - a** abweichende Bauweise gem. textlicher Festsetzung Nr. 3.1 bzw. 3.2
 - Baugrenze** i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 4
- Verkehrsflächen**
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen**
 - Straßenbegrenzungslinie**, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung**: Fuß- und Radweg
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des Teilbereichs C der 1. Änderung**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Teltow 23**

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- vorhandene bauliche Anlage**
- vorhandene Flurstücksgrenze**
- z.B. Flurstücknummer**
- z.B. Vermaßung in Meter**

TEXT (-TEIL B-)

- Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauBG)**
Im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) werden gemäß §1 (6) BauNVO die Ausnahmen des §4 (3) BauNVO Nr. 4 und 5 (Gartenbetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.
- Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauBG)**
2.1 Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche (GRZ) durch Terrassen, Balkone, Kellertreppen und sonstige unterkellerte oder nicht unterkellerte Treppenanlagen um höchstens 30 qm je abgeschlossener Wohneinheit kann ausnahmsweise zugelassen werden.
2.2 Es wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von baulichen Anlagen, soweit sie nach BbgBO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, um bis zu 60 % überschritten werden dürfen.
2.3 Bei Hausgruppen im Sinne des §22 (2) BauNVO ist für Teilgrundstücke mit Gebäuden, die beidseitig an der Grundstücksgrenze errichtet werden, in den Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu einer GRZ = 0,5 zulässig, sofern die Hausgruppe die für das Baugelände festgesetzte GRZ einhält.
2.4 Bei privater Erschließung dürfen die gemeinschaftlichen privaten Verkehrsflächen entsprechend den jeweiligen Eigentumsverhältnissen der anliegenden Grundstücke gemäß §21a (2) BauNVO bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen (GRZ) hinzugezogen werden.
2.5 Die zulässige Gebäuhöhe errechnet sich aus der Anzahl der Vollgeschosse multipliziert mit 3,0 m als maximale Traufhöhe, zzgl. einmalig 2,5 m als maximale Firsthöhe über der Geländeoberfläche. Als Geländeoberfläche gilt die Oberkante Straßenbelag (Gehweg) der dem Grundstück am nächsten liegenden Straßenverkehrsfläche. Die Maße gelten nicht für technische Aufbauten sowie Schornsteine und Lüftungsrohre.
- Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauBG)**
3.1 In den Baugebieten C2, C3 und C4 können Gebäude bis zu einer Länge von maximal 25 m in offener Bauweise errichtet werden.
3.2 In den Baugebieten C1, C5 und C6 können Gebäude bis zu einer Länge von maximal 16 m in offener Bauweise errichtet werden.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§9 (1) Nr. 2 BauBG)**
Die Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Wintergärten, Eingangstreppe, Terrassen u.ä.) kann um bis zu 2 m zugelassen werden. Das gleiche gilt für Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und für bauliche Anlagen, soweit sie nach BbgBO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
- Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§9 (1) Nr. 4 BauBG)**
In den Allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen nur in einem Abstand bis zu 15 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Maßgeblich ist die Straßenbegrenzungslinie der Straße, von der aus die Erschließung des Grundstücks erfolgt.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauBG)**
6.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind private Stellplätze und Wege in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Grundstückszufahrten und Zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite von max. 3,50 m befestigt werden.
6.2 Die Befestigung der Stellplätze innerhalb der Parkstreifen der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Verkehrsflächen mit Breiten kleiner als 7 m sind als Pflasterflächen herzustellen.
- Gebiete, in denen bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§9 (1) Nr. 23 BauBG)**
Für die Wärmeversorgung der Gebäude im Geltungsbereich der Bebauungsplanung ist allgemein nur die Fernwärmeversorgung oder die Verwendung von Erdgas zugelassen. Weiterhin zulässig ist die Nutzung von Erdwärme, Solarenergie oder der Anschluss an ein Blockheizkraftwerk. Je Wohnung ist eine Feuerstelle mit festen Brennstoffen (Kamine, Kaminöfen, Kachelöfen) zulässig.
- Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§9 (1) Nr. 25 a BauBG)**
8.1 Im allgemeinen Wohngebiet ist je Baugrundstück ab 350 qm Baugrundstückfläche 1 Baum der Pflanzliste A oder C zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Vorhandene Bäume sind anzuerkennen. Die Bäume sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm zu pflanzen. Abgang von Baumbestand ist durch Neupflanzung gemäß Pflanzliste A oder C zu ersetzen.
8.2 Auf den Verkehrsflächen mit Breiten von bis zu 7 m sind in durchschnittlich 14 m Abstand (minimal 12 m bis maximal 16 m) hochstämmige Laubbäume der Pflanzliste C zu pflanzen. Der Mindeststammumfang der anzupflanzenden Bäume beträgt 16/18 cm. Abgang von Baumbestand ist durch Neupflanzung zu ersetzen.
8.3 Auf den Verkehrsflächen mit Breiten über 7 m sind in durchschnittlich 22 m Abstand hochstämmige Laubbäume der Pflanzliste C zu pflanzen. Der Mindeststammumfang der anzupflanzenden Bäume beträgt 16/18 cm. Abgang von Baumbestand ist durch Neupflanzung zu ersetzen.

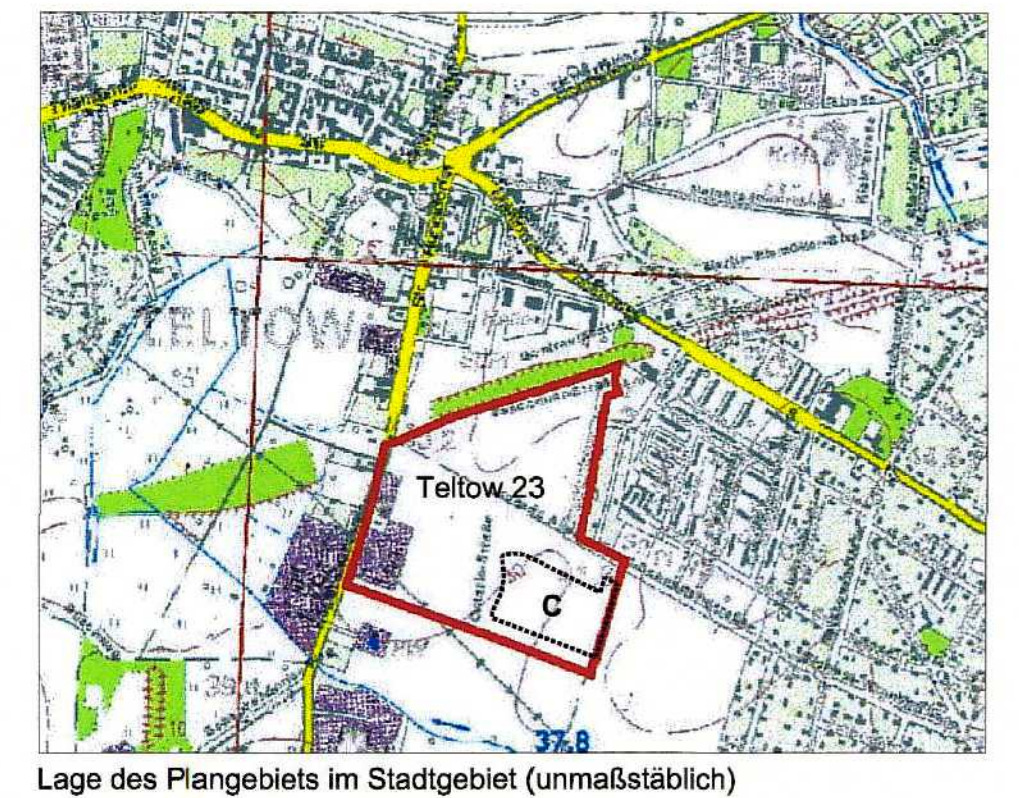
PFLANZLISTE

- Pflanzliste A (Obstbaumorten)**
- Apfel:** Boskan, Goldrenett von Bierenheim, Adenischer Kaviil, Jacob Label, Schöner aus Himmth, Baumans Renette, Schöner aus Boskop, Große Kassel Renette, Rheinischer Bohnapfel, Roter Trierer Weinapfel, Rheinischer Winterambur, Ananasrenette.
 - Birne:** Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Konferenzbirne, Clapps Lieblich, Alexander Lucas
 - Pflaume:** Hauszweitsche, Wangenheims Frühzweitsche, Grüne Reneköde, Czar, Hubertur
 - Südkirsche:** Hedefinger Rissenkirsche, Schneiders späte schwarze Knorpelkirsche, Große Prinzessin, Kassins Frühe Herzkirsche
 - Bauerkirsche:** Schattenmorelle, Fanal, Kallerts
- Pflanzliste B (Sträucher)**
- Cornus mas
 - Cornus sanguinea
 - Corylus avellana
 - Elaeagnus europaea
 - Genista tinctoria
 - Lonicera xylosteum
 - Rhamnus cathartica
 - Rhamnus frangula
 - Ribes divaricatum Spargite
 - Ribes alpinum
 - Ribes rubrum
 - Rosa canina
 - Rosa rugosa
 - Rubus fruticosus
 - Sambucus nigra
 - Viburnum opulus
- Pflanzliste C (Baumarten)**
- Acer campestre
 - Acer platanoides
 - Acer pseudoplatanus
 - Aesculus hippocastanum
 - Betula pendula
 - Carpinus betulus
 - Crataegus laevigata
 - Crataegus monogyna
 - Fagus sylvatica
 - Malus sylvestris
 - Prunus avium
 - Quercus petraea
 - Quercus robur
 - Sorbus aria
 - Sorbus aucuparia
 - Tilia cordata
 - Tilia platyphyllos
 - Ulmus laevis
- Kornelkirsche**
Roter Hartfistel
Hasehulus
Pflaumenblüten
Färberginster
Heckenkirsche
Krauzusum
Faulbaum
Stachelbeere
Alpernrosenholz
Rote Johannisbeere
Hundrose
Weinrose
Brombeere
Schwarzer Holunder
Schneeball
- Feldahorn**
Spitzahorn
Berg-Ahorn
Rosskastanie
Weißbuche
Heimbuche
Rothorn
Weißdorn
Rothbuche
Holzapfel
Vogelbeere
Traubeneiche
Schwedische Mehlbeere
Eberesche
Winterlinde
Sommerlinde
Fächerahorn

Bebauungsplan Nr. 23 "Mühlendorf"

1. Änderung, Teilbereich C

Maßstab: 1:1.000
Planstand: Satzungsplan



Auftraggeber: Stadtverwaltung Teltow, Potsdamer Straße 47/49, 14513 Teltow
Auftragnehmer: PEB, mbH

KATASTERVERMERK

Bescheinigt durch:
Teltow, den 10.7.2007
Unterschrift Stempel

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Der Teilbereich C befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerks Teltow.

VERFAHRENS- UND AUSFERTIGUNGSVERMERK

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Teltow 23, Teilbereich C, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 05.07.2007 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 05.07.2007 gebilligt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Teltow 23, Teilbereich C, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.

Teltow, 13.07.07
SV-Vorsitzende:
Der Bürgermeister:

Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23, Teilbereich C durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt vom 24. Juli 2007, ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verzögerung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauBG) und weiter auf Fälligkeit und Erben von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauBG) hingewiesen worden.

Teltow, 12.07.2007
SV-Vorsitzende:
Der Bürgermeister: