



Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 36 'Südliche Händelstraße-West'

Stadt Teltow

– Satzung –

Stand: Februar 2004

Impressum

Auftraggeber:

Stadt Teltow
Iserstraße 4
14513 Teltow

Auftragnehmer:

Wieferig & Partner
Stadtplanung Städtebau Projektentwicklung

Bäkestraße 1
14513 Teltow
fon 03328 472298
fax 03328 472059
mail wieferig.partner@t-online.de

Friedrich-Ebert-Straße 58
59425 Unna
02303 2542214
02303 2542222
b.suntrop@manager.de

Bearbeiter:

Brigitte Suntrop
Theodor Wieferig

Inhalt	Seite
1 Anlass und Aufgabenstellung	3
2 Ziel und Zweck der Planung	3
3 Lage im Raum	4
4 Planungsvorgaben	4
4.1 Übergeordnete Planungen	4
4.2 Örtliche Planung	6
4.3 Verkehr	7
4.4 Freiraum und soziale Infrastruktur	7
5 Inhalte des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 36 'Südliche Händelstraße-West'	7
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	7
5.2 Örtliche Bauvorschriften	8
6 Inhalt der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 36 'Südliche Händelstraße-West'	8
6.1 Art der baulichen Nutzung	8
6.2 Maß der baulichen Nutzung	10
6.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien	10
6.4 Örtliche Bauvorschriften	11
6.5 Verkehrs- und technische Infrastruktur	11
6.6 Grün- und Freiflächen, Umweltbelange	11
7 Flächenbilanz	13
8 Denkmalschutz	13
9 Bodenordnung und Kosten	13

1 Anlass und Aufgabenstellung

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 36 'Südliche Händelstraße-West' ist als Wohnstandort mit einem Teilbereich für soziale und Versorgungsinfrastruktur entwickelt worden. Aufgrund der städtebaulich beabsichtigten und umgesetzten Einbindung in die Umgebungsstrukturen lässt sich das Neubaugebiet trotz der angespannten konjunkturellen Lage gut vermarkten.

In der Zwischenzeit haben sich jedoch aufgrund geänderter Nachfragebedingungen Vollzugsschwierigkeiten ergeben. Im nördlichen Teilbereich des Ursprungsbebauungsplanes ist die beabsichtigte städtebauliche Ordnung mit den in Kraft getretenen Festsetzungen zu den Baufeldern nicht vollständig umzusetzen.

Aus diesem Grund hat sich die Stadt Teltow mit dem Aufstellungsbeschluss vom 15. Oktober 2003 dazu entschlossen, das städtebauliche Ordnungsprinzip mit der 2. Änderung zum o. g. Bebauungsplan herbeizuführen.

2 Ziel und Zweck der Planung

Mit der vorliegenden 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 36 'Südliche Händelstraße-West' der Stadt Teltow sollen die Grundzüge der ursprünglichen städtebaulichen Konzeption zum Bebauungsplan Nr. 36 weiterhin umgesetzt werden. Zudem soll aber auch mit der vorliegenden Änderung eine städtebauliche Ordnung mit der baulich-räumlichen Fassung des öffentlichen Raumes der nördlichen Auftaktsituation an der Beethovenstraße im sog. neuen Musikerviertel erreicht werden. Die gering verdichtete kleinteilige Bebauungsstruktur entlang der öffentlichen Straßen wird mit optimaler zu nutzenden Baugrundstücken realisiert. Gleichzeitig wird dem von den übergeordneten Planungsbehörden verfolgtem Ziel der Nachverdichtung vor Inanspruchnahme von Freiflächen Rechnung getragen. Innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird mit der Änderung zu den überbaubaren Flächen das Nachverdichtungspotenzial in einer bestehenden Siedlung genutzt. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und alle weiteren Festsetzungen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan haben weiterhin Bestand.

Die Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Reaktivierung einer ortsnahen Freifläche durch Schaffung attraktiven Familienwohnraumes,
- Aufwertung des Teilbereiches Händelstraße/Beethovenstraße,
- Einbindung in die bestehenden Gebietsstrukturen,
- Harmonisierung der angrenzenden unterschiedlichen Nutzungsansprüche,
- ökonomisch sinnvolle Erschließungsstrukturen,

3 Lage im Raum

Der Geltungsbereich befindet sich südlich der Händelstraße im Kreuzungsbereich der Beethovenstraße und umfasst eine Fläche von 496 m² Größe.

Der Änderungsbereich wird begrenzt:

- im Norden von den Flurstücken 1659 und 1660 der Flur 12, Gemarkung Teltow
- im Osten von der Beethovenstraße
- im Süden von dem Flurstück 1642 der Flur 12, Gemarkung Teltow
- im Westen von dem Flurstück 1672 der Flur 12, Gemarkung Teltow

Der süd-östliche Stadtbereich von Teltow ist überwiegend durch sehr aufgelockerte Wohnbebauung in geringer Dichte und Höhenentwicklung geprägt. Innerhalb des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan Nr. 36 ist in den letzten Jahren neben der Wohnbebauung ein großzügiger Grün- und Freiraum für die Naherholung sowie eine Kita entstanden. Ein Nahversorgungszentrum ist auf der östlichen Seite der Beethovenstraße geplant.

4 Planungsvorgaben

4.1 Übergeordnete Planungen

Die Berücksichtigung der übergeordneten Planungsebenen von der Raumordnung und Landesplanung bis zur Regionalplanung ist bereits auf der Grundlage des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 36 'Südliche Händelstraße-West' erfolgt. Das Baugebiet ist als Wohnbaufläche von allen Planungsebenen befürwortet. Die beabsichtigten Änderungen beziehen sich

lediglich auf die Nutzung der Baugrundstücke. An den weiteren inhaltlichen Vorgaben zur baulichen Nutzung sind keine Änderungen vorgesehen.

Landesplanung

Die Leitziele des Landesentwicklungsplanes weisen das Planungsgebiet als potentiellen Siedlungsbereich aus. Diese Siedlungsschwerpunkte dienen der wirkungsvollen Verteilung des begrenzt vorhandenen Entwicklungspotentials zur Stärkung der polyzentrischen Landesentwicklung. Vor Inanspruchnahme und Zersiedelung freier Landschaft sind vorhandene Strukturen auszulasten sowie ineffiziente Aufwendungen für die Versorgung der Bevölkerung zu vermeiden.

Die Grundsätze werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfüllt.

Regionalplanung

Mit der zentralörtlichen Einstufung der Stadt Teltow als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums wird unter anderen Aspekten die bauliche Entwicklung weiter konkretisiert. Unter der Prämisse der Innenentwicklung soll in diesen zentralen Orten eine funktionale Mischung aus Arbeitsplätzen, Wohnsiedlungen und Freizeitmöglichkeiten entstehen.

In diesem Zusammenhang steht die städtebaulich verträgliche Nachverdichtung des vorhandenen Wohnstandortes vor Inanspruchnahme von Freiflächen im Einklang mit den regionalplanerischen Zielen. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass es sich um die Nachverdichtung eines Gebietes in zentraler Lage zu Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs handelt.

Schutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt in 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.

Die städtebaulich relevanten Aspekte zur Lage des Plangebietes innerhalb der Trinkwasserschutzzone sind mit dem ursprünglichen Bebauungsplan behandelt worden. Demnach ist zur Erhöhung der Förderkapazität von

Grundwasser durch eine zweite Brunnenfassung in der festgesetzten südlichen Grünfläche des ursprünglichen Bebauungsplanes gutachterlich untersucht und vorgeschlagen worden. Der Standort ist konfliktfrei nutzbar und nicht Gegenstand der vorliegenden 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 36 'Südliche Händelstraße-West'.

Mit dem hydrologischen Gutachten wurde weiterhin festgestellt, dass sich die Nutzung des Areals als Baugebiet nicht negativ auf die Qualität und Quantität des Grundwassers auswirken wird. Eine tatsächlich festzustellende Minderung des Grundwasserdargebotes im Einzugsbereich des Wasserwerkes Teltow war und ist nicht zu erwarten.

4.2 Örtliche Planung

Flächennutzungsplan

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Teltow ist bereits im Zuge des Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 36 'Südliche Händelstraße-West' geändert worden. Er stellt auch weiterhin die Wohnbaufläche incl. der großzügigen Grünfläche dar.

Bebauungspläne

Die im unmittelbaren Wirkungsbereich zum vorliegenden Bebauungsplan vorhandenen Bebauungspläne sind bereits im Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 36 'Südliche Händelstraße-West' behandelt und in der Zwischenzeit z.T. realisiert worden. Städtebauliche Spannungen haben sich nicht ergeben und sind auch durch die 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 36 'Südliche Händelstraße-West' nicht zu erwarten.

4.3 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich zum vorliegenden Bebauungsplan befindet sich im Spannungsfeld der Wohnbebauung an der Händelstraße / Beethovenstraße sowie dem geplanten / neuen Nahversorgungszentrum. Während sich die Wohnbebauung mit dem großzügigen privaten Freiflächenanteil und der geringen Höhenentwicklung in die vorgefundenen Strukturen einfügt, ist das Nahversorgungszentrum als Kubus eher als markante Landmarke in der Eingangssituation einzustufen.

4.4 Verkehr

Die Haupteerschließungsfunktion übernimmt die Beethovenstraße, die ihrem Ausbaustandard entsprechend als Anwohnersammelstraße in das Plangebiet hineinführt. Sie ist in der Vergangenheit als Tempo-30-Strecke ausgewiesen worden. Die vorliegende Änderung wird an den seinerzeit zugrundegelegten Verkehrszahlen nichts ändern, sodass die Erschließung nach wie vor gesichert ist.

4.5 Freiraum und soziale Infrastruktur

Der im Bebauungsplan Nr. 36 festgesetzte Grün- und Freiraum ist als Naherholungsbereich mit Spiel- und Aufenthaltsflächen realisiert. Die 3-Gruppen-Kita mit direktem Zugang zum öffentlichen Grün- und Freiraum ist seit einigen Jahren in Betrieb genommen. Weiterer Bedarf für soziale Infrastruktur ist aus der vorliegenden Änderung nicht abzuleiten.

5 Inhalte des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 36 'Südliche Händelstraße-West'

Mit dem Bebauungsplan Nr. 36 'Südliche Händelstraße-West' war und ist beabsichtigt, ein relativ gering verdichtetes Wohngebiet mit großzügig angelegten Grün- und Freiflächen in Korrespondenz zum vorhandenen sog. Musikerviertel zu realisieren. Diesem städtebaulichen Ziel sind die nachfolgend genannten Festsetzungen zugeordnet worden.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Nach § 4 BauNVO dient es vorwiegend dem Wohnen. Darüber hinaus sind hier die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handelsbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Nicht zulässig sind dagegen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3. Nr. 1 bis 5: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes ist die offene Bauweise mit dem Hinweis auf Umsetzung der Bauweise mit ausschließlich Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Das Dichtepotenzial ist mit der festgesetzten GRZ von 0,25 für die Wohnbauflächen und 0,35 für den Kita- und Nahversorgerstandort festgesetzt. Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen mit der Kombination der Geschossigkeit und maximalen Trauf- und Firsthöhe bezieht auf die Einbindung in die vorgefundenen Umgebungsstrukturen. Entlang der Händelstraße sind die baulichen Anlagen überwiegend eingeschossig bis zu einer Traufhöhe von max. 4,0 m auszubilden. Für alle weiteren Baugrundstücke ist eine zweigeschossige Höhenentwicklung bis zu einer maximalen Traufhöhe von 6,5 m und einer maximalen Firsthöhe von 10,0 m festgesetzt.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Die nachfolgend genannten Gestaltungsvorschriften regeln das äußere Erscheinungsbild der Gebäude.

Dach: Die Dachneigung muss zwischen 20° und 45° liegen.

Als Dachformen sind Sattel-, Zelt- und Walmdächer zulässig.

Die Eindeckung der Dachflächen ist mit Dachziegeln aus Ton und Betonstein in roten bzw. anthrazitfarbenen Tönen vorzunehmen.

Fassade: Als Fassadenmaterialien sind Holz, Putz oder Klinker in gedeckten Farbtönen zulässig. Verkleidungen aus Kunststoff, Faserzementplatten, Metall, Waschbeton, Fliesen und spiegelnden Materialien sind unzulässig.

6 Inhalt der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 36 'Südliche Händelstraße-West'

Mit der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 36 'Südliche Händelstraße-West' werden die Baugrenzen unwesentlich geändert, um die ursprünglich beabsichtigte städtebauliche Ordnung des Wohngebietes realisieren zu können. Alle weiteren Festsetzungen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 36 bleiben erhalten.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind die nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein zulässigen Nutzungen möglich:

- Wohngebäude,
- Die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die allgemein zulässigen Nutzungen entsprechen dem umgebenden Gebietscharakter und tragen darüber hinaus zu einem vielfältigen und lebendigen Siedlungsgebiet bei.

Ausgeschlossen sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Begründet ist der Ausschluss mit der beabsichtigten Nutzung eines attraktiven Wohngebietes.

Die genannten Nutzungen würden der beabsichtigten Kleinteiligkeit und Störanfälligkeit des Plangebietes sowie der angrenzenden Wohnnutzung widersprechen. Es handelt sich hierbei um Nutzungen, die i. d. R. zusätzlichen Verkehr in das Wohngebiet induzieren. Gartenbaubetriebe sind nicht unbedingt verkehrsintensiv dafür jedoch flächenintensiv und daher nicht für den Standort geeignet.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzten zwei Wohneinheiten pro Gebäude gewährleisten ein für die Ortslage von Teltow typisches Wohngebiet. Diese Festsetzung lässt aber auch z. B. die Integration einer Einliegerwohnung zu, um das Zusammenleben mehrerer Generationen zu ermöglichen.

Im Sinne des Bodenschutzes und gleichzeitig der harmonischen Einbindung des Neubaugebietes in die bestehenden Siedlungsstrukturen sind die Grundstücksgrößen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB nach unten begrenzt worden. Die Mindestgrößen von 400 m² für Einzelhäuser und 300 m² für Doppelhäuser werden beiden städtebaulichen Zielen gleichermaßen gerecht.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Grund- und Geschossflächenzahl sowie zur Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Entsprechend der aktuell gültigen Bauordnung des Landes Brandenburg (BbgBO) vom 16. Juli 2003 wird die Geschossigkeit der Gebäude klarstellend angepasst. Nunmehr gilt die Regelung, dass alle Geschosse, die im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländefläche hinausragen, als Vollgeschosse anzurechnen sind. In der ursprünglichen Fassung der BbgBO wurde als zweites Kriterium der Vollgeschossigkeit noch die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche erreichte Höhe von mind. 2,30 m definiert. Anhand der Kombination an Festsetzungen mit der Trauf- und Firsthöhe sowie der Dachgestaltung zum vorliegenden Bebauungsplan wird deutlich, welche Höhenentwicklung der Gebäude im Einklang mit der Umgebung beabsichtigt war.

In dem vorliegenden Änderungsbereich wird die Bebauung entsprechend der kleinteiligen Wohnquartiere zweigeschossig mit einer GRZ von 0,25 und einer GFZ von 0,5 festgesetzt. In Kombination mit der festgesetzten Traufhöhe von 4,0 m sowie der möglichen Dachneigung zwischen 20° und 45° wird auch in diesem Baufeld die vorhandene Baustruktur fortgeschrieben.

Die maximal zulässige Anzahl von zwei Wohneinheiten pro Gebäude wird dem Planungswillen eines insgesamt durchgrünten und aufgelockerten Wohngebietes Rechnung getragen.

6.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Die 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 36 'Südliche Händelstraße-West' fasst innerhalb des Geltungsbereiches die Baugrundstücke parallel zur Beethovenstraße. Hier kann mit den ursprünglichen Festsetzungen die baulich-räumlich Fassung des öffentlichen Straßenraumes zur deutlichen Aufwertung des nord-westlichen Bereiches des Neubaugebietes führen. Bislang konnte ein Teilbereich aufgrund von Vollzugsschwierigkeiten baulich nicht genutzt werden und liegt seither brach. Dieser städtebauliche Mißstand kann nunmehr behoben werden.

Aus den vorhandenen Umgebungsstrukturen läßt sich die strenge städtebauliche Struktur, die eine Baulinie erfordert, nicht ableiten. Die Bautiefe von 16 m garantiert die sinnvolle Nutzung der Baugrundstücke und einen

relativ gleichmäßigen Verlauf der Gebäudekuben, ohne eine einheitliche Flucht vorzugeben.

Aufgrund der vorgefundenen Umgebungsstrukturen und der beabsichtigten Kleinteiligkeit im Plangebiet werden gem. § 9 Abs.1 Nr. 2 in Verbindung mit § 22 BauNVO Einzel- und Doppelhäuser als zulässige Bauweise festgesetzt.

6.4 Örtliche Bauvorschriften

Mit den örtlichen Bauvorschriften wird im Ansatz die Gestaltung der künftigen Gebäude im Plangebiet an die ortstypischen Gegebenheiten angepasst. Um dem beabsichtigten hochwertigen Standort zu kennzeichnen, werden die Dachformen und die Fassadenmaterialien entsprechend der Ortstypik festgesetzt. Typische lokale und regionale Fassadenmaterialien sind z.B. Putz und Klinker.

Dem vorhandenen regionalen und gewünschten Charakter im Wohngebiet trägt die Einschränkung der Zulässigkeit der Dachformen auf Sattel-, Zelt- und Walmdächer bei den Hauptgebäuden sowie die ortstypische Dachflächeindeckung mit Dachziegeln aus Ton und Betonstein in roten bzw. anthrazitfarbenen Tönen Rechnung. Ausgenommen von dieser Regelung sind Nebenanlagen und Garagen, die der Hauptnutzung untergeordnet sind. Die in einem Neubaugebiet notwendige Variabilität bleibt aufgrund zahlreicher möglicher Unterkategorien erhalten.

6.5 Verkehrs- und technische Infrastruktur

Die Erschließungsstraßen sind mit allen notwendigen Medien vollständig hergestellt. Ein zusätzlicher Ausbaubedarf ergibt sich nicht aus der vorliegenden Änderung.

6.6 Grün- und Freiflächen, Umweltbelange

Die Grünflächen mit Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Spiel und Aufenthaltsmaßnahmen sind vollständig hergestellt.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Weil sich aus der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 36 keine Änderungen im Sinne des Eingriffstatbestandes ergeben, ist eine erneute Bilanzierung nicht erforderlich. Der bauliche Eingriff war auf der Grundlage des ursprünglichen Bebauungsplanes möglich und ist somit seinerzeit in die

Bilanzierung der Eingriffsfolgen einbezogen gewesen. Mit der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 36 ändern sich die Grenzen zur Errichtung der Hauptgebäude. Die Änderung findet innerhalb eines auch bislang als Baugrundstück festgesetzten Bereiches statt. Mit der 2. Änderung wird somit eine variablere Nutzung der Baugrundstücke erreicht, nicht jedoch eine höhere Verdichtung.

Die Festsetzungen zu den Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Grün- und Freiflächen sind nicht übernommen worden, weil der Änderungsbereich diese Bereiche nicht behandelt. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken kann nicht mehr als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden, da diese Regelung bereits mit dem Brandenburgischen Wassergesetz und der Brandenburgischen Bauordnung abgedeckt ist.

Umweltbelange

Die städtebaulich relevanten Umweltbelange – Immissionen, Altlasten, Kampfmittel – sind bereits mit dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 36 Südliche Händelstraße-West abgehandelt worden. In jeder Hinsicht konnte festgestellt werden, dass keine Maßnahmen zur Sicherung oder Gefahrenabwehr getroffen werden mussten.

Altlasten sind gem. dem Altlastenkataster des Landkreises Potsdam Mittelmark nicht bekannt. Eine Kampfmittelbelastung wurde generell nicht ausgeschlossen, in der Zwischenzeit haben sich im Zuge der Baumaßnahmen keine konkretisierenden Hinweise auf Kampfmittel ergeben. Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist die Fundstelle unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen. Es ist verboten, die entdeckten Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern.

Passiver Immissionsschutz ist aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens im Abschnitt der Beethovenstraße – seinerzeit Planstraße A – erforderlich. Aufgrund der gemessenen leichten Überschreitung von 2,5 dB(A) für die Tagwerte wird hier für Gebäudefassaden einschließlich der Fenster ein resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res} \geq 35$ dB(A), das dem Lärmpegelbereich III entspricht. Der zweiten Empfehlung des Gutachtens, für die restlichen Bereiche des Bebauungsplanes einen Lärmpegelbereich II festzusetzen, wird nicht gefolgt. Aufgrund der bauaufsichtlich eingeführten technischen Bauregeln muss dieser Lärmpegelbereich bei Wohnbebauung ohnehin erfüllt werden.

Aufgrund der Größe und Lage des Änderungsbereiches ist nicht mit weiterem Handlungsbedarf zu rechnen.

7 Flächenbilanz

Das Baugrundstück innerhalb des Änderungsbereiches hat eine Größe von 496 m², von denen 285 m² überbaubare Fläche für das Hauptgebäude zur Verfügung stehen.

8 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Baudenkmale gem. Denkmal-
liste vorhanden.

Bodendenkmale sind nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenk-
male entdeckt werden, sind diese dem Brandenburgischen Landesmuseum
für Ur- und Frühgeschichte anzuzeigen.

9 Bodenordnung und Kosten

Bodenordnende Maßnahmen sind nach dem derzeitigen Stand der Pla-
nung nicht erforderlich. Aus dem Bebauungsplan resultieren keine Kosten
für die Stadt Teltow.