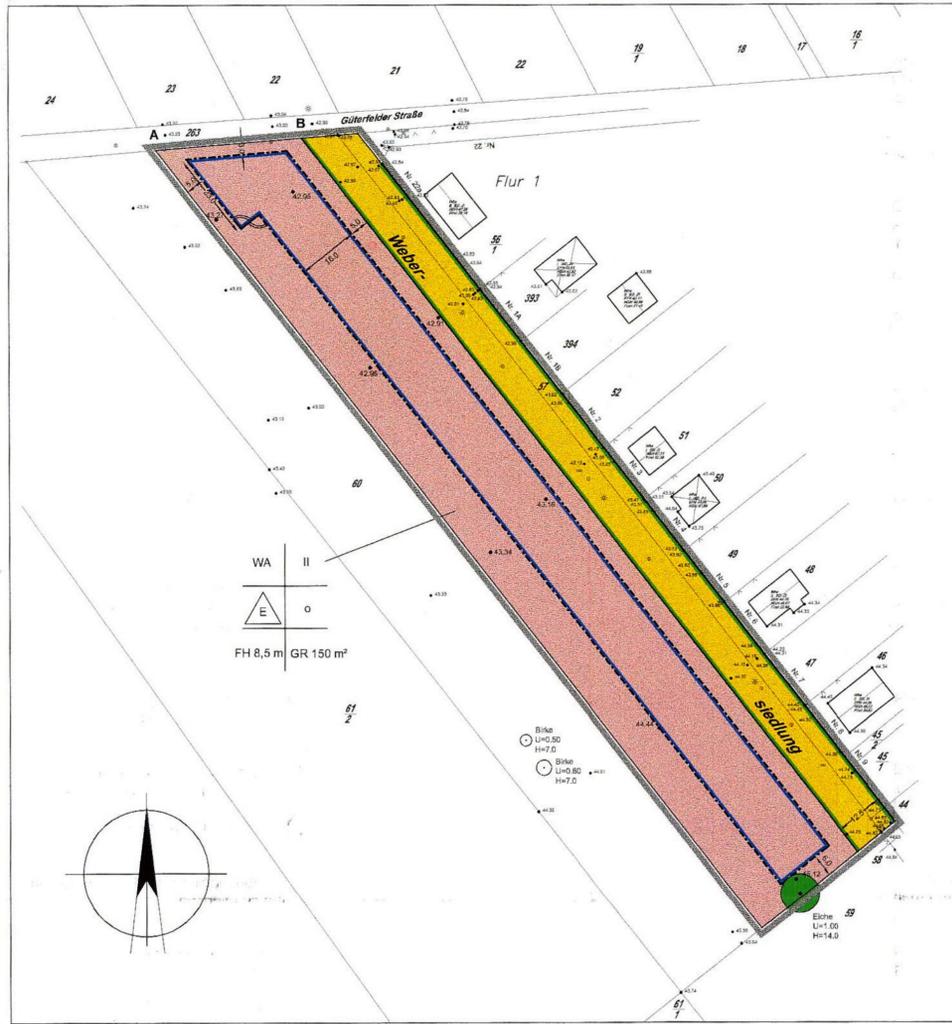


Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 38 "Webersiedlung" in Teltow, Ortsteil Ruhlsdorf

Teil A: Planzeichnung

Teil B: Textliche Festsetzungen

Zeichenerklärung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05. Mai 2004 (BGBl. I S. 718).
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 -) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), geändert durch das Gesetz vom 09. Oktober 2003 (GVBl. I S. 273).

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
 Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 28.05.1997. Dieser Beschluss wurde ortsüblich veröffentlicht. Die SVV beschloss in ihrer Sitzung am 15.09.2004 die Änderung des Aufstellungsbeschlusses. Die Veröffentlichung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Teltow, Nr. 09 vom 27.09.2004.
 Teltow, den 13.02.2006
 Der Bürgermeister

Auslegung
 Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 15.08.2005 bis zum 16.09.2005 während folgender Zeiten
 Montag, Mittwoch, Donnerstag von 7.30 – 12.00 Uhr und von 13.00 – 15.00 Uhr
 Dienstag von 7.30 – 12.00 Uhr und von 13.00 – 18.00 Uhr
 Freitag von 7.30 – 12.00 Uhr.
 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt der Stadt Teltow, Nr. 10 vom 01.08.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Teltow, den 13.02.2006
 Der Bürgermeister

Satzung
 Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 11.01.2006 als Satzung von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung gebilligt.
 Teltow, den 13.02.2006
 Der Bürgermeister

Legende der Planunterlage

Flurnummer	Flur 1
Flurstücksgrenze	52
Flurstücksnummer	43.53
örtlich gemessene Höhe (DHHN)	43.53
Zaun	Flur 1
Baum (Art, Stammumfang, Höhe)	Flur 1
Bauliche Anlage vorhanden	Flur 1

Ausfertigung

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
 Teltow, den 13.02.2006
 Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Teltow, Nr. 05 vom 27.02.06 bekannt gemacht worden.
 In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen nach § 214ff BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
 Die Satzung ist am 27.02.06 in Kraft getreten.

Katasterbestätigung

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 planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.
 Stahnsdorf, den 13.02.2006
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Satzung

Dipl.-Ing. Bernd Mengelkamp
 Öffentlich best. Verm.-Ingenieur
 Annastraße 4
 14532 Stahnsdorf
 Tel.: (0 33 29) 6 37 80
 Fax: (0 33 29) 63 78 30

- Art der baulichen Nutzung**
 - Im allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig und die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Die festgesetzte Grundfläche bezieht sich auf die einzelne bauliche Anlage. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Die als Höchstmaß festgesetzte Firsthöhe bezieht sich auf die mittlere Höhe des vom Gebäude überdeckten natürlichen Geländes. Ausnahmsweise sind technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen bis zu einer Höhe von 1 m über Firsthöhe zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
 - Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 500 m² aufweisen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- Sonstige Festsetzungen**
 - Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)
 - Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Grünordnerische Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen**
 - Im allgemeinen Wohngebiet sind als Ausgleichsmaßnahmen je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein Baum der Pflanzenliste sowie 10 Sträucher / Heckenpflanzen der Pflanzenliste zu pflanzen. Ab dem 3. Baum kann wahlweise ein Obstbaum der Pflanzenliste gepflanzt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Frei stehende Garagen und Nebenanlagen sind mit Schling-, Rank- bzw. Kletterpflanzen der Pflanzenliste (mindestens 2 Pflanzen je Garage bzw. Nebenanlage) zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Auf der südwestlichen Seite der Straße „Webersiedlung“ sind im Straßenland 22 Bäume der Pflanzenliste als Ausgleichsmaßnahme zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Gestaltung und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen** (Grundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 BbgBO)
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich Dächer mit Neigungen von mind. 30° bis max. 50° zulässig. Die Festsetzung der Dachneigung gilt nicht für frei stehende sowie an das Hauptgebäude angebaute Garagen und Nebenanlagen.
 - Dacheindeckungen sind nur unglasiert und nicht glänzend in den Farben rot, grau oder anthrazit in allen RAL-Bereichen zulässig.

Pflanzenliste

Bäume (Stammumfang 18-20 cm in 1,30 m Höhe): Acer campestre Acer platanoides Acer pseudoplatanus Betula pendula Carpinus betulus Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet' Crataegus-Hybriden Fagus sylvatica Fraxinus excelsior Juglans regia Malus sylvestris agg. Pinus sylvestris Populus nigra Populus tremula Prunus avium Prunus padus Pyrus pyraeaster Quercus petraea Quercus robur Salix alba Salix x rubens Sorbus aucuparia Sorbus intermedia Sorbus torminalis Tilia cordata Tilia platyphyllos Ulmus carpiniifolia 'Wrede' Ulmus glabra Ulmus laevis Ulmus minor Ulmus x hollandica	Sträucher (Höhe 100-150 cm): Acer campestre Carpinus betulus Cornus mas Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus monogyna Cytisus scoparius Euponymus europaea Hippophae rhamnoides Ilex aquifolium Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Prunus spinosa Rhamnus cathartica Rhamnus frangula Rosa canina Rosa canina agg. Rosa corymbifera agg. Rosa inodora Rosa rubiginosa agg. Rosa tomentosa agg. Salix aurita agg. Salix caprea Salix cinerea Salix pentandra Salix purpurea Salix triandra agg. Salix viminalis Sambucus nigra Syringa vulgaris Taxus baccata Viburnum opulus	Kletterpflanzen (Höhe 60-100 cm): Clematis vitalba Hedera helix Lonicera x heckrottii Lonicera henryi Parthenocissus quinquefolia Polygonum aubertii Wisteria sinensis	Obstbäume (Stammumfang 16-18 cm): Malus domestica Prunus avium - Kultivare Prunus domestica Prunus cerasifera Prunus cerasus Pyrus communis	Gemeine Hainbuche Kornelkirsche Roter Hartriegel Haselnuß Eingriffeliger Weißdorn Besenginster Europäisches Pfaffenhütchen Sanddorn Stechpalme Liguster Gemeine Heckenkirsche Schliehe Echter Kreuzdorn Faulbaum Hunds-Rose Artengruppe Hunds-Rose Artengruppe Heckenrose Geruchlose Rose Artengruppe Wein-Rose Artengruppe Filz-Rose Qtr-Weide Salweide Grau-Weide Lorbeer-Weide Purour-Weide Mandel-Weide Korb-Weide Holunder Gemeiner Flieder Gemeine Elbe Gewöhnlicher Schneeball	Gewöhnliche Waldrebe Feuer-Geißblatt Immergrünes Geißblatt Wilder Wein Schling-Knöterich Glyzine
--	--	--	--	--	--

Nachrichtliche Übernahmen

Die Stadt Teltow ist Mitglied des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Der Teltow“ (WAZV). Es gelten die Satzungen und Vertragsbestimmungen gemäß der Zusammenstellung des WAZV „Der Teltow“ vom 01.01.2002.

Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Teltow vom 17.06.1998 – BaumSchS –

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenze, Höhe baulicher Anlagen

Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO)	WA
Grundfläche mit Flächenangabe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO)	GR 150 m ²
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO)	II
Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze über DHHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO)	FH 8,5 m
Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)	o
Nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)	E
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)	—
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
Straßenverkehrsfläche	—
Straßenbegrenzungslinie	—
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	
Erhaltung von Bäumen	●
Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)	□

Hinweis

Durch das benachbarte Klärwerk sind Geruchsbelästigungen im Geltungsbereich nicht ausgeschlossen (s. Begründung Punkt II.4.6).

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 38 "Webersiedlung" in Teltow, Ortsteil Ruhlsdorf



Bearbeitung:
 Bebauungsplan
 Margret Hollinger
 Stadtplaner
 Bismarckstr. 102
 10625 Berlin
 Tel.: 030-255 682 25

Grünordnungsplan

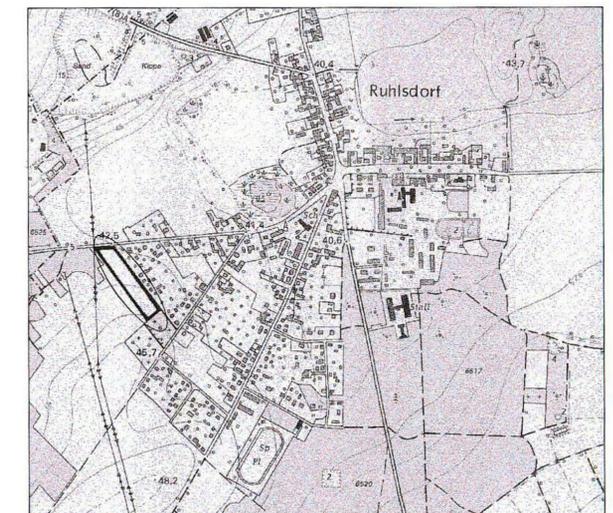
Margret Benninghoff
 Garten- und Landschaftsarchitektin
 Friedbergstraße 11
 14057 Berlin

Maßstab:

1 : 1.000

Stand:

Oktober 2005



Ortsplan Ruhlsdorf

ohne Maßstab