

Erklärung der Nutzungsschablone

0,25

THmax. 6,5 m

FHmax. 10 m

E/D

Art der baulichen Nutzung

hier: allgemeines Wohngebiet-gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Aaß der baulichen Nutzung

hier: Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 19 BauNVO

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB I.V.m. § 22 BauNVO hier: offene Bauweise

Maß der baulichen Nutzung _hier: Zahl der Vollgeschosse gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1. BauGB i.V.m. §§ 16 u. 20 BauNVO

hier: Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 20 BauNVO

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB I.V.m. § 22 BauNVO

hier: Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig

zulässige Firishöhe (FH) und max. gemäß § 9 Abs.2 BauGB I.V.m. § 18 BauNVO

max. zulässige Traufhöhe (TH) und max.

Planzeichenerklärung Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2. BauGB i.V.m. § 23 BauNVO Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB Umgrenzung der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz Sonstige Planzeichen Höhenpunkt Geländehöhe (DHHN '92) Planzeichen ohne Normcharakter

(B) Textliche Festsetzungen

Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993),

vom 18. Dezember 1990 (BGBI. I S. 58),

Rechtsgrundlagen

(A) Planzeichnung Maßstab 1:500

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

1 Aligemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

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

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBI. I S. 2585),

die Baunutzungsverordnung (BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3

- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZVO90)

die Brandenburgische Beuordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBI. I S.226),
die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBI. I S.286), geändert durch Artikel 15 des Gesetzes

des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und

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

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

Satzung der Stadt Teltow über die 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 36 "Südliche Händelstraße West"

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 Firsthähe 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 Planteil nächstgelegenen Höhenpunkt liegen.

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

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

 1.1 Zulassig sind bei Hauptgebäuden Gatter, Zeit- und Wallindarien.
1.2 Die Dächer sind bei Hauptgebäuden mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° auszuführen.
1.3 Für die Dachflächeneinkleidung der Hauptgebäude sind Dachziegel aus Ton oder Betonstein in roten bis rotbraunen sowie anthrazitfarbenen Tönen zu verwenden.

2.1 Als Fassadenmaterialien sind nur Holz, Putz und Klinker zulässig.

2.2 Verkieldungen aus Kunststoffplatten, Faserzementplatten, Fliesen, Waschbeton und spiegeinden Materialien sind nicht zulässig.

3.1 Zulässig sind transparente Einfriedungen oder Laubgehölzhecken. Einfriedungen aus Maschendrahtzeun sind nicht zulässig. Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,2m nicht überschreiter

VI Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Urnweitelnwirkungen 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

1 An der mit "III" zeichnerisch festgesetzten durchbrochenen Linie ist für Fassaden von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen entsprechend des Lämpegelbereiches III das resultierende bewertete Schalidämmmaß von R'w,res= 35 dB und für Fassaden von Gebäuden mit Büroräumen das bewertete Schalldämmmaß von R'w,res= 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 % Fugenanteil, grobporiges Basaltpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen) zu verwenden.

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

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 selbstidimmenden Pflanzen gemäß Pflanzliste 2 zu begrünen.

3 Ebenerdige Sammelstellplatzanlagen sind durch Pflanzflächen zu gliedem. 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.

Empfehlung Pflanzliste Pflanzliste 1

Apfel (In Sorten) Malus domestica, Aprikose Prunus armeniaca, Echte Walnuß Juglans regia, Süßkireche (In Sorten) Prunus avium, Sauerkireche (In Sorien) Prunus cerasus, Pflaume (in Sorien) Prunus domestica, Pfirsich Prunus persica, Blime (in Sorien) Pyrus communis,

Schling- und Kletterpflanzen

Deutsches Gelßblatt Lonicera perictymenum, Echter Wein Vitis vinifera, Efeu Hedera helbz, Fünfblättrige Zaunrebe Parthenocissus quinquefolia, Kletterrosen (In Sorten) Rosa spec. Selbstklimmer Parthenocissus tricuspidata "Veitchli"

Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus, Eberesche Sorbus aucuparia, Esche Fraxinus excelsior, Feld-Ahorn Acer campestre, Feld-Ulmus minor, Flatter-Ulme Ulmus laevis, Hainbuche Carpinus betulus, Hänge-Birke Betula pendula, Roßkastanie Aesculus hippocastanum, Rot-Dom Crataegus monogyna v. rubra, Trauben-Eiche Quercus petraea, Traubenkirsche Prunus padus, Eingriffliger Weißdorn Crataegus monogyna,

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

Nachrichtliche Obernahme

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

innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bodendenkmale bekannt.gen zum Sollten bei den Bodenarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzphäle oder -bohlen, Tonscherben, Metalisachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischer Landesamt für Denkmalpflege und Archäclogisches 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.

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 Poltzel anzuzeigen. Die Kampfmittel sind in ihrer Lage nicht zu verändern und die nächstgelegene Poltzeidlenststelle bzw. das zuständige Ordnungsamt sind zu informieren.

Verfahren

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Südliche Händelstraße West", bestehend aus der Planzeichnung und den textilichen Festsetzungen als Satzung

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

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.



3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt worden. Der Entwurf zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textieil (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 ausgelegen. 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.



nversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 303.20 M



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



6. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsreievanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.



8. Der Bebauungsplan ist am \$\frac{1}{2}\ldots\frac{1}{2}\text{gemäß}\frac{6}{2}\text{10}\text{ BauGB orts\tilde{0}blich mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit der Begr\tilde{0}ndung bei der Stadtverwaltung Teltow von jedermann eingesehen werden kann. Auf die Rechtsfolgen des \(\frac{6}{2}\text{ 44 Abs.} \) 3 Satz 1, 2 u. 4 sowie Abs. 4; § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Mit der o.g. Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am in Kraft getreten.



Ort/Datum/Slegel



4. Änderung	Bebauungsplan	Nr. 36	"Südliche	Händelstraße	West"

Auftraggeber Stadt Teltow

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

Bauleitplanung

Projekt

Wieferig & Partner

