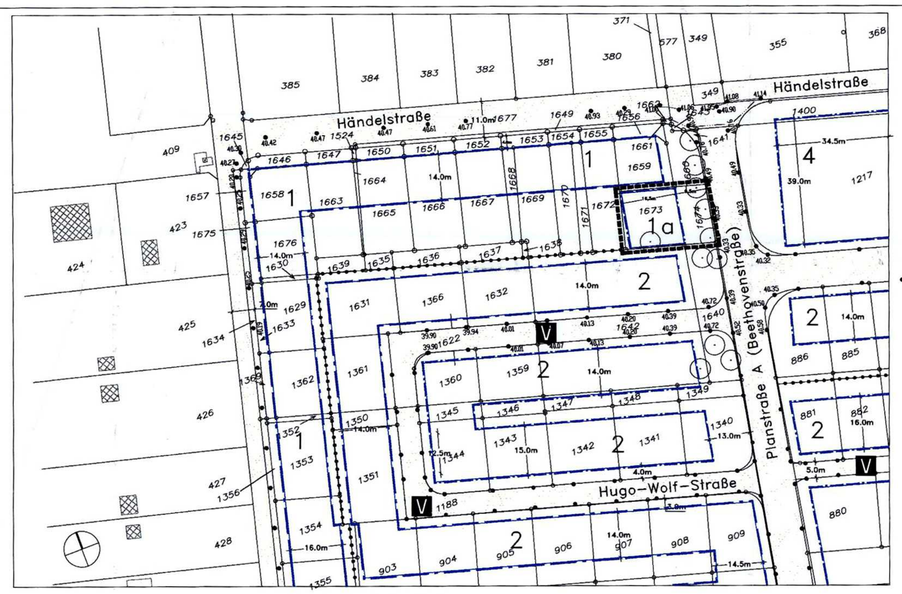


1a

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:
  - V — 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:

- 1–2 — Bezugsnummern für die jew. Nutzungsschablonen
- 1543 — Flurstücksnummern
- Flurgrenzen
- Flurstücksgrenzen

Nachrichtliche Übernahme:

- 42.04 — Höhenbezugspunkt üHN

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 Rechtsanwälte vor den Oberlandesgerichten (OLG–Vertretungsänderungsgesetz – 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.I/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 Baugrundstücksgröße darf bei Einzelhäusern 400qm, bei Doppelhäusern 300qm nicht unterschreiten.

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

a) Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (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 Plantell festgesetzten max. Traufhöhen sind das Maß zwischen der Erdgeschoß–Fußbodenhöhe (Oberkante Rohboden) und der Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

c) Die im Plantell 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 entlang der Planstraße A (jetzt: Beethovenstraße) ist für die Gebäudeaußenbauteile ein resultierendes Schalldämm–Maß R'w,res >/= 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 innerhalb 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 Luftdurchlässigkeit 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 Baugrundstücksflächen sind in wasser– und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser– und Luftdurchlässigkeit 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 Baugrundstücksflächen ist pro 100 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger 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–Poliner–Straße und Hugo–Wolf–Straße sind auf den nicht überbaubaren Baugrundstücksflächen pro 250qm Baugrundstücksfläche ein Obstbaum gem. Pflanzliste 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 Baugrundstücksflächen eine einreihige Feldhecke der Arten Weißdorn, Heinbuche und Schlehe in einer Mindestdichte von 1 Gehölz je 2 lfd. Meter und 125–150 cm Höhe anzupflanzen. Ausnahmsweise kann die Feldhecke für Zufahrten oder Gehölzbestand unterbrochen werden.

e) Ebenerdige 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 Baugrundstücksflächen, 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)
Spitz–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)
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)
Pfirsich (Prunus persica)
Birne in Sorten (Pyrus communis)

Schling– und Kletterpflanzen
Deutsches Geißblatt (Lonicera periclymenum)
Echter Wein (Vitis vinifera)
Efeu (Hedera helix) (giftig)
Fünfblättrige Zaunrebe (Parthenocissus quinquefolia)
Kletterrosen in Sorten (Rosa spec.)
Selbstklimmer Parthenocissus (Tricuspidata 'Veitchii)

Sträucher
Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea) A
Brombeere (Rubus fruticosus) A/B/C
Echter Rotdorn (Crataegus monogyna v. rubra) A
Eibe (Taxus baccata) A (giftig)
Eingriffliger Weißdorn (Crataegus mongyna) A/B/C
Essig–Rose (Rosa gallica) A/B/C
Feld–Rose (Rosa arvensis) B/C
Flieder (Syringa vulgaris) A
Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare) A (giftig)
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
Hunds–Rose (Rosa canina) B/C
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) A/B/C (giftig)
Purgier–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–Geißblatt (Lonicera periclymenum) B/C
Wein–Rose (Rosa rubiginosa) A/B/C

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

1. Dächer

a) Zulässig sind nur Sattel–, Zelt– und Walmdächer

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

c) Für die Dachflächeneindeckung sind Dachziegel aus Ton oder Betonstein in roten bis rotbraunen und anthrazitenFarben zulässig. Die Farbtöne gehen den folgenden Nrn. der RAL – Farbskala 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.

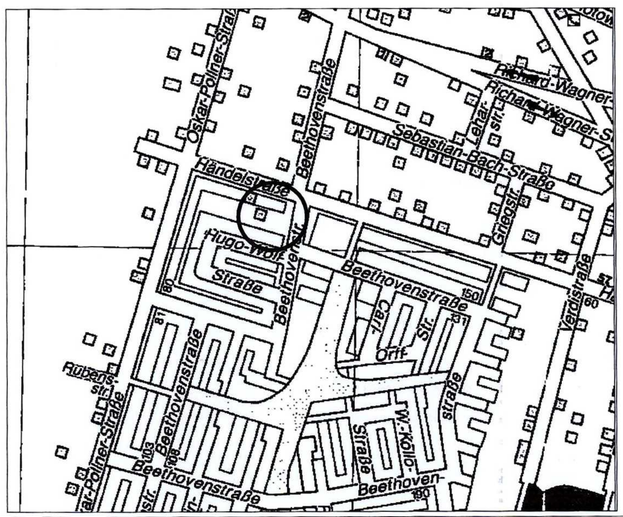
b) Verkleidungen aus Kunststoff, Faserzementplatten, Fliesen, Waschbeton und spiegelnden Materialien sind nicht zulässig.

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 gem§8 § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB die zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr.36 "Südliche Händelstraße West" beschlossen.

Teltow, den 14.04.04 — Bürgermeister
Ort/Datum/Siegel

2. Die von der Änderung der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.12.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme zur Änderung aufgefordert worden.

Teltow, den 14.04.04 — Bürgermeister
Ort/Datum/Siegel

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 07.11.2004 bis einschl. 09.02.2004 nach § 3 (2) i.V.m. § 13 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 — Bürgermeister
Ort/Datum/Siegel

4. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 10.03.2004 geprüft. Der Änderung wurde nicht widersprochen.

Teltow, den 14.04.04 — Bürgermeister
Ort/Datum/Siegel

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 — Bürgermeister
Ort/Datum/Siegel

6. Die verwendete Plangrundlage entspricht den Anforderungen des Liegenschaftskatasters 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 Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Düsseldorf, 29.03.04 — Unterschrift
Ort/Datum/Siegel

7. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 16.06.04 Az: 026/04 – mit ~~Nebenbestimmungen und~~ Hinweisen – erteilt

Teltow, den 17.06.04 — Unterschrift
Ort/Datum/Siegel

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

~~Ort/Datum/Siegel~~ — ~~Bürgermeister~~

9. Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt.

Teltow, den 17.06.04 — Bürgermeister
Ort/Datum/Siegel

10. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 BauGB am 01.07.2004 ortsüblich bekanntgemacht, mit dem Hinweis, daß die 2. 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 o.g. Bekanntmachung ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.36 "Südliche Händelstraße West" am 01.07.2004 in Kraft getreten.

Teltow, den 01.07.04 — Bürgermeister
Ort/Datum/Siegel

Projekt: 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36

"Südliche Händelstraße–West" der Stadt Teltow

Gehört zum Bescheid vom 14.06.2004
i. A.

Auftraggeber: Stadt Teltow	Bearb. Sun/Wie gez.: Sun
Plan: – Satzung –	Maßstab: 1:1.000 Stand: 2. Februar 2004

Auftragnehmer:

Wieferig & Partner — Bäkestraße 1 Stadtplanung 14513 Teltow Städtebau Tel.:03328/472298 Projektentwicklung