



Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

4. 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	5
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	7
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	8
7.3	Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	8
7.4	Gestalterische Festsetzungen	9
8	Inhalt der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Südliche Händelstraße West"	9
8.1	Art der baulichen Nutzung	9
8.2	Maß der baulichen Nutzung	10
8.3	Höhe baulicher Anlagen	11
8.4	Erschließung	12
8.5	Örtliche Bauvorschriften	12
8.6	Immissionen	12
8.7	Naturschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	13
8.8	Nachrichtliche Übernahme	14
9	Flächenbilanz	15
10	Bodenordnung	16
11	Kosten	16

1 Anlass und Aufgabestellung

Nach dem wirksamen Bebauungsplan Nr. 36 "Südliche Händelstraße - West" befindet sich die Baugrenze für das Grundstück Flurstück 2124 in einem Abstand von 13 m zur Beethovenstraße. Nach dem seinerzeit abgestimmten Konzept sollte damit die Flucht der nördlichen Grundstücke an diesem Teil der Beethovenstraße, deren Bebauung aufgrund der festgesetzten Baumerhaltung in der zurückspringenden Bauweise angeordnet werden muss, abgeschlossen werden. Mit der zeitlich nach dem In-Kraft-treten des Bebauungsplanes vorgenommenen Grundstücksteilung ist bei dem zuvor genannten Grundstück eine überbaubare Fläche von weniger als 8 m Tiefe zur Beethovenstraße entstanden. Danach ist das Grundstück nicht für Wohnbauzwecke baulich zu nutzen. Würde keine Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt, würde ggf. eine Brache an markantem Standort innerhalb des ansonsten hochwertig entwickelten Wohngebietes verbleiben.

Aus städtebaulicher Sicht sind keine Einwände gegen die beabsichtigte Erweiterung der Baugrenze zur Beethovenstraße erkennbar. Auf dem Grundstück selbst sind weder Bäume vorhanden noch sind nach dem ursprünglichen Bebauungsplan Baumpflanzungen in Ergänzung der nördlich angrenzenden Baumreihen festgesetzt. Die südlich der Hugo-Wolf-Straße angrenzende Bebauung ist in einem Abstand von etwa 3 bis 4 m zur Beethovenstraße errichtet worden.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch die Baugenehmigungsbehörde ist unwahrscheinlich, da mit der Errichtung eines ortstypischen Gebäudes die Baugrenze zur Beethovenstraße mehr als unwesentlich überschritten werden müsste.

Die bauliche Nutzbarmachung des Grundstücks soll daher ausschließlich bzgl. der Anpassung der Baugrenzen über die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes erfolgen. Weil die Grundzüge der Planung vorliegend nicht berührt sind, kann das Änderungsverfahren nach den Maßgaben des § 13 BauGB durchgeführt werden.

Mit Beschluss vom 19. Mai 2010 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow das Verfahren für den vorliegenden Bebauungsplan nach den Maßgaben des § 13 BauGB als vereinfachtes Änderungsverfahren eingeleitet.

2 Ziel und Zweck der Planung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll Bauplanungsrecht für ein allgemeines Wohngebiet unter Erweiterung der Baugrenze entsprechend der bisher erfolgten Bebauung im unmittelbaren Umfeld geschaffen werden. Denn mit der im Ursprungsbebauungsplan enthaltenen Baugrenze ist das Grundstück derzeit baulich nicht nutzbar.

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 nördlich der Hugo-Wolf-Straße und westlich der Beethovenstraße innerhalb des wirksamen Bebauungsplangebietes Nr. 36 "Südliche Händelstraße

West". Er umfasst eine Gesamtgröße von 725 m² und besteht aus dem Flurstück 2124 der Flur 12, Gemarkung Teltow.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Süden von der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Hugo-Wolf-Straße,
- im Westen von dem Flurstück 2123 der Flur 12, Gemarkung Teltow),
- im Norden von den Flurstücken 1640 und 1642 (tlw.) der Flur 12, Gemarkung Teltow,
- im Osten von der westlichen Straßenbegrenzungslinie der Beethovenstraße.

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 eine Änderung des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 36 "Südliche Händelstraße West", bei der die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Denn mit der vorliegenden Änderung wird ausschließlich die Baugrenze an die südliche Bebauungsflucht angeglichen.

Die Maßgaben des § 13 BauGB sind vorliegend darüber hinaus zutreffen, weil keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. 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.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf den Boden, das Wasser, auf Tiere und Pflanzen sind nach den Maßgaben des § 13 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.

Es liegen nach Auswertung vorhandener Plangrundlagen sowie nach der Potenzialanalyse keine Anhaltspunkte vor, die einen Verstoß gegen artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 BNatSchG erwarten lassen.

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.

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.

4.2 Erfordernis der Planung und Alternativen

Derzeit ist die bauliche Nutzung des Grundstücks mit der Tiefe von 8 m nicht möglich. Erst mit der Anpassung der Baugrenze an die städtebaulichen Vorgaben der südlich angrenzenden Grundstücke, deren Baugrenze in einem Abstand von 3 m zur Beethovenstraße festgesetzt worden ist, kann das in Rede stehende Grundstück entsprechend des konzeptionellen Leitgedankens für das neue Musikerviertel baulich genutzt werden.

Eine wesentliche Überschreitung von Baugrenzen ist auf dem Weg der bauordnungsrechtlichen Befreiung nicht möglich. Daher scheidet eine Lösung über das Bauantragsverfahren aus, denn es müsste negativ beurteilt werden.

Damit aus dem Grundstück keine Brache mit den dann zu erwartenden negativen städtebaulichen Folgen in einem ansonsten hochwertigen Siedlungsbereich entsteht, wird der Bebauungsplan angepasst.

4.3 Verfahrensstand

Die Aufstellung der 4. 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 Zu-

sammenhang soll mit der Steuerung der Siedlungsentwicklung die Voraussetzung für die Sicherung der Daseinsvorsorge, der Interessenausgleich 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Südliche Händelstraße West" ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5.2.2 Bebauungsplan

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 36 "Südliche Händelstraße West" ist durch die erste vereinfachte Änderung an das dann hergestellte Geländenniveau angepasst worden. Sämtliche städtebaurechtlich relevanten Aussagen sind in dem Ursprungsbebauungsplan enthalten.

Für den vorliegenden Geltungsbereich existiert mit dem Bebauungsplan Nr. 36 "Südliche Händelstraße West" Bauplanungsrecht. Die danach geltenden Festsetzungen werden mit dem Satzungsbeschluss zu der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Südliche Händelstraße West" für das Flurstück 2124, der Flur 12, Gemarkung Teltow aufgehoben.

Nach den Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 36 soll ein aufgelockertes und eher gering verdichtetes allgemeines Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern entstehen. Dazu sind parallel zu dem in Nord-Süd verlaufenden Abschnitt der Beethovenstraße bis zur Hugo-Wolf-Straße die Baugrenzen in einem Abstand von 13 m festgesetzt worden. Damit konnten vorhandene Bäume erhalten werden. Diese Baumstandorte befinden sich nicht auf dem hier zu ändernden Grundstück oder in seinem Wirkungskreis.

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 Wasserschutzgebietes 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 inmitten des neuen Musikerviertels und ist ausschließlich von weiteren Wohngrundstücken umgeben. Im mittelbaren Umfeld sind die Infobox für potenzielle Grundstücksinteressenten, der öffentliche Grünraum sowie die Kita vorhanden.

6.3 Verkehr

Die Haupteerschließungsfunktion übernimmt die Beethovenstraße, die ihrem Ausbaustandard entsprechend als Anwohnersammelstraße in das Plangebiet hineinführt. Sie ist seinerzeit als Tempo-30-Abschnitt ausgewiesen worden. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36, die sich ausschließlich auf die Anpassung der Baugrenzen bezieht, 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.

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 stehende Fläche ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Danach sollten die charakteristischen Gebietsnutzungen mit überwiegendem Wohnanteil aber auch nicht störende Handwerksbetriebe usw. 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.

Dem Leitgedanken einer aufgelockerten Wohnsiedlung folgend sind relativ geringe städtebauliche Dichtekennziffern mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 als Höchstmaß festgesetzt worden. Die zulässigen zwei Vollgeschosse beziehen sich in Kombination mit der maximalen Trauf- und Firsthöhe von 6,5 m bzw. 10 m auf die Einbindung in die vorgefundenen Umgebungsstrukturen. Auch die Mindestgrundstücksgrößen mit 400 m² für Einzelhäuser und 300 m² für Doppelhaushälften tragen der eher aufgelockerten Siedlungsstruktur Rechnung. Mit der Begrenzung von maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude soll der Charakter einer klassischen Einfamilienhaussiedlung unter Ausschluss von so genannten Stadtvillen entstehen können.

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 mit dem Ursprungsbebauungsplan Festsetzungen getroffen worden, von denen die für das Flurstück 2124 relevanten aufgeführt werden:

- 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

Mit den gestalterischen Festsetzungen sollte die vorhandene Bautypik des alten Musikerviertels fortgeschrieben werden:

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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Südliche Händelstraße West"

Für das Flurstück 2124 soll die Baugrenze in einem Abstand von 3 m zur der Beethovenstraße festgesetzt werden.

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.

Die ursprünglich beabsichtigte und für ein allgemeines Wohngebiet typische Nutzungsmischung wird ohne Änderung aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen. Die Festsetzung zu dieser Art der baulichen Nutzung hat sich in diesem Siedlungsgebiet von Teltow als vorzugswürdig erwiesen, weil das bestehende hochwertige Musikerviertel harmonisch weiterentwickelt werden konnte. Bis heute sind beide Teile des Musikerviertels eine der beliebtesten Wohnlage in der Stadt.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Sämtliche Dichtekennziffern sind aus dem Ursprungs-Bebauungsplan ohne Änderung übernommen worden. Der beabsichtigte eher gering verdichtete Gebietscharakter soll erhalten und weiter entwickelt werden können.

Daher wird das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan auch weiterhin durch die Kombination von Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Geschossflächenzahl (GFZ), zur Anzahl der Vollgeschosse mit 3 Vollgeschossen nach der aktuell geltenden Brandenburgischen Bauordnung, zu den maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen sowie zu Mindestgrundstücksgrößen bestimmt.

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Mit den Festsetzungen zur GRZ von 0,25 und der GFZ von 0,5 wird das Ziel der gering verdichteten und durchgrüneten Siedlung fortgeführt. Damit bleibt die begonnene Ortstypik erhalten.

Vollgeschoss

Für die Festsetzungen der Vollgeschossigkeit zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 36 beziehen galt 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 Beethovenstraße Wohngebäude mit zwei Geschossen plus Dach, in dem nach der bauordnungsrechtlichen 2/3-Regelung auch Aufenthaltsräume entstehen konnten, errichtet werden. Das entspricht nach der aktuell geltenden BbgBO der Festsetzung von drei Vollgeschossen.

Mindestgrundstücksgröße

Mit der Festlegung von Mindestgrundstücksgrößen von 400 m² für Einzelhäusern und 300 m² für Doppelhaushälften wird dem Grundgedanken der aufgelockerten Siedlung Rechnung getragen.

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

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

Es handelt sich bei der Festsetzung nicht um eine unbillige Härte bspw. für zukünftige Bauherren, weil es sich um Grundstücksgrößen handelt, die dem örtlichen Charakter einer ge-

ring verdichteten Siedlung gerecht werden. Darüber hinaus wird es gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB weiten Kreisen der Bevölkerung ermöglicht, Eigentum zu bilden.

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

Festsetzung	B-Plan Nr. 36	4. Änderung B-Plan Nr. 36
	WA 2	WA
Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet	Allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung		
Grundflächenzahl (GRZ)	0,25	0,25
Geschossflächenzahl	0,5	0,5
Anzahl der Vollgeschosse	II	III
Max. Traufhöhe	6,5 m	6,5 m
Max. Firsthöhe	10 m	10 m
Bauweise	offen, Einzel- und Doppelhaus (E / D)	offen, E / D

8.3 Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen soll in Ergänzung des bereits entstandenen Siedlungsgebietes fortgeführt werden und wird somit ohne Änderung aus dem Ursprungs-Bebauungsplan übernommen.

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.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) darf maximal 100 cm über der im Planteil eingetragenen, nächstgelegenen Bezugshöhe liegen, um unnötige Härten bei der Umsetzung künftiger Investitionen zu vermeiden.

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

Mit diesem Maß an Flexibilität soll verhindert werden, dass Gebäude eventuell unterhalb des Niveaus der Erschließungsanlagen liegen. Denn zum derzeitigen Zeitpunkt steht nicht fest, in welchem Ausmaß bspw. noch Geländemodellierungen vorgenommen werden müssen. Da-

mit für den Bauherrn / die Bauherren keine unbilligen Härten bei der Umsetzung des Geplante entstehen können, muss auch eine unwesentliche Überschreitung der derzeitigen vorhandenen Geländehöhen möglich sein können. Dieses Maß an Flexibilität ist auch Bestandteil des ursprünglichen Bebauungsplanes.

8.4 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist mit dem angrenzenden Bestand der Beethovenstraße gesichert. Darüber hinausgehende Festsetzungen sind nicht erforderlich. Im Zuge der Herstellung der öffentlichen Straßen sind sämtliche Medien zur Ver- und Entsorgung der Wohnsiedlung im Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 36 in ausreichender Kapazität verlegt worden. Sämtliche Medien zur Ver- und Entsorgung sind in ausreichender Kapazität vorhanden.

Mit der vorliegenden Nutzungsänderung wird bezüglich der Verkehrs- und der technischen Erschließung kein weiterer Bedarf verursacht.

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.

Dem gewünschten hochwertigen Gebietscharakter entsprechend sind seinerzeit Festsetzungen zu den Einfriedungen der Grundstücke vorgenommen und umgesetzt worden.

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

Damit dieser Charakter fortgeschrieben werden kann, wird die Festsetzung auch bei der baulichen Nutzung des in Rede stehenden Grundstücks zu berücksichtigen sein.

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

Auf der Ebene des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 36 ist der für den baulichen Eingriff ermittelte Ausgleich zum Schutz von Natur und Landschaft für das vorliegend Geplante vollumfänglich ermittelt worden. Sämtliche für das vorliegend Geplante erforderlichen Festsetzungen werden daher aus dem Ursprungsplan übernommen und damit zur Umsetzung verbindlich gesichert. Das ist auch deswegen möglich, 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.

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

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

Den von der Gutachterin für den Grünordnungsplan seinerzeit für den Ursprungsplan vorgeschlagenen Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes schießt sich die Stadt Teltow nach Abwägung sämtlicher Belange auch weiterhin an und sichert die Ausgleichsmaßnahmen verbindlich durch die Übernahme als Festsetzung, soweit sie das vorliegend Geplante betreffen.

Der gesetzlich grundsätzlich erforderlichen Minimierung des Eingriffes wird mit der Festsetzung zur Verwendung luft- und wasserdurchlässiger Materialien und der daraus resultierende Versickerungsfähigkeit der Flächen Rechnung getragen.

Für die Herstellung von privaten Verkehrsflächen, Stellplätzen und Wegen sind luft- und wasserdurchlässige Materialien (z.B. Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, grobporiges Basaltplaster, 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 Begründung 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.

Durch die Beschränkung der Artenwahl auf einheimische, standortgerechte Arten soll sichergestellt werden, dass nur standort- und florengerechte 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Südliche Händelstraße West" befindet sich innerhalb der innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes 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 nicht zulässig ist, wenn damit eine Neubebauung bisher un-

bebauter Gebiete oder eine Erhöhung der Grundflächenzahl im Sinne des § 19 der Baunutzungsverordnung zugelassen wird.

Vorliegend handelt es sich um die Anpassung der Baugrenze, die auf bestehendes Bauplanungsrecht aufbaut. Eine Erhöhung der Grundflächenzahl im Sinne des § 19 BauNVO wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulässig. Damit ist der vorliegende Bebauungsplan mit den Schutzziele der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzbereiches Teltow vereinbar.

Die städtebaulich relevanten Aspekte zur Lage des Plangebietes innerhalb der Trinkwasserschutzzone sind mit dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 36 behandelt worden. Seinerzeit 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 3. 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.

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, Holzphähle 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 (m ²)	Anteil (%)
Nettobauland	725	100,0
davon überbaubare Fläche	349	48,1
Geltungsbereich	725	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.