

## Teil B: Textliche Festsetzungen

### 1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 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)

### 2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die festgesetzte Grundfläche bezieht sich auf die einzelne bauliche Anlage.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.2 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)
- 2.3 Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 500 m<sup>2</sup> aufweisen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

### 3 Sonstige Festsetzungen

- 3.1 Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen unzulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)
- 3.2 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 3.3 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### 4 Grünordnerische Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen

- 4.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind als Ausgleichsmaßnahmen je angefangene 200 m<sup>2</sup> 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)
- 4.2 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)
- 4.3 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)
- 4.4 Auf der südwestlichen Seite der Straße „Webersiedlung“ sind im Straßenland 22 Bäume der Pflanzenliste als Ausgleichsmaßnahme zu pflanzen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### 5 Gestaltung und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen

(Grundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 BbgBO)

- 5.1 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.
- 5.2 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-Apfel
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 Mehlbeere
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	Bastart-Ulme

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

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

#### Sträucher (Höhe 100–150 cm):

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa canina agg.	Artengruppe Hunds-Rose
Rosa corymbifera agg.	Artengruppe Heckenrose
Rosa inodora	Geruchlose Rose
Rosa rubiginosa agg.	Artengruppe Wein-Rose
Rosa tomentosa agg.	Artengruppe Filz-Rose
Salix aurita agg.	Ohr-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
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Taxus baccata	Gemeine Eibe
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

#### 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	Glyzinie

### 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 –.