PLANZEICHENERKLÄRUNG:

Festsetzungen:

- Baugrenze (§ 9 (1) 2. BauGB, § 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11. BauGB)
  - Zweckbestimmung:
  - V — Verkehrsberuhigter Bereich
  - F/R — Fuß- Radweg
- öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)
  - Zweckbestimmung:
  - Parkanlage
  - Kinderspielplatz
- Flächen für die Ver- und Entsorgung (§ 9 (1) 12. und 14. BauGB)
  - Zweckbestimmung:
  - Abwasser (Pumpwerk)
  - Elektrizität (Trafostation)
  - Fernwärme (Unformatation)
- Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 (1) 18. BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a. BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b. BauGB)
- Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) 25b BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)

Hinweise:

- 0-c — Flächenbezeichnungen für Grünordnerische Festsetzungen. Pflanzgebote
- 1-4 — Bezugsnummern für die jew. Nutzungsschablonen
- 1543 — Flurstücksnummern
- Flurgrenzen
- Flurstücksgrenzen

Nachrichtliche Übernahme:

- 42.04 — Höhenbezugspunkt UHX

ERKLARUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1. BauGB, § 4 BauNVO	WA
Maß der baulichen Nutzung GRZ gem.§ 9 (1) 1. BauGB § 16 u. 18 BauNVO	0,25 / 0,25
Bauweise gem. § 9 (1) 2. BauGB § 22 BauNVO	a / 3,5hmax.
zulässige Geschoßzahl (FH) gem. § 9 (1) BauGB § 16 BauNVO	FHmax. 10m
I	max. zulässige Vollgeschosse gem. § 9 (1) 1. BauGB, § 16 u. 20 BauNVO
ED	nur Einzelhäuser zulässig
TH/FH/SD/SG/WD	max. zulässige Traufhöhe (TH) gem. § 9 (1) BauGB § 16 BauNVO

1	2
WA I	WA II
0,25 / 0,25	0,25 / 0,5
a / THmax. 4m	a / THmax. 6,5m
	FHmax. 10m

3	4
WA II	WA II
0,35 / 0,7	0,35 / 0,7
a / THmax. 6,5m	a / THmax. 6,5m
FHmax. 10m	FHmax. 10m

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes

der Stadt Teltow Nr .36 "Südliche Händelstraße – West"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), sowie nach § 89 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 01.06.1994 (GVBl. Bb I S. 126, ber. S. 404) zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18.12.1997 (GVBl. Bbg I S. 124) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom ..... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 der Stadt Teltow Nr .36 "Südliche Händelstraße – West", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

A) PLANZEICHNUNG

Maßstab: 1 : 1.000

B) TEXTUCHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1. BauGB i.V.m. § 1 und § 4 BauNVO

a) Nicht zulässig sind Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO.

b) Im Bauteil 4 sind neben dem besonderen Nutzungszweck "Einzelhandel / Schank- und Speisewirtschaft" ausnahmsweise Wohnungen im oberen Geschoß zulässig. Die übrigen Nutzungen gem. § 4 BauNVO sind unzulässig.

2. Bauweise gem. § 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

a) Im Planungsgebiet gilt die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) 6. BauGB

a) Pro Gebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

4. Größe der Baugrundstücke gem. § 9 (1) 3. BauGB

a) Die Baugrundstücksgröße darf bei Einzelhäusern 400qm, bei Doppelhäusern 300qm nicht unterschreiten.

5. Höhenentwicklung baulicher Anlagen gem. § 9 (2) BauGB

a) Die Erdgeschoßfußboden (Oberkante Rohfußboden) darf max. 60 cm über dem jeweiligen Baugrundstück nächstgelegenen Höhenbezugspunkt betragen. Dabei gelten die in den Verkehrsflächen dargestellten Höhenpunkte. Befinden sich entlang eines Baugrundstückes mehrere Höhenpunkte, so gilt der höchstgelegene.

b) Die im Planteil festgesetzten max. Traufhöhen sind das Maß zwischen der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (Oberkante Rohboden) und der Hilfsebene der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

c) Die im Planteil festgesetzten max. Firsthöhe ist das Maß zwischen der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (Oberkante Rohboden) und dem obersten Dachabschluß.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) 24. BauGB

a) An den Gebäudeseiten rückseitig der Planstraße A ist für die Gebäudeaußenbauteile ein resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ >/= 35dB (Lärmpiegelbereich III) erforderlich.

b) Die Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren nach den technischen Baubestimmungen (DIN 4109) zu führen.

II. Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 (1) 20., 25a. und b BauGB

Bei den Innerhalb des Geltungsbereiches zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft auf den Flurstücken 411, 412, 413, 414 und 415 der Flur 12 haben die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf den betreffenden Grundstücksflächen stattzufinden. (§ 9 (1a) und § 200a BauGB i. V.m. BKompV) i. Ahlfeldt und § 14 BbgNatSchG)

1. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

a) In den festgesetzten Grünflächen und in den Baugebieten ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftundurchlässigen Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenvergußl, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Zufahrten zu Gebäuden und Stellplätzen.

b) Das Niederschlagswasser der Dach- und Straßenflächen ist im Geltungsbereich zu versickern.

c) Stellplätze auf den Überbaubaren und nicht Überbaubaren Baugrundstücksflächen sind in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenvergußl, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

2. Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. §9 (1) 25 a und b BauGB

a) In den öffentlichen Grünflächen (A u.B) hat der Anteil an Gehölzflächen mindestens 20% zu betragen. Bei Baumpflanzungen beträgt der Mindeststammumfang der zu pflanzenden Exemplare 18/18 cm. in der Grünfläche (B) sind für die Pflanzung von Gehölzen ausschließlich Arten gem. Pflanzenliste zu verwenden. Die Pflanzungen sind zu erhalten.

b) In den Flächen mit Bindungen (C) für Bepflanzung sind baulliche Anlagen jeglicher Art sowie Befestigungen und Wege bzw.mit dieser Flächen unzulässig. Zulässig ist die Bepflanzung mit Gehölzen und bodendeckenden Stauden sowie die Anlage von Rasenflächen. Pro Baugrundstück hat der Anteil der Gehölzflächen in dieser Fläche mindestens 30% pro Baugrundstück zu betragen. Für die Pflanzung von Gehölzen sind ausschließlich Arten gem. Pflanzenliste zu verwenden.

c) Auf den nicht Überbaubaren Baugrundstücksflächen ist pro 100 qm nicht Überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Der Mindeststammumfang der zu pflanzenden Bäume beträgt 10/12 cm.

d) Außenwandflächen mit weniger als 10% Fassadenöffnungen , die öffentlichen Grünflächen zugewandt sind, sowie Außenwandflächen von Nebengebäuden im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Überdachte bzw. mit Pergolen versehene Stell- und Abstellplätze sind mit rankenden, schlingenden oder selbstklimmenden Pflanzen gem. Pflanzenliste zu begrünen.

e) Die Planstraße A ist beidseitig im Wechsel mit Bäumen zu bepflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 14m. Die Pflanzabstände der Bäume können ausnahmsweise Überschritten werden, wenn dies für Zufahrten erforderlich ist. In der Planstraße A sind Linden zu pflanzen. Der Mindeststammumfang der zu pflanzenden Bäume beträgt 18/20cm.
Bedingt durch den Verlauf der Straßenbegrenzungslinien der Oskar-Pulmer-Straße sowie der Planstraßen B – S sind auf den nicht Überbaubaren Baugrundstücksflächen pro 250qm Baugrundstücksfläche ein Obstbaum gem. Pflanzenliste zu pflanzen. Der Mindeststammumfang der zu pflanzenden Bäume beträgt 10/12 cm.

f) Entlang der Straßenbegrenzungslinie an der Händelstraße ist auf den nicht Überbaubaren Baugrundstücksflächen ist eine einreihige Feldhecke der Arten Weißdorn, Heißbuche und Schlehe in einer Mindestdichte von 1 Gehölz je 2 lfd. Meter in der Qualität 2xv s8 und 125 – 150 cm Höhe anzupflanzen. Ausnahmsweise kann die Feldhecke für Zufahrten oder Gehölzbestand unterbrochen werden.

g) Einerseitige Sammelstellplatzanlagen sind durch Pflanzflächen zu gliedern. Je der Stellplätze ist ein Baum gem. Pflanzenliste zu pflanzen. Der Mindeststammumfang der zu pflanzenden Bäume beträgt 16/18 cm.

h) Auf den Überbaubaren oder nicht Überbaubaren Baugrundstücksflächen, die mehr als einen Stellplatz aufweisen, mindestens ein kleinkroniger Baum gem. Pflanzenliste in Zuordnung zum jeweiligen Stellplatz zu pflanzen. Der Mindeststammumfang der zu pflanzenden Bäume beträgt 16/18 cm.

i) Bei Anwendung der Festsetzungen Nr. a – h sind die Arten der unten stehenden Pflanzenliste zu verwenden.

PFLANZENLISTE

Eignung: Grünfläche (/ Pflanzbindungen C

Grünfläche ↓

Parkbäume

Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus) A/B/C
Eberesche (Sorbus aucuparia) A/B/C
Esche (Fraxinus excelsior) A/B/C
Feld-Ahorn (Acer campestre) A/B/C
Feld-Ulme (Ulmus minor) A/B/C
Flatter-Ulme (Ulmus laevis) A/B/C
Gemeine Hainbuche (Carpinus b.) A/B/C
Hänge-Birke (Betula pendula) A/B/C
Roßkastanie (Aesculus hippocastanum) A
Rot-Dorn (Crataegus monogyna v. rubra) A/B/C
Spitz-Ahorn (Acer platanoides) A/B/C
Stieleiche (Quercus robur) A/B/C
Trauben-Eiche (Quercus petraea) A/B/C
Traubenkirsche (Ave padus) A/B/C
Winter-Linde (Tilia cordata) A/B/C
Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna) A/B/C

Straßenbäume (großkronig)

Europäische Linde (Tilia europaea)
Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
Stiel-Eiche (Quercus robur)
Winter-Linde (Tilia cordata)

Straßenbäume (kleinkronig)

Eberesche (Sorbus aucuparia)
Mehlbeere (Sorbus aria)
Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia)
Weißdorn (Crataegus monogyna v. rubra)
Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)

Obstbäume

Apfel in Sorten (Malus domestica)
Aprikose (Prunus armeniaca)
Echte Walnuß (Juglans regia)
Süßkirsche in Sorten (Prunus avium)
Sauerkirsche in Sorten (Prunus cerasus)
Pflaume in Sorten (Prunus domestica)
Mirabelle (Prunus cerasifera)
Birne in Sorten (Pyrus communis)

Sträucher

Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea) A
Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare) A/B/C
Echter Rotdorn (Crataegus monogyna v. rubra) A
Elbe (Taxus baccata) giftig
Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna) A/B/C
Essig-Rose (Rosa gallica) A/B/C
Feld-Rose (Rosa arvensis) B/C
Flieder (Syringa vulgaris) A
Gemeiner Pfaffenhütchen (Evonymus vulgaris) A giftig
Gröner Pfeifenstrauch (Philadelphus coronarius) A
Haselnuß (Corylus avellana) A/B/C
Heckenrose (Rosa corymbifera) A/B/C
Himbeere (Rubus idaeus) B/C
Holunder (Sambucus nigra) B/C
Hundsrose (Rosa canina) B/C
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) A/B/C giftig
Purgier-Kreuzdorn (Rhamnus cathartica) A
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) A
Rote Johannisbeere (Ribes rubrum) A/B/C
Schlehe (Prunus spinosa) A/B/C
Schneeball (Viburnum opulus) A/B/C giftig
Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum) A/B/C
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) A/B/C
Trauben-Holunder (Sambucus racemosa) B/C
Wald-Geißblatt (Lonicera periclymenum) B/C
Wein-Rose (Rosa rubiginosa) A/B/C

Schling- und Kletterpflanzen

Deutsches Geißblatt (Lonicera periclymenum)
Echter Wein (Vitis vinifera)
Efeu (Hedera helix) giftig
Fünfblättrige Zaunrübe (Parthenocissus quinquefolia)
Kletterrosen in Sorten (Rosa spec.)
Selbstklimmer Parthenocissus (Vitis-Spidata 'Veitchii)

III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BbgBO

1. Dächer

a) Zulässig sind nur Satel-, Zelt- und Walmdächer

b) Die Dächer sind mit einer Dachneigung zwischen 20° und 45° auszuführen.

c) Für die Dachflächeneindeckung sind Dachziegel aus Ton oder Betonsteln in roten bis rotbraunen und anthrazitfarben zulässig. Die Farbtöne gaben den folgenden Nrn. der RAL – Farbskala zu entsprechen: 3001 – 3004, 3008 – 3004, 3009, 3013, 3016, 3020, 3031, 7024, 7043, 7037, 8002 – 8007, 8024 – 8028.

2. Fassaden

a) Als Fassadenmaterialien sind nur Holz, Putz oder Klinker zulässig.

b) Verkleidungen aus Kunststoff, Faserzementplatten, Fliesen, Waschbeton und spiegelnden Materialien sind nicht zulässig.

IV. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB

1. Das Plangebiet liegt im Bereich der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Teltow.

Gem. § 16 Abs. 5 BbgWG vom 13.07.1994 i. V. m. § 8 der Fassung der 3. Durchführungsverordnung zum Wassergesetz –Schutzgebiete und Vorbehaltsgebiete- vom 02.07.1982 gelten in der Trinkwasserschutzzone III folgende Verbote:

– Umgang mit radioaktiven Stoffen
– Einleiten und Versenken von Abwasser und Wasserschadstoffen.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow hat am 03.06.00 gemäß § 2. Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr.36 "Südliche Händelstraße West" beschlossen.

Teltow, den 23.01.01
SVV – Vorsitzender — Ort/Datum/Siegel — Bürgermeister

2. Die von der Änderung der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.04.00 und 15.08.00 zur Abgabe einer Stellungnahme zur Änderung aufgefordert worden.

Teltow, den 23.01.01
Ort/Datum/Siegel — Bürgermeister

3. Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung, hat in der Zeit vom 07.08.00 bis einschl. 08.09.00 nach § 3 (2) i.V.m. § 13 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungszeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 02.08.00 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.

Teltow, den 23.01.01
Ort/Datum/Siegel — Bürgermeister

4. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.12.00 geprüft. Der Änderung wurde nicht widersprochen.

Teltow, den 23.01.01
SVV – Vorsitzender — Ort/Datum/Siegel — Bürgermeister

5. Der Bebauungsplan Nr. 36, 1. Planänderung, wurde am 18.10.2000 in öffentlicher Sitzung von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Teltow, den 23.01.01
SVV – Vorsitzender — Ort/Datum/Siegel — Bürgermeister

6. Die verwendete Plangrundlage entspricht den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Besandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Bürgerbüro, 8.01.2001
Ort/Datum/Siegel — Öffentlicher Vermessungsingenieur

7. Die Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 09.02.01, AZ: 62-5-21 ~~und Bebauungsplan~~ erteilt.

Teltow, d.. 15.05.01
(Ort, Datum, Siegelabdruck) — (Der Bürgermeister/Unterschrift)

~~8. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsbedingten Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az: ..... bestätigt.~~

~~(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Der Bürgermeister/Unterschrift)~~

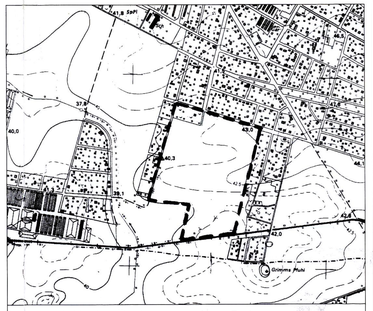
9. Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt.

Teltow, den 15.05.01
SVV – Vorsitzender — Ort/Datum/Siegel — Bürgermeister

10. Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 BauGB am 30.07.01 ortsüblich bekanntgemacht, mit dem Hinweis, daß die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Südliche Händelstraße West" mit der Begründung in der Stadtverwaltung Teltow von jedermann eingesehen werden kann. Auf die Rechtsfolgen der § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4, § 215, Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Mit e.g. Bekanntmachung ist die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr.36 "Südliche Händelstraße West" am 30.07.01 in Kraft getreten.

Teltow, den 05.06.01
Ort/Datum/Siegel — Bürgermeister

Gesehen zum Beschluß vom 06.05.2001
i.A.



PROJEKT: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 der Stadt Teltow "Südliche Händelstraße West"		
AUFTRAGGEBER: Stadt Teltow	BEARB.: Han/Wie	
	GEZ.: Wie	
PLAN: Satzung Satzungsfassung	MASSTAB: 1:1000	PROJ. BEZ.: 1. Änd B36
ENTWURF: WIEFERIG & PARTNER INGENIEURBÜRO FÜR STADTPLANUNG Wilhelm- 1. 14513 Teltow, Tel.03328/472268	DATUM: 02.05.2000	PLAN NR.: 1