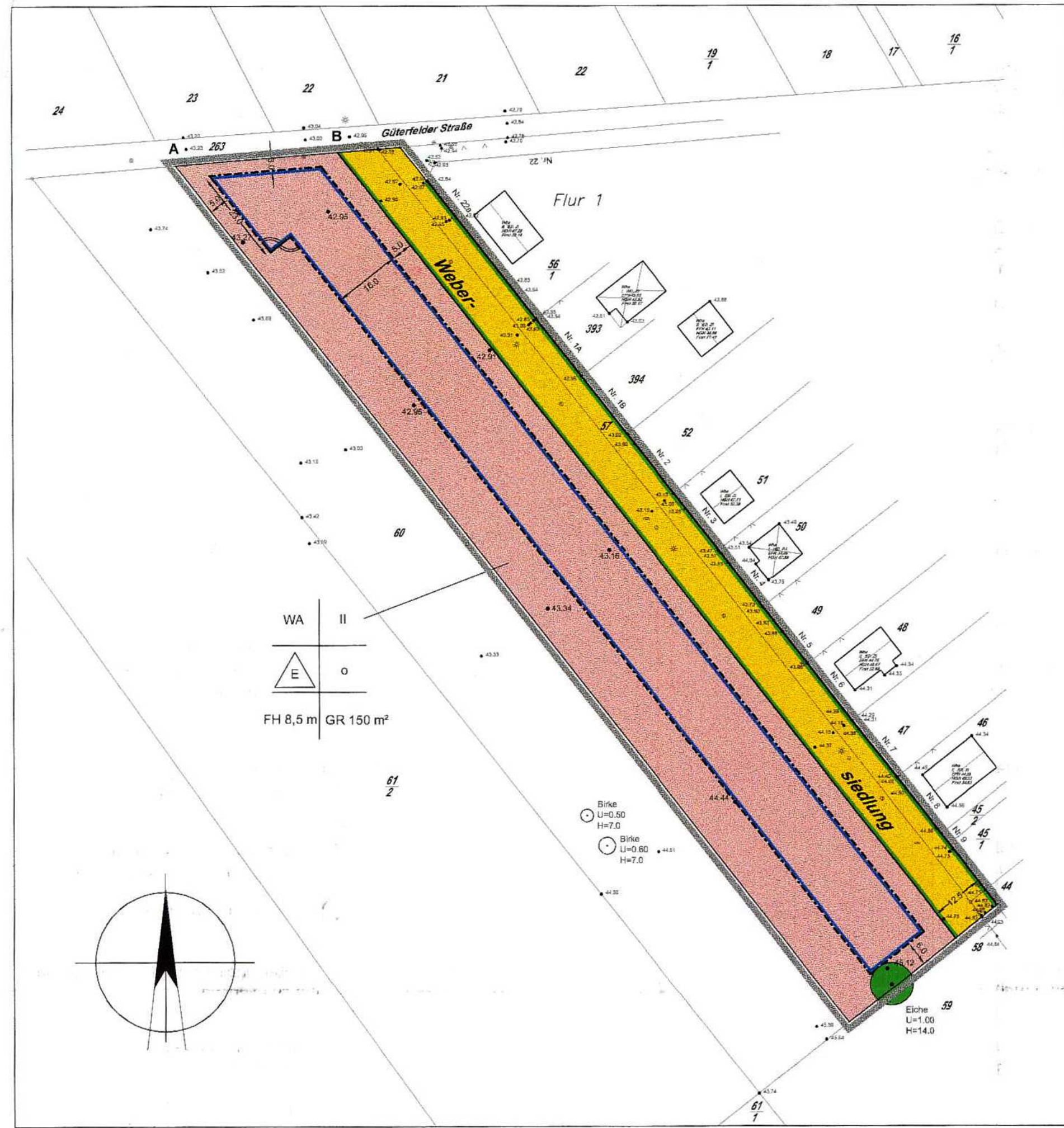


# Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 38 "Webersiedlung" in Teltow, Ortsteil Ruhlsdorf

Teil A: Planzeichnung



### 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 – 16.00 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 02
Baum (Art, Stammumfang, Höhe)	Flur 02
Bauliche Anlage vorhanden	Flur 02

#### 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.

Teltow, den 03.03.2006

Der Bürgermeister



#### 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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Stahnsdorf, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



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

Teil B: Textliche Festsetzungen

- 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, Fugenvergruss, 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	Feld-Ahorn	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Betula pendula	Sand-Birke	Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche	Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Rotdorn	Crataegus-Hybriden	Weißdorn	Fagus sylvatica	Rot-Buche	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Juglans regia	Walnuß	Malus sylvestris agg.	Wild-Äpfel	Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer	Populus nigra	Schwarz-Pappel	Populus tremula	Zitter-Pappel	Prunus avium	Vogelkirsche	Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche	Pyrus pyraeaster	Wildbirne	Quercus petraea	Traubeneiche	Quercus robur	Stieleiche	Salix alba	Silber-Weide	Salix x rubens	Hohe Weide	Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere	Sorbus intermedia	Schwedische Mehlsbeere	Sorbus torminalis	Elsbeere	Tilia cordata	Winter-Linde	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	Ulmus carpiniifolia 'Wredei'	Gold-Ulme	Ulmus glabra	Berg-Ulme	Ulmus laevis	Flatter-Ulme	Ulmus minor	Feld-Ulme	Ulmus x hollandica	Bastard-Ulme
----------------	------------	------------------	-------------	---------------------	------------	----------------	------------	------------------	-------------------	--------------------------------------	---------	--------------------	----------	-----------------	-----------	--------------------	---------------	---------------	--------	-----------------------	------------	------------------	----------------	---------------	----------------	-----------------	---------------	--------------	--------------	--------------	----------------------------	------------------	-----------	-----------------	--------------	---------------	------------	------------	--------------	----------------	------------	------------------	-----------------------	-------------------	------------------------	-------------------	----------	---------------	--------------	--------------------	--------------	------------------------------	-----------	--------------	-----------	--------------	--------------	-------------	-----------	--------------------	--------------

#### Sträucher (Höhe 100-150 cm):

Acer campestre	Feld-Ahorn	Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche	Cornus mas	Cornus sanguinea	Corylus avellana	Haselnuß	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	Cytisus scoparius	Besenginster	Euonymus europaea	Sanddorn	Hippophae rhamnoides	Leuchtblau	Ilex aquifolium	Steinweiden	Ligustrum vulgare	Lonicera xylosteum	Prunus spinosa	Rosa canina	Rosa carina agg.	Hunds-Rose	Rosa corymbifera agg.	Artengruppe Hunds-Rose	Rosa inodora	Geruchlose Rose	Rosa rubiginosa agg.	Artengruppe Wein-Rose	Rosa tomentosa agg.	Artengruppe Filz-Rose	Salix aurita agg.	Qtr-Weide	Salix caprea	Salweide	Salix cinerea	Grau-Weide	Salix pentandra	Lorbeer-Weide	Salix purpurea	Purour-Weide	Salix triandra agg.	Mandel-Weide	Salix viminalis	Korb-Weide	Sambucus nigra	Holunder	Syringia vulgaris	Gemeiner Flieder	Taxus baccata	Gemeine Eibe	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
----------------	------------	------------------	-------------------	------------	------------------	------------------	----------	--------------------	-------------------------	-------------------	--------------	-------------------	----------	----------------------	------------	-----------------	-------------	-------------------	--------------------	----------------	-------------	------------------	------------	-----------------------	------------------------	--------------	-----------------	----------------------	-----------------------	---------------------	-----------------------	-------------------	-----------	--------------	----------	---------------	------------	-----------------	---------------	----------------	--------------	---------------------	--------------	-----------------	------------	----------------	----------	-------------------	------------------	---------------	--------------	-----------------	-------------------------

#### Obstbäume (Stammumfang 16-18 cm):

Malus domestica	Kultur-Äpfel	Prunus avium - Kultivare	Süßkirsche	Prunus domestica	Gewöhnliche Kultur-Pflaume	Prunus cerasifera	Kirschpflaume	Prunus cerasus	Weichsel-, Sauerkirsche	Pyrus communis	Kultur-Birne
-----------------	--------------	--------------------------	------------	------------------	----------------------------	-------------------	---------------	----------------	-------------------------	----------------	--------------

#### Kletterpflanzen (Höhe 60-100 cm):

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe	Hedera helix	Gemeiner Efeu	Lonicera x heckrottii	Feuer-Geißblatt	Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt	Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein	Polygonum aubertii	Schling-Knöterich	Wisteria sinensis	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 –

Zeichenerklärung

Festsetzungen

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 m²
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

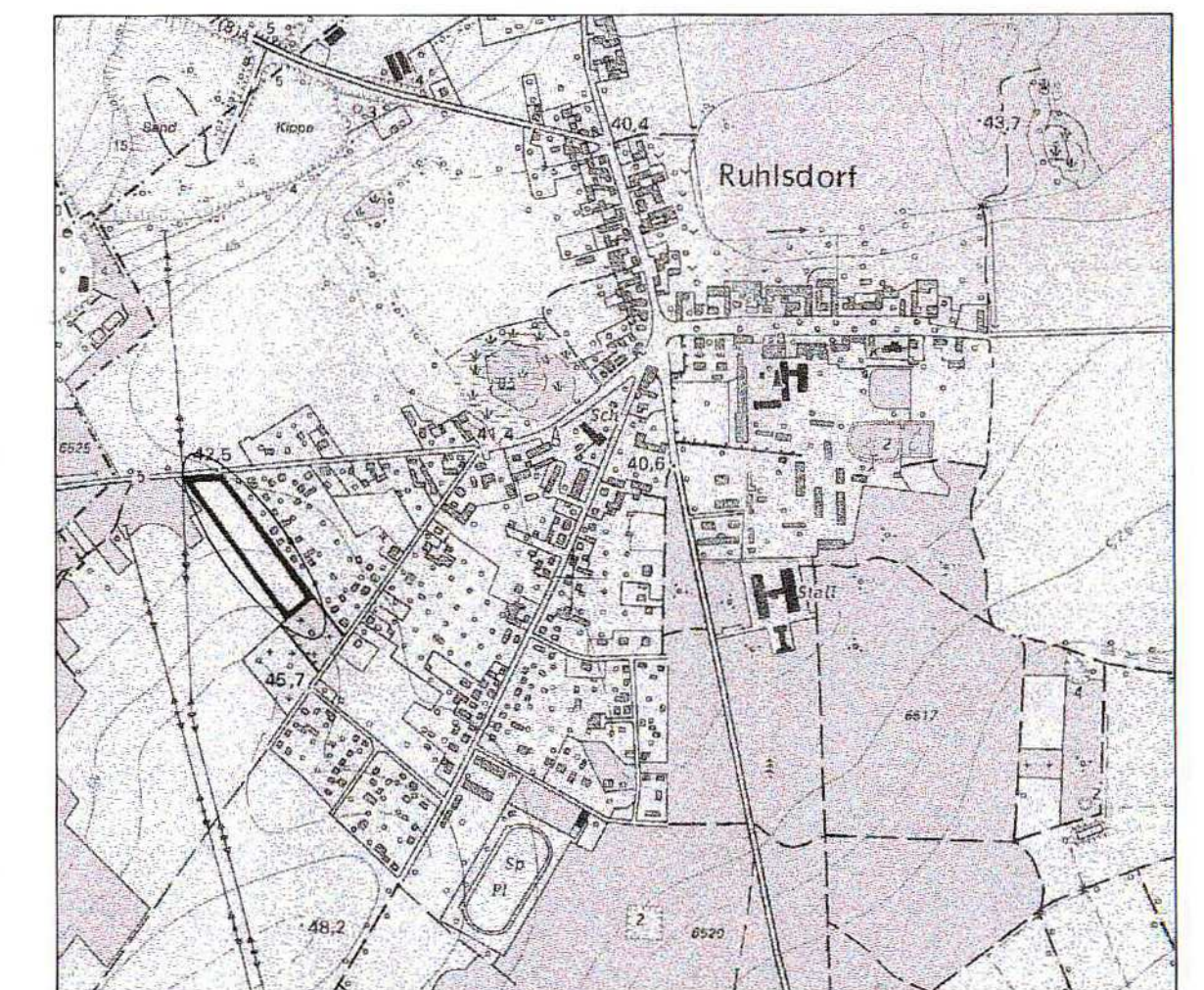
Margret Benninghoff  
Garten- und Landschaftsarchitektin  
Friedbergstraße 11  
14057 Berlin

Maßstab:

1 : 1.000

Stand:

Oktober 2005



Ortsplan Ruhlsdorf

ohne Maßstab