



Lageplan zur 2. Änderung:
Bebauungsplan Nr. 23 „Mühlendorf“ der Stadt Teltow, 1. Änderung, Teilbereiche A und B
Planzeichnung in der Fassung von Oktober 2007 mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der 2. Änderung (ohne Maßstab)

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

- z.B. **GRZ 0,4** Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO
 z.B. **III** Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze** gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
o offene Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 3 BauNVO
g geschlossene Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 3 BauNVO
a abweichende Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 3 BauNVO

Füllschema der Nutzungsschablone

Bezeichnung des Baugebietes	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der zulässigen Vollgeschosse
Bauweise	
Grundflächenzahl	

Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich / Stadtplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Flächen für die Regelung des Wasserabflusses** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
 Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltung und -versickerung

Sonstige Festsetzungen

- Fläche, die mit einem Gehrecht bzw. einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist**, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 Zweckbestimmung:
G Fläche die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist
GF Fläche, die mit einem Geh- und Fahrrecht für Fahrradfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** gemäß § 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO

- z.B. **IV** Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmpegelbereiche III, IV und V nach DIN 4109, Ausgabe November 1989)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 23 „Mühlendorf“ der Stadt Teltow

Nachrichtliche Übernahmen

- Planfeststellungsgrenze Ortsdurchfahrt Teltow, Ruhlsdorfer Straße im Zuge der L 794**
In Aussicht genommene Anschlüsse an die Ortsdurchfahrt Teltow, Ruhlsdorfer Straße im Zuge der L 794

Legende zur Planunterlage

- Flurstücksgrenze**
Flurstücksnummer
eingemessenes Gebäude
Wohnhaus / Schuppen
Geschosshöhe, Dachform, Dachdeckung
Amlicher Lageplan zur Planfeststellung Ortsdurchfahrt Teltow, Ruhlsdorfer Straße im Zuge der L 794

Der Bebauungsplan Nr. 23 „Mühlendorf“ der Stadt Teltow wird im Geltungsbereich dieses Änderungsbebauungsplanes wie folgt geändert:

- A** Die zeichnerischen Festsetzungen werden vollständig gestrichen und durch die zeichnerischen Festsetzungen des Änderungsbebauungsplanes ersetzt.
B Die textliche Festsetzung 10.1 in der Fassung der 1. Änderung, Teilbereiche A und B, wird gestrichen und durch die folgende textliche Festsetzung ersetzt:

TF 10.1:

Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile (einschließlich der Fenster, Rolllädenkästen, Lüfter und ggf. anderer Außenbauteile) von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen, die innerhalb der Lärmpegelbereiche III, IV und V gelegen sind, bewertete Luftschalldämmmaße (R_wres) aufweisen, die gemäß DIN 4109 (Ausgabe Nov. 1989) je nach Raumart und Lärmpegelbereich erforderlich sind:

- Innerhalb des Lärmpegelbereiches V mindestens 45 dB (Büro Räume mindestens 40 dB) in den Baugebieten A1-Nord, A1-Süd, A1-West, A6 und A10 an den der Planstraße zugewandten Gebäudeseiten,
- Innerhalb des Lärmpegelbereiches IV mindestens 40 dB (Büro Räume mindestens 35 dB) in den Baugebieten A1-Nord, A1-Süd und A6 an den der Planstraße zugewandten Gebäudeseiten, in den Baugebieten A1-West und A10 an den der Planstraße und der Ruhlsdorfer Straße zugewandten Gebäudeseiten,
- Innerhalb des Lärmpegelbereiches III mindestens 35 dB (Büro Räume mindestens 30 dB) in den Baugebieten A1-Süd und A6 an den der Planstraße zugewandten Gebäudeseiten, im Baugebiet A1-Nord an den der Planstraße und der Gonfrillestraße zugewandten Gebäudeseiten, im Baugebiet A10 an den der Planstraße und der Ruhlsdorfer Straße zugewandten Gebäudeseiten sowie im Baugebiet B1-Nord und im Baugebiet A6 an den der Kanada-Allee zugewandten Gebäudeseiten.

Der Straße zugewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand unter 100 Grad beträgt.

Für die genannten Bereiche sollten die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern vorzugsweise nach der, der jeweiligen Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Falls diese Grundorientierung aus schwerwiegenden Gründen nicht möglich ist, sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen für diese Zimmer vorzusehen.

Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße sowie ein Verzicht auf die Ausstattung mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen (gemäß Unterlage 15.2 zur Planfeststellung L 794 - Ortsdurchfahrt Teltow, Ruhlsdorfer Straße vom 14.04.2009: „Darstellung Anpassungsbereich Teltow 23“ mit Abgrenzung der Lärmpegelbereiche III - V gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau).

- C** Die sonstigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 „Mühlendorf“ in der Fassung der 1. Änderung Teilbereiche A und B gelten unverändert.

D Hinweise

Planfeststellung L 794 - Ortsdurchfahrt Teltow, Ruhlsdorfer Straße

Die zwischen der Planfeststellungsgrenze und dem in Aussicht genommenen Anschluss an die Ortsdurchfahrt Teltow gelegenen Flächen werden bauzeitlich zur Herstellung des Anschlusses benötigt („Arbeitsstreifen“). Eine Nutzung der Flächen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass die Baumaßnahmen zur Herstellung des Anschlusses gemäß Planfeststellung L 794 - Ortsdurchfahrt Teltow, Ruhlsdorfer Straße abgeschlossen sind.

Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Teltow. Für die Fällung von Bäumen, die dem Schutz der Baumschutzsatzung unterliegen, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein schriftlicher Antrag auf eine Ausnahmegenehmigung nach § 6 der Baumschutzsatzung zu stellen. Mit Erteilung der Ausnahmegenehmigung wird dem Antragsteller eine Auflage zum Ersatz für beseitigte, geschützte Bäume und Gehölze erteilt.

Besonderer Artenschutz (§ 44 Nr. 1 BNatSchG)

Mit Umsetzung der Planung sind zur Abwendung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit den Bestimmungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG die nachfolgend benannten Vermeidungsmaßnahmen erforderlich:

- Eine Gehölzbeseitigung ist zum Schutz von Nist-, Brut- und Lebensstätten und zur Vermeidung einer Beeinträchtigung von frei brütenden Vögeln gemäß § 39 BNatSchG grundsätzlich nur während des Zeitraums von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Zur Vermeidung der Tötung von Gehölz- und Höhlenbrütern oder die Zerstörung ihrer Entwicklungsformen sind Baumfällungen außerhalb der Brutzeit durchzuführen.
- Sollten vor Umsetzung der Planung Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäisch geschützter Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Planung unabdingbar sein, sind diese der zuständigen Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich weitere Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung oder Befreiung von den Verboten des besonderen Artenschutzes erforderlich werden.

Kampfmittelbelastung

Das Stadtgebiet von Teltow gehört zu den potentiell kampfmittelbelasteten Gebieten. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt und um Auskunft gebeten. Eine erste Bewertung ist erfolgt, dass sich der Planungsbereich in einem Kampfmittelbelasteten Gebiet befindet und vor Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich wird. Diese kann durch den Vorhabenträger / Grundstückseigentümer beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg beantragt werden oder durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit einer vom Grundstückseigentümer beauftragten Fachfirma beigebracht werden.

Einsichtnahemöglichkeit

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

E Nachrichtliche Übernahmen

Wasserschutzgebiet Teltow

Der Geltungsbereich befindet sich vollständig innerhalb der weiteren Schutzzone (Zone III) des Wasserschutzgebietes Teltow, festgesetzt durch Verordnung vom 02. Dezember 2008 (GVBl.II/08, [Nr. 33], S. 498). In der Zone III gelten die Verbote des § 3 der Schutzgebietsverordnung.

Verfahrensvermerke

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 28.04.2017 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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Stahnsdorf 3.3.2018

Dipl.-Ing. Bernd Mengelkamp
 Öffentl. best. Verm.-Ingenieur
 Annastraße 4
 14532 Stahnsdorf
 Tel.: (0 33 29) 6 37 80
 Fax: (0 33 29) 63 78 90

Ausfertigung

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 28.2.2018 die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Mühlendorf“ der Stadt Teltow gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Teltow, 14.3.2018

T. Tiedt
 Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Mühlendorf“ der Stadt Teltow sowie die Stelle, bei der die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Mühlendorf“ der Stadt Teltow auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 28.3.2018, ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Teltow 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) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Mühlendorf“ der Stadt Teltow ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Teltow, 28.3.2018

T. Tiedt
 Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16 Nr. 17)

Satzung zum Schutz des Baumbestandes und anderer Gehölze der Stadt Teltow (BaumSchS)

Stellplatzsatzung der Stadt Teltow

Kinderspielfeldsatzung der Stadt Teltow

Die Stadt Teltow ist Mitglied des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Der Teltow“ (WAZV). Es gelten die Satzungen und Vertragsbestimmungen in der jeweils gültigen Fassung.