

# EINFACHER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG B-27a "KOMPONISTENVIERTEL" IN TELTOW

## TEIL A



**Planunterlagen:**  
 Der Planbereich umfasst das Gelände zwischen:  
 - der Mahower Straße im Norden,  
 - der Bahnhofsstraße im Osten,  
 - der Händelstraße (Flur 10), der Dörverstraße, den südlichen Grenzen der Flurstücke 4512, 4514 sowie 568 und 568 der Flur 11, den westlichen Grenzen der Flurstücke 416, 418 bis 426 sowie 566 der Flur 11 (überwiegend Vestfstraße), der Händelstraße (Flur 11 und 12) im Süden,  
 - den westlichen Grenzen der Flurstücke 408/1, 397 bis 406 (überwiegend Oskar-Pollner-Straße) der Flur 12, der westlichen Grenzen der Flurstücke 392 (Ernst-Schubert-Straße) und 346 (Johannes-Straße) der Flur 12, den westlichen Grenzen der Flurstücke 281, 285 bis 295 (überwiegend Otto-Liebig-Straße) der Flur 12, den westlichen Grenzen der Flurstücke 281 (Geschwister-Scholl-Straße) und 244 (Mahower Straße) der Flur 12 im Westen.

Als Planunterlagen dient die aktualisierte Liegenschaftskarte des Kataster- und Vermessungsamtes Potsdam-Mittelmark, Stand 22.07.2003, Gemarkung Teltow.

**Legende der Planunterlagen**

Flurgrenze	-----
Flurnummer	Flur 11
Flurstücksgrenze	-----
Flurstücknummer	277
Böschung	-----

### Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung	Festsetzungen
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	z. B. WA <sup>1</sup>
Grünflächen	
Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
Zweckbestimmung: Naturnahe Parkanlage	
Zweckbestimmung: Spielplatz	
Sonstige Festsetzungen	
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes z. B. Lärmschutzzone I (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)	
Grenze des (räumlichen) Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)	

Zugrunde gelegt sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 214), bearb. 1998, S. 137, geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05. Mai 2004 (BGBl. I S. 716), die BauNVO vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 466), die Brandenburgische Bauordnung (BauBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), geändert durch das Gesetz vom 09. Oktober 2003 (GVBl. I S. 273) sowie die Planzeichenverordnung vom 16. Dezember 1990.

### Nachrichtliche Übernahmen

Trinkwasserschutzzone TWSZ III

Die Stadt Teltow ist Mitglied des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Der Teltow“ (WAZV). Es gelten die Satzungen und Vertragsbestimmungen gemäß der Zusammenstellung des WAZV „Der Teltow“ vom 01. Januar 2002.

Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Teltow vom 17. Juni 1998 - BaumschS -

### Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss**  
 Aufgeht auf den Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 16.08.1995. Dieser Beschluss wurde geändert im Anheft der Stadt Teltow, Nr. 8 vom 01.08.1998 veröffentlicht.

Teltow, den 01.09.2005  
  
 Der Bürgermeister

**Auslegung**  
 Die Entwurfs des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 12.08.2002 bis zum 13.08.2002 während folgender Zeiten  
 Montag, Mittwoch, Donnerstag von 7:30 - 12:00 Uhr und von 13:00 - 15:00 Uhr  
 Dienstag von 7:30 - 12:00 Uhr und von 13:00 - 15:00 Uhr  
 Freitag von 7:30 - 12:00 Uhr  
 nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 5 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anträge während der Auslegungfrist von jedem Anwohner schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Anheft der Stadt Teltow, Nr. 8 vom 01.08.1998 öffentlich bekannt gemacht worden.

Teltow, den 01.09.2005  
  
 Der Bürgermeister

**Satzung**  
 Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.07.2003 auf Satzung der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wird mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung geteilt.

Teltow, den 01.09.2005  
  
 Der Bürgermeister

**Der Bebauungsplan wird hiermit angefertigt.**  
 Teltow, den 01.09.2005  
  
 Der Bürgermeister

**Katasterbestätigung**  
 Der Bebauungsplan ist mit dem Katasteramt Potsdam-Mittelmark abgestimmt. Gegebenenfalls bauliche Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze sind nach der Feststellung der geographischen Beziehungen geographisch einzuzeichnen.  
 Teltow, den 01.09.2005  
  
 Der Bürgermeister

**Flurstückskarte**

Flurstück	Flurstück	Flurstück	Flurstück
1022	1034	1035	1036
1037	1038	1039	1040
1041	1042	1043	1044
1045	1046	1047	1048
1049	1050	1051	1052
1053	1054	1055	1056
1057	1058	1059	1060
1061	1062	1063	1064
1065	1066	1067	1068
1069	1070	1071	1072
1073	1074	1075	1076
1077	1078	1079	1080
1081	1082	1083	1084
1085	1086	1087	1088
1089	1090	1091	1092
1093	1094	1095	1096
1097	1098	1099	1100
1101	1102	1103	1104
1105	1106	1107	1108
1109	1110	1111	1112
1113	1114	1115	1116
1117	1118	1119	1120
1121	1122	1123	1124
1125	1126	1127	1128
1129	1130	1131	1132
1133	1134	1135	1136
1137	1138	1139	1140
1141	1142	1143	1144
1145	1146	1147	1148
1149	1150	1151	1152
1153	1154	1155	1156
1157	1158	1159	1160
1161	1162	1163	1164
1165	1166	1167	1168
1169	1170	1171	1172
1173	1174	1175	1176
1177	1178	1179	1180
1181	1182	1183	1184
1185	1186	1187	1188
1189	1190	1191	1192
1193	1194	1195	1196
1197	1198	1199	1200

Teltow, den 01.09.2005  
  
 Der Bürgermeister

**Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit der Darstellung in der Liegenschaftskarte nach dem Stand vom 22.07.2003 übereinstimmen.**  
 Teltow, den 18.07.2005  
  
 Der Bürgermeister

### Teil B - Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
  - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet - WA<sup>1</sup> - festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 4 BauNVO)
  - In den allgemeinen Wohngebieten WA<sup>1</sup> und WA<sup>2</sup> sind Anlagen für spezifische Zwecke sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
  - Im allgemeinen Wohngebiet WA<sup>1</sup> wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt. Ausnahmen sind die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) für
    - die der Versorgung des Gebietes dienende Läden,
    - Stark- und Spielwertschuppen,
    - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
    - Gartenbaubetriebe und
    - Tankstellen.
 Bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 8 BauNVO)
  - In den allgemeinen Wohngebieten WA<sup>1</sup> und WA<sup>2</sup> wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Im allgemeinen Wohngebiet WA<sup>1</sup> darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 überschritten werden. Ausnahmen sind die durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) für
    - die der Versorgung des Gebietes dienende Läden,
    - Stark- und Spielwertschuppen,
    - nicht störende Handwerksbetriebe,
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
    - Betriebe des Beherbergungswesens,
    - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
    - Gartenbaubetriebe und
    - Tankstellen.
 Bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 19 Abs. 4 BauNVO)
  - In den allgemeinen Wohngebieten WA<sup>1</sup> und WA<sup>2</sup> darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 19 Abs. 4 BauNVO)
- Betrifft in den allgemeinen Wohngebieten WA<sup>1</sup> und WA<sup>2</sup> die Fläche eines Baugrundstückes mehr als 600 m<sup>2</sup>, darf eine Grundfläche von 120 m<sup>2</sup> je Einzelhaus und 100 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte nicht überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Im allgemeinen Wohngebiet WA<sup>1</sup> sind bauliche Anlagen mit maximal drei Vollgeschossen, in den allgemeinen Wohngebieten WA<sup>2</sup> und WA<sup>3</sup> mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO)
- Im allgemeinen Wohngebiet WA<sup>1</sup> dürfen die Traufhöhen maximal 6,50 m und die Firsthöhen maximal 10,00 m über dem nächstgelegenen eingemessenen Kanalschwellen in der öffentlichen Verkehrsfläche, ermittelt von der, der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksgrenze, liegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO)
- Im allgemeinen Wohngebiet WA<sup>1</sup> dürfen die Traufhöhen maximal 4,30 m und die Firsthöhen maximal 8,80 m über dem nächstgelegenen eingemessenen Kanalschwellen in der öffentlichen Verkehrsfläche, ermittelt von der, der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksgrenze, liegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO)
- Im allgemeinen Wohngebiet WA<sup>1</sup> dürfen die Traufhöhen maximal 4,20 m und die Firsthöhen maximal 8,70 m über dem nächstgelegenen eingemessenen Kanalschwellen in der öffentlichen Verkehrsfläche, ermittelt von der, der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksgrenze, liegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO)

- Grünflächen**
  - Im allgemeinen Wohngebiet WA<sup>1</sup> ist zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Hauptgebäude (Vorgarten) je bebaute 7,5 m Grundstücksbreite ein Baum der Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Hauptgebäude vorhandenen Bäume mit einem Stammumfang ab 30 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m anzurechnen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - Im allgemeinen Wohngebiet WA<sup>1</sup> ist als Ausgleichsmaßnahme je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum der Pflanzliste mit einem Stammumfang von 18 cm zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume mit einem Stammumfang ab 30 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m anzurechnen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - Im allgemeinen Wohngebiet WA<sup>1</sup> sind als Ausgleichsmaßnahme je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 6 Sträucher der Pflanzliste zu pflanzen. Die Sträucher müssen mindestens 100 cm hoch sein. Ausgenommen hiervon sind Gemstra, Hedera, Rhus und Vaccinium; hier muss die Pflanzgröße mindestens 40 cm betragen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Sträucher sind vorhandene Sträucher ab einer Höhe von 100 cm anzurechnen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - Ebenere Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Baum der Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm auf der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume mit einem Stammumfang ab 30 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m anzurechnen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. mit § 25a BauGB)
  - Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Baugrundspezifische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 8.1 BauBO
  - Im allgemeinen Wohngebiet WA<sup>1</sup> ist eine Soakfläche von maximal 0,70 m anzusetzen.

**Pflanzliste**

Bäume	Soakpflanzen
Acer campestre	Field-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Crataegus laevigata	Rothorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juniperus regia	Wacholder
Pinus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Sorbus aucuparia	Eberesche

**Strauchpflanzen**

Bäume	Soakpflanzen
Acer campestre	Field-Ahorn
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartweid
Corylus avellana	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Hamamelis virginica	Fächer-Ginster
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Hippocastanum emodius	Sandorn
Ilex aquifolium	Stechrose
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Pinus spinescens	Schlehe
Prunus spinosa	Wildrose
Rhamnus frangula	Felsenbusch
Rosa canina	Stachelbeere
Rosa rugosa	Hunds-Rose
Rosa xanthina	Heckenrose
Rosa xanthina	Weiß-Rose
Rosa xanthina	Flitz-Rose
Sambucus nigra	Schwarze Holunder
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Viburnum lantana	Gemeine Elbe
Viburnum lantana	Platanenelbe
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schopfball

**Einfacher Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung BP-27a "Komponistenviertel" in Teltow**

Bearbeitung:  
 B-Plan GO-Plan  
 Margret Hollinger Margret Benninghoff  
 Büro für Stadtplanung Garten- und Landschaftsarchitektur  
 Steinerstraße 4 Friedberg/Elbe  
 14527 Berlin  
 Tel.: 030 / 3510989

Maßstab: 1 : 2.000  
 Stand: April 2005

