

WA	II
0,25	0,5
ED	THmax 4m

**PLANZEICHENERKLÄRUNG:**

**Festsetzungen:**

- Baugrenze (§ 9 (1) 2. BauGB, § 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11. BauGB)
- Zweckbestimmung:**
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) 25b BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)

**Hinweise:**

- Bezugsnummern für die jew. Nutzungsschablonen
- Flurstücksnummern
- Flurgrenzen
- Flurstücksgrenzen

**Nachrichtliche Übernahme:**

42.04 Höhenbezugspunkt ÖHN

**ERKLÄRUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE**

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1. BauGB, § 4 BauNVO	WA	I	max. zulässige Vollgeschosse gem. § 9 (1) 1. BauGB, § 16 u. 20 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung GRZ gem. § 9 (1) 1. BauGB § 16 u. 19 BauNVO	0,25	0,25	Maß der baulichen Nutzung, GFZ gem. § 9 (1) 1. BauGB § 16 u. 20 BauNVO
Bauweise gem. § 9 (1) 2. BauGB, § 22 BauNVO	ED	THmax 3,5m	max. zulässige Traufhöhe (TH) gem. § 9 (2) BauGB § 18 BauNVO

**Rechtsgrundlagen**  
 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:  
 - das Baugesetzbuch (BauGB) in seiner aufgrund des Art. 10 des Bau- und Raumordnungsgesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) bekanntgemachten Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes zur Änderung des Rechts der Vertretung durch Rechtsanwältinnen vor den Oberlandesgerichten (OLG-Vertragsänderungsgesetz - OLGVertrÄndG) vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850),  
 - die Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993),  
 - die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZVO90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)  
 - die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), geändert durch Gesetz vom 9.10.2003 (GVBl. I S. 275),  
 - die Gemeindeordnung für das Land Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Oktober 2001 (GVBl./01 S.154) zuletzt geändert durch Art. 6 des zweiten Gesetzes zur Entlastung der Kommunen von pflichtigen Aufgaben vom 17.12.2003 (GVBl. I S. 294, 298).

Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Teltow Nr. 36 "Südliche Händelstraße - West"

**Verfahren**

**Präambel**  
 Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 81 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow die 2. Änderung zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 36 "Südliche Händelstraße-West", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

- A) PLANZEICHNUNG  
Maßstab: 1 : 1.000
- B) TEXTLICHE 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 Baufeld 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 Baugrundstückgröße darf bei Einzelhäusern 400qm, bei Doppelhäusern 300qm nicht unterschreiten.

5. Höhenentwicklung baulicher Anlagen gem. § 9 (2) BauGB
  - a) Die Erdgeschosfußbodenhöhe (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 Planfeld festgesetzten max. Traufhöhen sind das Maß zwischen der Erdgeschosfußbodenhöhe (Oberkante Rohboden) und der Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.
  - c) Die im Planfeld festgesetzten max. Firsthöhe ist das Maß zwischen der Erdgeschosfußbodenhöhe (Oberkante Rohboden) und dem obersten Dachabschluss.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) 24. BauGB
  - a) An den Gebäudeseiten entlang der Planstraße A (jetzt: Beethovenstraße) ist für die Gebäudeaußenbauteile ein resultierendes Schalldämm-Maß R<sub>w, res</sub> >= 35dB (Lärmpegelbereich 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 Festsetzungen des Geltungsbereiches zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft auf den Flurstücken 1673, 1674 (urspr. 411, 412, 413, 414, 415) der Flur 12 haben die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf den betreffenden Grundstücksflächen stattzufinden.

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 Baugebieten ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und luftdurchlässige wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind über der Festsetzung der max. GRZ i.V.m. § 19 (4) BauNVO hinaus unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Zufahrten zu Gebäuden und Stellplätzen.

- b) Stellplätze auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Baugrundstückflächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und luftdurchlässige wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, 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) Auf den nicht überbaubaren Baugrundstückflächen ist pro 100 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein hochstammiger Obstbaum zu pflanzen. Der Mindeststammumfang der zu pflanzenden Bäume beträgt 10/12 cm.
  - b) Außenwandflächen mit weniger als 10% Fassadenöffnungen, die öffentlichen Grünflächen zugewandt sind, sowie Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und überdachte bzw. mit Pergolen versehene Stell- und Müllplätze sind mit rankenden, schlingenden oder selbstklimmenden Pflanzen gem. Pflanzenliste zu begrünen.
  - c) Die Planstraße A (jetzt: Beethovenstraße) 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. Beidseitig in einem Abstand von einem Meter entlang der Straßenbegrenzungslinien der Oskar-Pollner-Straße und Hugo-Wolf-Straße sind auf den nicht überbaubaren Baugrundstückflächen pro 250qm Baugrundstückfläche ein Obstbaum gem. Pflanzenliste zu pflanzen. Der Mindeststammumfang der zu pflanzenden Bäume beträgt 10/12 cm.
  - d) Entlang der südlichen Straßenbegrenzungslinie an der Händelstraße ist auf den nicht überbaubaren Baugrundstückflächen eine einreihige Feldhecke der Arten Weißdorn, Heibuche und Schlehe in einer Mindestdicke von 1 Gehölz je 2 Hfd. Meter und 125-150 cm Höhe anzupflanzen. Ausnahmsweise kann die Feldhecke für Zufahrten oder Gehölzbestand unterbrochen werden.
  - e) Ebenerrige Stellplatzanlagen sind durch Pflanzflächen zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Baum gem. Pflanzenliste zu pflanzen. Der Mindeststammumfang der zu pflanzenden Bäume beträgt 16/18 cm.
  - f) Auf den überbaubaren oder nicht überbaubaren Baugrundstückflächen, die mehr als einen Stellplatz aufweisen, ist mindestens ein kleinkroniger Baum gem. Pflanzenliste in Zuordnung zum jeweiligen Stellplatz zu pflanzen. Der Mindeststammumfang der zu pflanzenden Bäume beträgt 16/18 cm.
  - g) Bei Anwendung der Festsetzungen Nr. a - e sind die Arten der unten stehenden Pflanzenliste zu verwenden.

**PFLANZENLISTE**

- Straßenbäume (großkronig)**  
 Europäische Linde (Tilia europaea)  
 Siltz-Ahorn (Acer platanoides)  
 Stiel-Eiche (Quercus robur)  
 Winter-Linde (Tilia cordata)
- Straßenbäume (kleinkronig)**  
 Eberesche (Sorbus aucuparia)  
 Mehlbeere (Sorbus aria)  
 Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia)  
 Rot-Dorn (Crataegus monogyna v. rubra)  
 Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Obstbäume**  
 Apfel in Sorten (Malus domestica)  
 Aprikose (Prunus armeniaca)  
 Echte Walnuß (Juglans regia)  
 Südkirsche in Sorten (Prunus avium)  
 Sauerkirsche in Sorten (Prunus cerasus)  
 Pflaumen in Sorten (Prunus domestica)  
 Pfirsich (Prunus persica)  
 Birne in Sorten (Pyrus communis)
- Schling- und Kletterpflanzen**  
 Deutsches Gelbblatt (Lonicera periclymenum)  
 Echter Wein (Vitis vinifera)  
 Efeu (Hedera helix) (giftig)  
 Fünfblättrige Zaunrose (Parthenocissus quinquefolia)  
 Kletterrosen in Sorten (Rosa spec.)  
 Selbstklimmer Parthenocissus (tricuspidata 'Veitchii')  
 Wein-Rose (Rosa rubiginosa) A/B/C
- Sträucher**  
 Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea) A  
 Brombeere (Rubus fruticosus) A/B/C  
 Echter Roterdorn (Crataegus monogyna v. rubra) A  
 Eibe (Taxus baccata) A  
 Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna) A/B/C  
 Esalig-Rose (Rosa gallica) A/B/C  
 Feld-Rose (Rosa arvensis) B/C  
 Flieder (Syringa vulgaris) A  
 Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare) A  
 Großer 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  
 Pfaffenblütchen (Elyonimus europaeus) A/B/C  
 Purpurl-Kreuzdorn (Rhamnus catharticus) 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-Gelbblatt (Lonicera periclymenum) B/C  
 Wein-Rose (Rosa rubiginosa) A/B/C

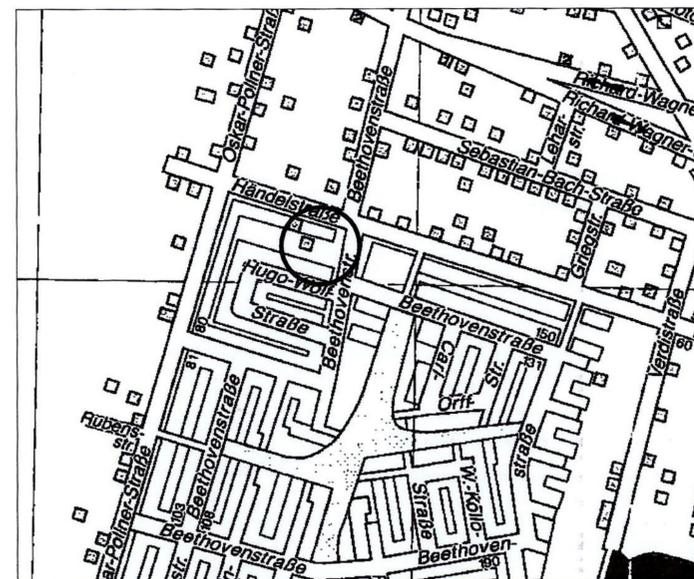
**III. Bauordnungrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 81 BbgBO**

1. Dächer
  - a) Zuflächig sind nur Sattel-, Zelt- und Walmdächer
  - b) Die Dächer sind mit einer Dachneigung zwischen 20° und 45° auszuführen.
  - c) Für die Dachflächenbedeckung sind Dachziegel aus Ton oder Betonstein in roten bis rotbraunen und anthraziten Farben zulässig. Die Farbtöne geben den folgenden Nrn. der RAL - Farbkala zu entsprechen: 2001 - 2004, 2008 - 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.

**Übersichtsplan**



**VERFAHRENSVERMERKE:**

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow hat am 15.10.2003 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB die zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Südliche Händelstraße West" beschlossen.  
 Teltow, den 14.04.04  
 Ort/Datum/Siegel  
  
 Bürgermeister
  2. Die von der Änderung der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.12.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme zur Änderung aufgefordert worden.  
 Teltow, den 14.04.04  
 Ort/Datum/Siegel  
  
 Bürgermeister
  3. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung hat in der Zeit vom 02.11.2004 bis einschl. 09.02.2004 nach § 3 (2) i.V.m. § 13 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 29.12.2003 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.  
 Teltow, den 14.04.04  
 Ort/Datum/Siegel  
  
 Bürgermeister
  4. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 10.03.2004 in öffentlicher Sitzung zur 2. Änderung der Planung nicht widersprochen.  
 Teltow, den 14.04.04  
 Ort/Datum/Siegel  
  
 Bürgermeister
  5. Die 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 36 wurde am 10.03.2004 in öffentlicher Sitzung von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.  
 Teltow, den 14.04.04  
 Ort/Datum/Siegel  
  
 Bürgermeister
  6. Die verwendete Plangrundlage (Teil A) ist dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der planungsrelevanten Grenzlinien in die planungsrelevanten Grenzen ist einwandfrei möglich.  
 Ort/Datum/Siegel  
  
 Unterschrift
  7. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 17.06.04, Az.: 026/04 - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.  
 Teltow, den 17.06.04  
 Ort/Datum/Siegel  
  
 Unterschrift
- ~~8. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Verwaltungsbescheid der Stadtverordnetenversammlung vom 10.03.2004 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 17.06.04, Az.: 026/04 bestätigt.~~
- Ort/Datum/Siegel  
  
 Bürgermeister
9. Die Bebauungsplanänderung wird hiermit ausgesetzt.  
 Teltow, den 17.06.04  
 Ort/Datum/Siegel  
  
 Bürgermeister
  10. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 10.03.2004 in öffentlicher Sitzung von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.  
 Teltow, den 01.07.04  
 Ort/Datum/Siegel  
  
 Bürgermeister

Projekt: 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36

"Südliche Händelstraße-West" der Stadt Teltow

Gehört zum Bestand vom 14.06.2004  
 v. A. Schwede

Auftraggeber:	Bearb. Sun/Wie
Stadt Teltow	gez.: Sun
Plan:	Maßstab: 1:1.000
- Satzung -	Stand: 2. Februar 2004
Auftragnehmer:	
Wierig & Partner	BKstraße 1 14513 Teltow Stadtplanung StBdebau Tel.: 03328/472298 Projektentwicklung