



Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 36 "Südliche Händelstraße West" der Stadt Teltow

- Satzung -

Stand: 14. Februar 2011

Impressum

Auftraggeber:

Stadt Teltow

Auftragnehmer:

Wieferig & Suntrop
Stadtplanung - Städtebau - Projektentwicklung
Potsdamer Straße 12b
14 513 Teltow
fon 03328 472298
fax 03328 472059
mail wieferig.partner@t-online.de

Bearbeiter:

Brigitte Suntrop
Theodor Wieferig

Inhalt	Seite
1 Anlass und Aufgabestellung	3
2 Ziel und Zweck der Planung	3
3 Lage im Raum	3
4 Bebauungsplanverfahren	4
4.1 Grundlagen des Verfahrens	4
4.2 Erfordernis der Planung und Alternativen	4
4.3 Verfahrensstand	5
5 Planungsvorgaben	5
5.1 Übergeordnete Planungen	5
5.2 Örtliche Planungen	6
6 Planungsgrundlagen	7
6.1 Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes	7
6.2 Stadträumliche Einbindung und Bebauungsstruktur	7
6.3 Verkehr	8
6.4 Freiraum und soziale Infrastruktur	8
7 Inhalt des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 36 "Südliche Händelstraße West"	8
7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	8
7.2 Bauweise	9
7.3 Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	9
7.4 Gestalterische Festsetzungen	9
8 Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Südliche Händelstraße West"	9
8.1 Art der baulichen Nutzung	10
8.2 Maß der baulichen Nutzung	10
8.3 Höhe baulicher Anlagen	12
8.4 Erschließung	13
8.5 Örtliche Bauvorschriften	13
8.6 Immissionen	13
8.7 Naturschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	14
8.8 Nachrichtliche Übernahme	15
9 Flächenbilanz	17
10 Bodenordnung	17
11 Kosten	17

1 Anlass und Aufgabestellung

Die Flächen im Knotenpunkt Beethovenstraße – Händelstraße sind nach dem wirksamen Bebauungsplan Nr. 36 "Südliche Händelstraße - West" als allgemeines Wohngebiet mit der Zweckbestimmung "Nahversorgung" festgesetzt. Aufgrund der deutlich veränderten Handelsstrukturen lässt sich dieses Ziel nicht mehr erreichen, weil die klassischen Nahversorgungsunternehmen mit einem Vollsortiment Verkaufsflächen ab etwa 1.000 m² benötigen. Einschließlich der vorzuhaltenden Stellplätze, Lagerflächen usw. ist der Flächenanspruch um ein vielfaches größer, als in dem festgesetzten Baufeld angeboten werden kann.

Mit dem o.a. Bebauungsplan sollen die klassischen Nutzungen eines allgemeinen Wohngebietes ohne weitere Zweckbestimmung bauplanungsrechtlich zulässig werden. Dazu ist die Zweckbestimmung zu Gunsten dieser allgemein zulässigen Nutzungen aufzugeben. Denn auf der Grundlage des wirksamen Bebauungsplanes ist die allgemeine Wohnnutzung derzeit nicht zulässig.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow hat am 19. Mai 2010 das Verfahren für den vorliegenden Bebauungsplan nach den Maßgaben des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung eingeleitet.

2 Ziel und Zweck der Planung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll Bauplanungsrecht für ein allgemeines Wohngebiet ohne Zweckbestimmung für Einzelhandel entsprechend der bisher erfolgten Bebauung im unmittelbaren Umfeld geschaffen werden.

Die Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung von Bauplanungsrecht für ein allgemeines Wohngebiet,
- ökonomisch sinnvolle Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen.

3 Lage im Raum

Der Geltungsbereich befindet sich südlich der Händelstraße innerhalb des wirksamen Bebauungsplangebietes Nr. 36 "Südliche Händelstraße West". Er umfasst eine Gesamtgröße von etwa 0,5 ha und besteht aus den Flurstücken 1789, 1788 und 1399 der Flur 12, Gemarkung Teltow.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Süden von der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Beethovenstraße (Flurstück 1338 der Flur 12, Gemarkung Teltow),
- im Westen von der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Beethovenstraße (Flurstück 1338 der Flur 12, Gemarkung Teltow),
- im Norden von der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Händelstraße,
- im Osten von dem Wegeflurstück 1338 der Flur 12, Gemarkung Teltow.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planurkunde.

Das Grundstück befindet sich im Eigentum Privater.

4 Bebauungsplanverfahren

4.1 Grundlagen des Verfahrens

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach den Maßgaben des § 13a BauGB, weil mit ihm ausschließlich die zulässigen Nutzungen der betroffenen zusammenhängenden Flächen innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereiches angepasst und damit nutzbar gemacht werden. Der Bebauungsplan darf auch deswegen nach dem beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, weil eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von insgesamt weniger als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt wird.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Denn Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind weder innerhalb noch im Umfeld des Geltungsbereiches zum vorliegenden Bebauungsplan vorhanden.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird nach den Maßgaben des § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, von der Angabe verfügbarer umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf den Boden, das Wasser, auf Tiere und Pflanzen sind nach den Maßgaben des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die mit dem vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das gilt für den vorliegenden Bebauungsplan auch insbesondere deshalb, weil sämtliche Eingriffe in Natur und Landschaft vollumfänglich auf der Ebene des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 36 ausgeglichen worden sind. Weil es sich vorliegend ausschließlich um die Anpassung der zulässigen Art der baulichen Nutzung und nicht um eine Verdichtung des Maßes der baulichen Nutzung handelt, kommen keine Anhaltspunkte für zu erwartende weitergehende Eingriffe in Betracht.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Maßgaben des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist gemäß Anlage 1 bei dem vorliegenden Bebauungsplan nicht durchzuführen. Denn für das vorliegend Geplante nach Anlage 1 des UVP keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen und es liegen keine Anhaltspunkte vor, die einen Verstoß gegen § 44 BNatSchG erwarten lassen.

Artenschutzrechtliche Belange sind nach Auswertung vorhandener Planunterlagen sowie die Potenzialanalyse in dem weitgehend hergestellten Wohngebiet nicht erkennbar.

Auch den Darstellungen des Landschaftsplanes wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan nicht widersprochen, denn es handelt sich nach den Darstellungen des FNP um eine Fläche für Wohnnutzung, für die keine weiteren Differenzierungen vorgenommen worden ist.

4.2 Erfordernis der Planung und Alternativen

Das Erfordernis für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes resultiert aus der beabsichtigten Nutzungsänderung, die die Grundzüge der ursprünglichen Planung berühren. Mit dem ursprünglichen Bebauungsplan war beabsichtigt, an der Schnittstelle zwischen dem alten und neuen Musikerviertel eine relativ kleine Verkaufseinheit für die Nahversorgung der Wohngebiete zu errichten. Mit dem zwischenzeitlich vollzogenen Strukturwandel im Einzelhandel ist der Standort jedoch nicht ausreichend dimensioniert. Nach dem heutigen Trend

benötigen bereits Einzelhandelsbetriebe für die Nahversorgung Verkaufsflächengrößen von deutlich mehr als 1.000 m².

Nach zahlreichen gescheiterten Versuchen zur Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes soll nunmehr die Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes für die Nahversorgung ersatzlos aufgehoben und stattdessen die sonstigen Nutzungen eines derartigen Wohngebietes zulässig werden.

Alternativen zu der beabsichtigten Planung ergeben sich nicht. Im unmittelbaren Umfeld sind ausschließlich die für ein allgemeines Wohngebiet typischen Nutzungen mit Wohnen, nicht störenden Gewerbebetrieben und einer Kita entstanden. Damit scheiden gewerbliche Nutzungen, die den Bestand wesentlich stören und / oder erheblich belästigen und damit die in einem Misch- und / oder Gewerbegebiet zulässig wären, aus.

Die nach dem heutigen Trend im Einzelhandel benötigten Grundstücksflächen selbst für Einzelhandelsbetriebe mit Nahversorgungsfunktion sind an dem Standort Händelstraße / Beethovenstraße nicht vorhanden, sodass eine Änderung des Baugebietscharakters in ein Sondergebiet für den Einzelhandel nicht das gewünschte Ziel zur Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes führen würde.

Eine mögliche Nutzung des Geltungsbereiches als Grün- und Freifläche scheidet aus städtebaulichen Gründen aus, weil sie isoliert von dem vorhandenen Freiraumgerüst keinen Sinn ergeben würde. Städtebaurechtlich würde es sich bei einer derartigen Nutzungsänderung darüber hinaus um einen unzulässigen Eingriff in das Eigentumsrecht gemäß Art. 14 des Grundgesetzes handeln.

4.3 Verfahrensstand

Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Südliche Händelstraße West" ist am 19. Mai 2010 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow beschlossen worden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist in der Zeit vom 3. Januar 2011 bis einschließlich zum 4. Februar 2011 durchgeführt worden. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.12.2010 gebeten worden, ihre belange mitzuteilen. Es sind keine Anregungen mitgeteilt worden, die zu einer inhaltlichen und / oder redaktionellen Änderung der Entwurfsplanung geführt haben.

5 Planungsvorgaben

5.1 Übergeordnete Planungen

5.1.1 Landesplanung

Die Stadt Teltow ist mit dem wirksam gewordenen Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) als Mittelzentrum ausgewiesen.

Nach den übergeordneten Planungszielen des Landesentwicklungsplanes sollen in den Mittelzentren die gehobenen Raumfunktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung für den jeweiligen Mittelbereich konzentriert werden. Zu diesen Raumfunktionen gehören

neben den Bereichen Wirtschaft, Einzelhandel, Kultur, Freizeit, Verwaltung, Bildung, Gesundheit und soziale Versorgung auch die allgemeine Siedlungsentwicklung.

Mit der Neuausrichtung der Koordination geht die gemeinsame Landesplanung Berlin Brandenburg auch von einem neuen Leitbild "Stärken stärken" aus. Ziel ist es, im Sinne einer polyzentralen Entwicklung möglichst vielen Teilräumen die gleichen Chancen auf Teilhabe an der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklung zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang soll mit der Steuerung der Siedlungsentwicklung die Voraussetzung für die Sicherung der Daseinsvorsorge, der Interessensausgleich zwischen den Kommunen sowie eine möglichst günstige Entwicklung des eigenen Gemeindegebietes geschaffen werden.

Dazu sind nach Ziel (Z) 3.1 neue Siedlungsflächen zunächst an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. Gemäß Z 3.5 ist innerhalb des nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B festgelegten Gestaltungsraumes Siedlung Wohnnutzung ohne quantitative Begrenzung zulässig. Dabei soll jedoch die Konzentration zusätzlicher Wohnsiedlungsflächen gemäß des Grundsatzes 3.6 auf die siedlungsstrukturell und funktional geeigneten Siedlungsschwerpunkte angestrebt werden.

Die im Landesentwicklungsplan (LEP B-B) definierten Grundsätze und Leitziele werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfüllt. Denn der Geltungsbereich befindet sich in der als Mittelzentrum ausgewiesenen Stadt Teltow innerhalb des nach LEP B-B dargestellten Gestaltungsraumes Siedlung. In Anbetracht des mit dem Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 36 bereits bestehenden Bauplanungsrechts und der daraufhin erfolgten baulichen Entwicklung ist auch die Vorgabe des Grundsatzes 3.6 erfüllt.

5.1.2 Regionalplanung

Die Regionalplanung legt auf der Grundlage des Landesentwicklungsprogramms und der Landesentwicklungspläne die regionalen Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest. Für die Region Havelland-Fläming, zu der auch die Stadt Teltow gehört, ist der Regionalplan vom 18. Dezember 1997 mit Ausnahme des Sachlichen Teilplans Windkraft mit Beschluss des Oberverwaltungsgerichtes (OVG) Frankfurt / Oder für das Land Brandenburg vom 09. Oktober 2002 für nichtig erklärt worden. Die ursprünglich festgehaltenen Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind demnach nicht für den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf anzuwenden.

5.2 Örtliche Planungen

5.2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zum vorliegenden Bebauungsplan als Wohnbauflächen dar. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Südliche Händelstraße West" ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5.2.2 Bebauungsplan

Für den vorliegenden Geltungsbereich existiert mit dem Bebauungsplan Nr. 36 "Südliche Händelstraße West" Bauplanungsrecht. Die seinerzeit durchgeführte 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Südliche Händelstraße West" bezog sich ausschließlich auf die Anpassung der Geländehöhen als Bezugshöhe für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen. Demnach sind die städtebaulichen Ziele dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 36 zu entnehmen. Die danach geltenden Festsetzungen mit der Zweckbestimmung "Nahversorgung" werden mit dem Satzungsbeschluss zu dem vorliegenden Bebauungsplan für den in Rede stehenden Teilbereich aufgehoben.

Nach den Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 36 soll ein aufgelockertes und eher gering verdichtetes allgemeines Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern entstehen. Die öffentliche Infrastruktur mit den Straßen, der Kita und dem Grünraum sind vollständig, die Bebauung der Wohnbaugrundstücke ist noch nicht abschließend hergestellt worden.

Weitere wirksame Bebauungspläne sind im Wirkungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes nicht vorhanden.

5.2.3 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Südliche Händelstraße West" befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzbereiches Teltow vom 02. Dezember 2008 (GVBl. II S.498).

Die in der Satzung aufgeführten Schutzziele werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt. Denn es werden keine Flächen zusätzlich versiegelt und es ist nicht damit zu rechnen, dass das Grundwasser durch Einleitung diverser Schadstoffe beeinträchtigt wird.

6 Planungsgrundlagen

6.1 Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der 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 22.04.1993),
- 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),
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 in der Bekanntmachung der Neufassung vom 17. September 2008 (GVBl. I S.226),
- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S.286), geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. September 2008 (GVBl. I S.202, 207).

6.2 Stadträumliche Einbindung und Bebauungsstruktur

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich an der Grenze zwischen dem alten und neuen Musikerviertel. Das gesamte unmittelbare und weitere Umfeld ist durch die überwiegende Wohnnutzung geprägt. Die mit dem Ursprungs-Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche gliedert den Siedlungsraum und wird insbesondere von den Anwohnern für die wohnungsnahe Erholung genutzt.

6.3 Verkehr

Die Haupteerschließungsfunktion übernehmen die Händelstraße im Norden und die Beethovenstraße im Osten und Süden. Beide Straßen entsprechen in ihrem Ausbaustandard ihrer Funktion als Anwohnerstraße. Die Beethovenstraße ist seinerzeit auf der Grundlage des Ursprungs-Bebauungsplanes als Tempo-30-Abschnitt ausgewiesen worden, die Händelstraße gilt als verkehrsberuhigte Anliegerstraße. Die vorliegende Änderung wird an den seinerzeit zu Grunde gelegten Verkehrszahlen nichts ändern, sodass die Erschließung nach wie vor gesichert ist und weitere Restriktionen aus der vorliegenden Planung nicht resultieren können. Denn das Verkehrsaufkommen wird mit den zulässigen Nutzungen eines allgemeinen Wohngebietes eher geringer ausfallen als mit der Realisierung eines Nahversorgers.

6.4 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.

7 Inhalt des Ursprungs-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. Darüber hinaus soll die Berücksichtigung der so genannten weichen Standortfaktoren, wie die öffentlichen Grünflächen oder auch die Kita, zu einer familienfreundlichen Wohnsiedlung beitragen.

Nachfolgend sind die für den hier vorliegenden Änderungsbereich relevanten Festsetzungen aus dem Ursprungs-Bebauungsplan aufgelistet.

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die in Rede stehenden Flächen sind als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaft" ausgewiesen. Danach sollten in diesem Teilbereich des neuen Musikerviertels die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und gastronomische Einrichtungen entstehen können. 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.

Das Dichtepotenzial ist mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 als Höchstmaß für den Nahversorgerstandort bestimmt. Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen mit max. zwei Vollgeschossen in Kombination mit der maximalen Trauf- und Firsthöhe von 6,5 m bzw. 10 m bezieht sich sowohl auf die Einbindung in die vorgefundenen Umgebungsstrukturen als auch auf die Schaffung einer markanten Eingangssituation.

Für die Baugrundstücke mit zulässiger Nutzung durch Wohngebäude soll durch die festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen mit 400 m² für Einzelhäuser und 300 m² für Doppelhaushälften eine eher aufgelockerte Siedlungsstruktur gewährleistet werden. Je Gebäude können maximal zwei Wohneinheiten errichtet werden.

7.2 Bauweise

Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Die Hauptbaukörper sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu errichten.

7.3 Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich für den baulichen Eingriff sind hinsichtlich der von der Planänderung betroffenen Flächen folgende Festsetzungen getroffen worden:

- Die Herstellung von Wegen und Stellplätzen ist mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien zulässig.
- Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.
- Pro 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Obstbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen.
- Ebenerdige Sammelstellplatzanlagen sind durch Pflanzflächen zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Baum gem. Pflanzliste zu pflanzen.
- Auf den nicht überbaubaren und überbaubaren Grundstücksflächen von Baugrundstücken, die mehr als einen offenen Stellplatz aufweisen, ist mindestens ein kleinkroniger Baum in der Art zu pflanzen, dass er einen Stellplatz überschirmt.

7.4 Gestalterische Festsetzungen

Dächer

Zulässig sind Sattel-, Zelt- und Walmdächer.

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

Für die Dachflächeneindeckung sind Dachziegel aus Ton oder Betonstein in roten bis rotbraunen und anthraziten Farben zulässig. Die Farbtöne haben den folgenden Nr. der RAL-Farbskala zu entsprechen: 2001-2004, 2008-3004, 3009, 3013, 3016, 3020, 3031, 7024, 7043, 7037, 8002-8007, 8024-8028.

Fassaden

Als Fassadenmaterialien sind nur Holz, Putz oder Klinker zulässig.

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

Einfriedungen

Zulässig sind transparente Einfriedungen oder Laubgehölzhecken. Einfriedungen aus Maschendrahtzaun sind nicht zulässig. Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,2m nicht überschreiten.

8 Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Südliche Händelstraße West"

Innerhalb des Geltungsbereiches zum vorliegenden Bebauungsplan soll die seinerzeit definierte Zweckbestimmung "Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaft" für das allgemeine

Wohngebiet aufgehoben werden, um so die allgemein zulässigen Nutzungen entwickeln zu können.

8.1 Art der baulichen Nutzung

Nach den Maßgaben des § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO dient das allgemeine Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Nicht zulässig sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

Damit kann die für diesen Baugebietstyp charakteristische Nutzungsvielfalt entsprechend der vorhandenen Umgebungsstrukturen fortgesetzt werden. Die Konzentration auf die einzelne Zweckbestimmung Einzelhandel sowie Schank- und Speisewirtschaft entfällt zugunsten eines umfänglicheren Nutzungskataloges für das allgemeine Wohngebiet.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Sämtliche Dichtekennziffern entsprechen den östlich und westlich angrenzenden Wohngebieten entlang der Händelstraße / Beethovenstraße und sind aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen worden. Mit Ausnahme der festgesetzten Geländehöhen entsprechen sämtliche Festsetzungen für das vorliegend festgesetzte WA 1 denen des ursprünglichen WA 9 und die des vorliegend festgesetzten WA 2 denen des ursprünglichen WA 10. Die Geländehöhen konnten nicht aus dem Ursprungs-Bebauungsplan übernommen werden, weil sich zwischenzeitlich Anpassungen durch die Herstellung der Straßen und Baugrundstücke ergeben haben.

Der Grundstückseigentümer selbst hat vor der Einleitung zu diesem Bebauungsplanverfahren den städtebaulichen Wunsch zur Reduzierung bei GRZ, GFZ und Höhe der baulichen Anlagen gegenüber den städtebaulichen Dichtekennziffern für die Nahversorgernutzung geäußert, damit das bislang harmonisch entstandene Siedlungsbild des Musikerviertels weiter entwickelt werden kann.

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Kombination von Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Geschossflächenzahl (GFZ), zur Anzahl der Vollgeschosse sowie zu der maximal zulässigen Traufhöhe bestimmt. Darüber hinaus sind Mindestgrundstücksgrößen festgelegt worden. Mit dieser Kombination an Festsetzungen soll der im Musikerviertel vorhandene eher gering verdichtete Gebietscharakter weiter fortgeschrieben werden. Mit der GRZ von 0,25 und der GFZ von 0,25 bzw. 0,5 für das WA 2 werden auch zukünftig eher gering verdichtete Strukturen entstehen können.

Vollgeschoss

Die Festsetzungen zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 36 beziehen sich bezgl. der Definition der Vollgeschossigkeit auf die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 01.06.1994 (GVBl. BB I S. 126, ber. S.404) geändert durch Gesetz zur Änderung der

Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18.12.1997 (GVBl. I S. 124). Danach waren Vollgeschosse ausschließlich solche, die im Mittel mehr als 1,40 m über die Gelände­fläche hinausragen und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mind. 2,30 m erreichten.

Mit der seit dem 16. Juli 2003 geltenden BbgBO besagt die Regelung, dass alle Geschosse, die im Mittel mehr als 1,40 m über die Gelände­fläche hinausragen, als Vollgeschosse anzu­rechnen sind.

Nach der Intention des ursprünglichen Bebauungsplanes sollten entlang der Händelstraße Wohngebäude mit einem Geschoss plus Dach, in dem nach der bauordnungsrechtlichen 2/3-Regelung auch Aufenthaltsräume entstehen konnten, errichtet werden. In dem hier vor­liegenden Teilbereich zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 36 sollte mit den Nutzungen für die Nahversorgung eine städtebauliche Dominante entstehen, die gleichsam das Ein­gangstor zum neuen Musikerviertel markiert. Dementsprechend waren dafür zwei Vollge­schosse plus Dach vorgesehen (nach der aktuellen BbgBO entspricht das einer Dreige­schossigkeit).

Dieses stadtplanerische Ziel soll nun nicht mehr verfolgt werden, sodass die Höhenentwick­lung der zukünftig möglichen Nutzung an die östlich und westlich angrenzenden Bau­grundstücke angepasst wird. Seinerzeit waren nach alter BbgBO für das WA 1 ein Geschoss plus Dach zulässig, was nach der aktuell geltenden BbgBO der Festsetzung von zwei Voll­geschossen entspricht. Für WA 2 waren zwei Geschosse plus Dach zulässig; das entspricht nach der aktuellen BbgBO drei Vollgeschossen.

Mindestgrundstücksgröße

Dem Leitgedanken der aufgelockerten Siedlungsstruktur, der auch bereits dem Konzept zum Ursprungs-Bebauungsplan zu Grunde gelegen hat, trägt die Festlegung von Mindestgrund­stücksgrößen mit 400 m² für Einzelhäusern und 300 m² für Doppelhaushälften von Doppel­häusern Rechnung.

Größe der Baugrundstücke gemäß § 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB

Die Baugrundstücksgröße darf bei Einzelhäusern 400 qm, bei Doppelhaushälften 300 qm nicht unterschreiten.

Da es sich um Grundstücksgrößen handelt, die dem örtlichen Charakter einer gering verdich­ten Siedlung gerecht werden und die es gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB weiten Kreisen der Bevölkerung ermöglichen, Eigentum zu bilden, ist eine unbillige Härte bspw. für zukünftige Bauherren nicht mit dieser Festsetzung verbunden.

Gegenüberstellung Dichtekennziffern Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 36 und 3. Ände­rung des Bebauungsplanes Nr. 36

Festsetzung	B-Plan Nr. 36	3. Änderung B-Plan Nr. 36
	WA 7a	WA 1 WA 2
Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet, Zweckbestimmung: Einzel­handel, Schank- und Spei­sewirtschaften	Allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung		

Festsetzung	B-Plan Nr. 36	3. Änderung B-Plan Nr. 36	
Grundflächenzahl (GRZ)	0,35	0,25	0,25
Geschossflächenzahl	0,7	0,25	0,5
Anzahl der Vollgeschosse	II	II	III
Max. Traufhöhe	6,5 m	4 m	6,5 m
Max. Firsthöhe	10 m	---	10 m
Bauweise	offen, Einzel- und Doppelhaus (E / D)	offen, E / D	offen, E / D

8.3 Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen soll in Ergänzung des bereits entstandenen Siedlungsgebietes entlang der Händelstraße und Beethovenstraße fortgeführt werden.

Auch wird auf die ursprüngliche Möglichkeit zur Errichtung eines markanten Eingangstores zugunsten der Entwicklung einer in sich schlüssigen und harmonischen Wohnsiedlung verzichtet. Die Höhe der Wohngebäude wird in Fortführung der östlich und westlich angrenzend entstandenen Gebäude festgesetzt. Zwischenzeitlich sind die öffentlichen Straßen hergestellt worden, so dass die ursprüngliche Festsetzung zu den Geländehöhen an die aktuelle Situation angepasst werden kann.

Die Traufhöhe ist das Maß zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) und der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) und dem obersten Dachabschluss.

Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen sind die nach dem Ausbau der Straßen tatsächlichen und im Planteil eingeschriebenen Geländehöhen.

Damit bei der Herstellung der Grundstücke und Gebäude keine Vollzugsschwierigkeiten entstehen, wird ein kleiner Spielraum hinsichtlich der Bezugshöhe definiert.

Die Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (Erdgeschoss-Oberkante Rohfußboden) darf maximal 100 cm über der nächstgelegenen, in der Planurkunde eingetragenen Geländehöhe (Bezugshöhe) liegen.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) darf maximal 100 cm über der vorhandenen Bezugshöhe liegen, um unnötige Härten bei der Umsetzung künftiger Investitionen zu vermeiden. Mit diesem Maß an Flexibilität soll verhindert werden, dass Gebäude eventuell unterhalb des Niveaus der künftigen Erschließungsanlagen liegen. Dieser Spielraum war bereits in den ursprünglichen Festsetzungen zur Bezugshöhe enthalten.

8.4 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist mit dem angrenzenden Bestand der Händelstraße und der Beethovenstraße gesichert. Darüber hinausgehende Festsetzungen sind nicht erforderlich. Im Zuge der Herstellung der öffentlichen Straßen sind sämtliche Medien zur Ver- und Entsorgung des neuen Musikerviertels in ausreichender Kapazität verlegt worden.

Mit der vorliegenden Nutzungsänderung wird bezüglich der Verkehrs- und der technischen Erschließung kein weiterer Bedarf verursacht. Sämtliche Medien zur Ver- und Entsorgung sind in ausreichender Kapazität vorhanden.

8.5 Örtliche Bauvorschriften

Mit den örtlichen Bauvorschriften, die aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen sind, soll auch weiterhin das Siedlungsbild des Musikerviertels fortgeschrieben werden. Mit Beginn der baulichen Nutzung ist unter den Prämissen der nachfolgend aufgeführten Gestaltungsmerkmale begonnen worden, so dass es auch für die Nutzung der restlichen Baugrundstücke keine atypischen gestalterischen Möglichkeiten geben sollte.

Dachform

Zulässig sind bei Hauptgebäuden Sattel-, Zelt- und Walmdächer.

Die Dächer sind bei Hauptgebäuden mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° auszuführen.

Für die Dachflächeneinkleidung der Hauptgebäude sind Dachziegel aus Ton oder Betonstein in roten bis rotbraunen sowie anthrazitfarbenen Tönen zu verwenden.

Dem vorhandenen regionalen und gewünschten Charakter im Wohngebiet trägt die Einschränkung der Zulässigkeit der Dachformen bei den Hauptgebäuden, die ortstypische Dachneigung zwischen 35° und 45° sowie die Dachflächeneindeckung 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.

Die Fassadenmaterialien werden ebenfalls entsprechend der Ortstypik festgesetzt. Typische lokale und regionale Fassadenmaterialien sind z.B. Putz und Klinker.

Fassaden

Als Fassadenmaterialien sind nur Holz, Putz und Klinker zulässig.

Verkleidungen aus Kunststoffplatten, Faserzementplatten, Fliesen, Waschbeton und spiegelnden Materialien sind nicht zulässig.

Auch aufgrund der Festsetzungen zu den zulässigen Einfriedungen konnte bislang insbesondere das Siedlungsbild zum öffentlichen Raum qualitativ hochwertig geprägt werden.

Zulässig sind transparente Einfriedungen oder Laubgehölzhecken. Einfriedungen aus Maschendrahtzaun sind nicht zulässig. Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,2m nicht überschreiten.

Mit den zukünftig baulich zu nutzenden Baugrundstücken soll dieser Siedlungscharakter fortgeführt werden.

8.6 Immissionen

Im Zuge der Erarbeitung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 36 sind die möglichen Immissionen bewertet worden. Dabei hat der Gutachter festgestellt, dass es verkehrliche Auswirkungen und der daraus resultierenden möglichen Belastungen durch Verkehrslärm im Bereich der Sammelstraße (Planstraße A; heute: Beethovenstraße) gibt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für WA werden dort am Tag und in der Nacht um maximal rund 2,5dB(A) überschritten und ansonsten weitgehend eingehalten. Daraufhin sind seinerzeit passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend des Lärmpegelbereichs III der DIN 4109 festgesetzt worden.

Um diese grundsätzliche Forderung berücksichtigen zu können, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil I „Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren“ mit ihrem Beiblatt „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ der städtebaulichen Abwägung zugrunde gelegt. Dabei stellt die DIN 18005 keine Rechtsnorm dar. Ihre Regelungen mit den schalltechnische Orientierungswerten werden mit den in ihnen enthaltenen Vorschriften indes im Regelfall bei der Beurteilung dessen zugrunde gelegt, was im Zuge der Bauleitplanung umzusetzen ist (vgl. hierzu allgemein: BVerwG, Beschluss vom 18. Dezember 1990 – 4 N 6.88 –, Baurechtssammlung (BRS) 50, Nr. 25).

An der mit „III“ zeichnerisch festgesetzten durchbrochenen Linie ist für Fassaden von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen entsprechend des Lärmpegelbereiches III das resultierende bewertete Schalldämmmaß von $R'_{w,res} = 35$ dB und für Fassaden von Gebäuden mit Büroräumen das bewertete Schalldämmmaß von $R'_{w,res} = 30$ dB einzuhalten.

Es ist davon auszugehen, dass heute die Gebäudefassaden aufgrund der einzuhaltenden Normen zum Wärmeschutz derart ausgeführt werden, dass die übliche Fassadendämmung auch hinsichtlich des Lärms ausreichend ist.

Weitere Emissionsquellen, wie bspw. die Mahlower Straße oder die ehem. Industriebahn haben aufgrund der räumlichen Distanz bzw. der Einstellung des Betriebs keinen Einfluss auf den Geltungsbereich.

8.7 Naturschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Der für den baulichen Eingriff ermittelte Ausgleich zum Schutz von Natur und Landschaft ist für den vorliegenden Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 auf der Ebene des Ursprungs-Bebauungsplanes vollumfänglich ermittelt worden. Sämtliche für das vorliegend Geplante erforderlichen Festsetzungen werden daher aus dem Ursprungsplan übernommen und damit zur Umsetzung verbindlich gesichert.

Das ist städtebaurechtlich auch einwandfrei, weil keine Änderungen an den städtebaulichen Kennziffern zur Dichte vorgenommen worden sind.

Nicht übernommen sind seinerzeit getroffene Festsetzungen zu Maßnahmen, die aufgrund anderer Fachgesetze geregelt sind:

- Die Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort.

Auch die Kompensationsmaßnahmen, die die Flächen des vorliegenden Bebauungsplanes nicht betreffen, sind hier nicht enthalten.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Sämtliche seinerzeit von der Gutachterin für den Grünordnungsplan vorgeschlagenen Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes sind nach abwägender Behandlung durch die Stadt berücksichtigt worden und werden vorliegend weiterhin angewendet.

Die Minimierung des Eingriffs ist gesetzlich grundsätzlich erforderlich. Mit der Festsetzung zur Verwendung luft- und wasserdurchlässiger Materialien kann die Versickerungsfähigkeit der Flächen erhöht werden.

Für die Herstellung von privaten Verkehrsflächen, Stellplätzen und Wegen sind luft- und wasserdurchlässige Materialien (z.B. Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, grobporiges Basaltpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen) zu verwenden.

Damit werden die ursprünglichen Bodenfunktionen teilweise erhalten und durch die Versickerungsfähigkeit der Beitrag zum Grundwasser erhöht.

Gebot für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mit der Begrünung der privaten Flächen soll insgesamt eine Anpassung an das bestehende Siedlungsbild und eine Erhöhung der ökologischen Qualität erreicht werden. Somit kann der vorgefundene Siedlungscharakter durch das Fortschreiben der in den angrenzenden Bereichen vorhandenen Strukturen fortgeführt werden.

- 1 Pro 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen.
- 2 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 gemäß Pflanzliste 2 zu begrünen.
- 3 Ebenerdige Sammelstellplatzanlagen sind durch Pflanzflächen zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Baum gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen.
- 4 Auf den nicht überbaubaren und überbaubaren Grundstücksflächen von Baugrundstücken, die mehr als einen offenen Stellplatz aufweisen, ist mindestens ein kleinkroniger Baum gemäß Pflanzliste 3 in der Art zu pflanzen, dass er einen Stellplatz überschirmt.

Die Beschränkung der Artenwahl auf einheimische, standortgerechte Arten soll sicherstellen, dass nur standort- und floren gerechte Arten gepflanzt werden, die auch von Natur aus dort vorkommen. Damit soll erreicht werden, dass die Arten sich in die Nahrungsketten der örtlichen Ökosysteme einfügen.

8.8 Nachrichtliche Übernahme

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Südliche Händelstraße West" befindet sich innerhalb der innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzbereiches Teltow vom 02. Dezember 2008 (GVBl. II S.498).

Danach sind Nutzungs- und Handlungsverbote bezüglich zahlreicher landwirtschaftlicher Tätigkeiten, des Umgangs mit Abfällen, mit immissionsschutzrechtlichen Anlagen usw. zu berücksichtigen. Für die Bauleitplanung ist § 3 Nr. 57 zu berücksichtigen, nach dem die Ausweisung neuer Baugebiete dann zulässig ist, wenn eine Neubebauung bisher unbebauter Gebiete vermieden oder keine Erhöhung der Grundflächenzahl im Sinne des § 19 der Baunutzungsverordnung zugelassen wird.

Vorliegend handelt es sich um die Anpassung der Art der baulichen Nutzung. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung für den vorliegenden Änderungsbereich besteht auf der Grund-

lage des Ursprungs-Bebauungsplanes. Mit der Reduzierung der GRZ gegenüber der ursprünglich festgesetzten Grundflächenzahl ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 mit den Schutzziele der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Teltow vereinbar. Denn es handelt es sich vorliegend nicht um eine Neubebauung bisher unbebauter Gebiete und auch nicht um eine Erhöhung des Versiegelungsgrades.

Mit dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 36 sind die städtebaulich relevanten Aspekte zur Lage des Plangebietes innerhalb der Trinkwasserschutzzone abschließend behandelt worden. Mit dem hydrologischen Gutachten ist festgestellt worden, dass sich die Entwicklung des Baugebietes 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.

Zur Erhöhung der Förderkapazität von Grundwasser durch eine zweite Brunnenfassung ist seinerzeit in der festgesetzten südlichen Grünfläche des ursprünglichen Bebauungsplanes gutachterlich untersucht und vorgeschlagen worden. Der Standort ist konfliktfrei nutzbar und nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes.

Hinweise

Aus dem ursprünglichen Bebauungsplanverfahren sind die nachfolgend aufgeführten Hinweise bekannt.

Bodendenkmale

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bodendenkmale bekannt.

Sollten bei den Bodenarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzphäle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Museum anzuzeigen. Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben.

Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass sich der Planungsbereich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Damit ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Die Bauträger / Bauausführenden können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen. Diese Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen einzureichen.

Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist es verboten, diese zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung, die Fundstelle unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen. Die Kampfmittel sind in ihrer Lage nicht zu verändern und die nächstgelegene Polizeidienststelle bzw. das zuständige Ordnungsamt sind zu informieren.

9 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche (m²)	Anteil (%)
Nettobauland	3.111	100,0
davon überbaubare Fläche	1.875	60,3
Geltungsbereich	3.111	100,0

10 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da die zu bebauenden Flächen des Geltungsbereiches sich im Besitz eines privaten Dritten befinden. Die zur externen Erschließung erforderlichen Straßen sind in der Bauträgerlast der Stadt Teltow öffentlich gewidmet. Davon ausgehend ist die Erschließung mit den vorhandenen Straßen gesichert.

11 Kosten

Aus dem Bebauungsplan resultieren für die Stadt Teltow weder für die Planungsmaßnahmen noch für die Realisierung der Planung Kosten. Sie sind, durch Vertrag gesichert, von den privaten Dritten zu tragen.