



WA 1	II
0,25	0,25
o	E/D
THmax. 4 m	

WA 2	III
0,25	0,5
o	E/D
THmax. 6,5 m FHmax. 10 m	

**Planzeichenerklärung**

Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

WA 1	allgemeines Wohngebiet
------	------------------------

Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

[Symbol]	Baugrenze
----------	-----------

Flächen für Versorgungsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

[Symbol]	Elektrizität
----------	--------------

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

[Symbol]	Umgestaltung der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
----------	--

[Symbol]	Lärmpegelbereich III
----------	----------------------

Sonstige Planzeichen

[Symbol]	Geltungsbereich
[Symbol]	Höhepunkt Geländehöhe (DHN '12)

Planzeichen ohne Normcharakter

[Symbol]	Flurstücksgrenze
[Symbol]	Flurstücknummer
[Symbol]	Gebäude Bestand
[Symbol]	Baum Bestand

**Erklärung der Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung hier: allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO	WA 2	III	Maß der baulichen Nutzung hier: Zahl der Vollgeschosse gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1, BauGB i.V.m. §§ 16 u. 20 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung hier: Geschosshöhenzahl (GFZ) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 19 BauNVO	0,25	0,5	Maß der baulichen Nutzung hier: Geschosshöhenzahl (GFZ) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 20 BauNVO
Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO hier: offene Bauweise	o	E/D	Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO hier: Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig
	THmax. 6,5 m FHmax. 10 m		max. zulässige Traufhöhe (TH) und max. zulässige Firsthöhe (FH) und max. gemäß § 9 Abs.2 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

**Setzung der Stadt Teltow über die 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 36 "Südliche Händelstraße West"**

**Rechtsgrundlagen**

- 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. 2626),
- die 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 Bewirtschaftung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993),
- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZVVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 33),
- die Brandenburgische Bauordnung (BBO) vom 16. Juli 2003 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 17. September 2006 (GVBl. I S. 226),
- die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 265), geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. September 2006 (GVBl. I S. 202, 207).

(A) Planzeichnung Maßstab 1:500

(B) Textliche Festsetzungen

I Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

- 1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- 2 Das allgemeine Wohngebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in folgende Teilbereiche gegliedert: WA 1 und WA 2.

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

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

Die Baugrundstückgröße darf bei Einzelhäusern 400qm, bei Doppelhaushäusern 300 qm nicht unterschreiten.

III Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind pro Gebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

IV Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

- 1 Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) und dem obersten Dachabschluss.
- 2 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) darf maximal 100 cm über dem im Planfall nächstgelegenen Höhenpunkt liegen.

V Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO

- 1 Dachform
  - 1.1 Zulässig sind bei Hauptgebäuden Sattel-, Zelt- und Walmdächer.
  - 1.2 Die Dächer sind bei Hauptgebäuden mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° auszuführen.
  - 1.3 Für die Dachflächenabdichtung der Hauptgebäude sind Dachziegel aus Ton oder Betonlehm in roten bis braunen sowie anthrazitfarbenen Tönen zu verwenden.
- 2 Fassaden
  - 2.1 Als Fassadenmaterialien sind nur Holz, Putz und Klinker zulässig.
  - 2.2 Verkleidungen aus Kunststoffplatten, Faserzementplatten, Fliesen, Wapocheton und spiegelnden Metallen sind nicht zulässig.
- 3 Einfriedungen
  - 3.1 Zulässig sind transparente Einfriedungen oder Laubgehölzhecken. Einfriedungen aus Maschendrahtzaun sind nicht zulässig. Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,2m nicht überschreiten.

VI Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB  
 1 An der mit "II" zeichnerisch festgesetzten durchbrochenen Linie ist für Fassaden von Gebäuden mit Außenhörsälen entsprechend des Lärmpegelbereiches III das resultierende bewertete Schalldruckmaß von  $R_{w,FASS}$  = 36 dB und für Fassaden von Gebäuden mit Balkonen das bewertete Schalldruckmaß von  $R_{w,FASS}$  = 30 dB einzuhalten.

VII Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

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

VIII Gebot für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- 1 Pro 100 m<sup>2</sup> 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 Sitz- und Müllplätze sind mit rankenden, schlingenden oder selbstklimmenden Pflanzen gemäß Pflanzliste 2 zu begrünen.
- 3 Ebenenartige Bepflanzungsflächen 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 Mehrstängeliger Baum gemäß Pflanzliste 3 in der Art zu pflanzen, dass er einen Stellplatz überschirmt.

Empfehlung Pflanzliste

- Pflanzliste 1  
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,  
 Pflanzliste 2  
Schling- und Kletterpflanzen  
Deutsches Gellüstel Lonicera periclymenum, Echter Weib Vitis vinifera, Efeu Hedera helix, Fünfblättrige Zaunrebe Parthenocissus quinquefolia, Kletterrosen (in Sorten) Rosa spec. Selbstklimmender Parthenocissus vitacea "Veltina"  
 Pflanzliste 3  
Bäume  
Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus, Eibenschote Sorbus aucuparia, Esche Fraxinus excelsior, Feld-Ahorn Acer campestre, Feld-Ulm Ulmus minor, Flatter-Ulm Ulmus laevis, Hainbuche Carpinus betulus, Hänge-Birne Betula pendula, Rössle-Ahorn Acerulus hippocastanum, Rot-Don Crataegus monogyna v. rubra, Trauben-Eiche Quercus petraea, Traubeneiche Prunus pedis, Eingriffeliger Weißdorn Crataegus monogyna,

Kleinblütige Bäume

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

Nachrichtliche Übernahme

Trinkwasserschutzzone  
 Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 "Südliche Händelstraße West" befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Teltow vom 02. Dezember 2008 (GVBl. II S.468).n

Hinweise

Bodenentlastung  
 Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bodendenkmale bekannt. Sollten bei den Bodenarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Toncherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Museum anzumelden. Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsgestaltung 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 Archäologisches 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 Beantragter / Bauausführenden können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsfreiheitsbescheinigung 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. des zuständigen Ordnungsamt sind zu informieren.

**Verfahren**

Preamble

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 "Südliche Händelstraße West", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow hat am 19.05.2010 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. mit § 13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Teltow, 19.05.2011  
 [Signature]  
 Bürgermeister

2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.12.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplan aufgefordert worden.

Teltow, 16.12.2010  
 [Signature]  
 Bürgermeister

3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt worden. Der Entwurf zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 03.01.2011 bis einschließlich zum 04.02.2011 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.

Teltow, 04.02.2011  
 [Signature]  
 Bürgermeister

4. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19.05.2010 geprüft und abgezwungen.

Teltow, 19.05.2011  
 [Signature]  
 Bürgermeister

5. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde gemäß § 10 BauGB am 19.05.2011 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde beigefügt.

Teltow, 19.05.2011  
 [Signature]  
 Bürgermeister

6. Die verwendete Planunterlagen enthält den 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 Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Teltow, 15.03.2011  
 [Signature]  
 Bürgermeister

7. Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt.

Teltow, 19.05.2011  
 [Signature]  
 Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan ist am 19.05.2011 gemäß § 10 BauGB ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit der Begründung bei der Stadtverwaltung Teltow von jedermann eingesehen werden kann. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1, 2 u. 4 sowie Abs. 4; § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Mit der o.g. Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 19.05.2011 in Kraft getreten.

Teltow, 19.05.2011  
 [Signature]  
 Bürgermeister



Projekt  
 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 36 "Südliche Händelstraße West" Kopie

Auftraggeber Stadt Teltow

Stand Maßstab: 1:500  
 - Satzung - Stand: 14. Februar 2011

Bauleitplanung  
 Wiefierig & Partner