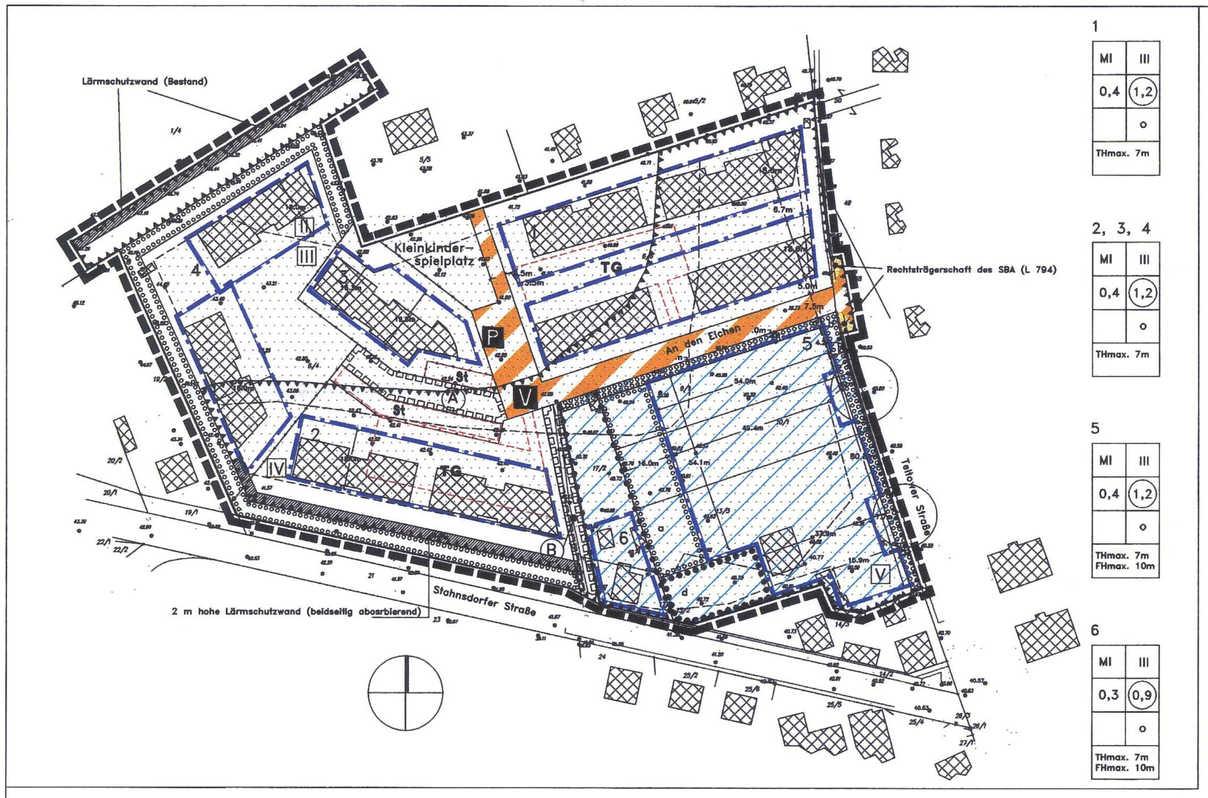


1

MI	III
0,4	(1,2)
	o
THmax. 7m	

2, 3, 4

MI	III
0,4	(1,2)
	o
THmax. 7m	

5

MI	III
0,4	(1,2)
	o
THmax. 7m FHmax. 10m	

6

MI	III
0,3	(0,9)
	o
THmax. 7m FHmax. 10m	

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1. BauGB i.V.m. § 6 BauNVO

MI Mischgebiet

Bauweise gem. § 9 (1) 2. BauGB i.V.m. § 22, 23 BauNVO

Baugrenze

Verkehrsfläche gem. § 9 (1) 11. BauGB

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Privatstraße)

V Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich

P Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 25a,b BauGB

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen

Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich gem. § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

Flächen für Nebenanlagen gem. § 9 (1) 4. BauGB

St Zweckbestimmung Stellplätze

TG Zweckbestimmung Tiefgarage

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) 21. BauGB

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) 24. BauGB

II Lärmpegelbereich II

III Lärmpegelbereich III

IV Lärmpegelbereich IV

V Lärmpegelbereich V

PS Passive Schallschutzmaßnahmen

Schallschutzwand

Hinweis

Flurstücksgrenze

13/3 Flurstücksnummer

Höhenpunkt

Gebäude Bestand

Bereich der Festsetzungen VI, VII, VIII

Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB

Verkehrsfläche in Rechtsträgerschaft des BSBA

Satzung der Stadt Teltow über den Bebauungsplan Nr. 40 "Die Mühlenberge"

Rechtsgrundlagen

- das BauGB in der Fassung seiner Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), wobei der Bebauungsplan gemäß § 233 Abs. 1 und § 244 Abs. 2 BauGB nach dem BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.05.2004 (BGBl. I S. 718) fort und zu Ende geführt worden ist,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.d. 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 22.4.1993),
- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV090) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58),
- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), geändert durch Gesetz vom 9.10.2003 (GVBl. I S. 273),
- die Gemeindeordnung für das Land Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Oktober 2001 (GVBl. I S.154), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes zur Entlastung der Kommunen von pflichtigen Aufgaben vom 4.6.2003 (GVBl. I S.172, 174).

A) Planzeichnung
Maßstab 1:1.000

B) Textliche Festsetzungen

I Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 6 BauNVO
1 In den festgesetzten Mischgebieten sind die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

II Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16 –21a BauNVO
1 Höhenentwicklung baulicher Anlagen
1.1 Die Traufhöhe ist das Maß zwischen der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) und der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die festgesetzte Firsthöhe als maximal zulässige Gebäudehöhe.
1.2 Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) und dem obersten Dachabschluß.
1.3 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) darf maximal 70 cm über den im Planteil eingetragenen Höhenpunkten liegen.

2 Geschoßflächenzahl, Geschoßfläche
Die zulässige Geschoßflächenzahl ist gem. § 21a (5) BauNVO um die Geschoßfläche von Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

III Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
1 Die mit A gekennzeichnete Fläche wird als Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger der Baufelder 2, 3 und 4 sowie als Leitungsrecht zugunsten der Medienträger festgesetzt.
2 Das mit B gekennzeichnete Leitungsrecht wird zugunsten des Wasser- und Abwasserzweckverbandes "Der Teltow" festgesetzt.

IV Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO
1 In dem mit 5 gekennzeichneten Mischgebiet sind Garagen und Stellplätze innerhalb der Baugrenzen zulässig.

V Örtliche Bauvorschriften gem. § 81 BbgBO i. V. m. § 9 (4) BauGB
1 Mülltonnenstände sind durch Sichtschutzwände oder Pergolen zu umbauen.
2 Fassaden
Zulässig sind als Fassadenmaterialien Holz, Putz und Klinker.
Für untergeordnete oder gliedernde Fassadenelemente sind auch andere Materialien, nicht jedoch Materialien mit spiegelnder Oberfläche zulässig.

VI Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB
1 Die grünordnerischen Maßnahmen gelten nur für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen.
2 Für Stellplatzanlagen, private Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie für öffentliche Geh- und Radwege sind luft- und wasserdurchlässige Beläge (z.B. Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen) zu verwenden.

VII Gebote für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1 In dem mit MI 5 festgesetzten Baugebiet sind insgesamt 32 Bäume gem. Pflanzliste 1 oder 2 zu pflanzen.
2 Bei Stellplatzanlagen ist je 4 Stellplätze ein Baum gem. Pflanzliste 1 zu pflanzen.
3 Fassaden > 100 qm ohne Fassadenöffnungen sind zu mind 50 % dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen. Es sind selbstklimmende Pflanzenarten gem. Pflanzliste 4 zu verwenden.
4 Dachflächen mit einer Neigung bis zu 15° sind extensiv zu begrünen.
5 Innerhalb der mit a gekennzeichneten Fläche sind mindestens 10 Obstbäume gem. Pflanzliste 2 zu pflanzen. Mindestens 40 % der Fläche sind mit Sträuchern gem. Pflanzliste 3 zu bepflanzen. Vorhandene Strauchbestände sind anzurechnen und zu erhalten.
6 Die mit b gekennzeichnete Fläche ist zu 50 % mit Sträuchern gem. Pflanzliste 3 zu bepflanzen. Die Anlage von Zuwegungen und Zufahrten ist zulässig.
7 Die mit c gekennzeichnete Fläche ist zu 50 % mit Sträuchern gem. Pflanzliste 3 zu bepflanzen. Zusätzlich sind insgesamt sechs Bäume gem. Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Anlage von Zuwegungen und Zufahrten ist zulässig.

VIII Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
1 In der mit d gekennzeichneten Fläche sind die Obstbäume zu erhalten. Bei Abgang sind die Obstbäume durch Baumpflanzungen gem. Pflanzliste 2 zu ersetzen.

Pflanzliste 1
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
Feld-Ahorn (Acer campestre)
Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
Hain-Buche (Carpinus betulus)
Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
Holz-Apfel (Malus sylvestris)
Vogel-Kirsche (Prunus avium)
Weichsel-Kirsche (Prunus mahaleb)
Traubenkirsche (Prunus padus)
Holz-Birne (Pyrus communis)
Stiel-Eiche (Quercus robur)
Ohr-Weide (Salix aurita)
Silber-Weide (Salix alba)
Sal-Weide (Salix caprea)
Grau-Weide (Salix cinerea)
Hohe Weide (Salix x rubens)
Winter-Linde (Tilia cordata)
Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)
Feld-Ulme (Ulmus campestris)

Pflanzliste 2
Äpfel:
Boumann-Renette
Bolken
Charlomowsky
Cox Orange
Harberts-Renette
Kaiser Alexander
Kaiser Wilhelm
Königs-Kurzstiel
Pfirsichroter Sommerapfel
Schöner von Boskoop
Birnen:
Köstliche von Charneau
Clapps Liebling
Gute Luise
Pastorenbirne
Williams Christ

Pflaume (Prunus domestica)
Kirsche (Prunus cerasus)

Holz-Apfel (Malus sylvestris)
Wild-Birne (Pyrus communis)
Vogel-Kirsche (Prunus avium)
Walnußbäume (Juglans regia)

Pflanzliste 3
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata)
Europäisches Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Schlehe (Prunus spinosa)
Feld-Rose (Rosa avensis)
Hunds-Rose (Rosa canina)
Wein-Rose (Rosa rubiginosa)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus

Pflanzliste 4
Fünfblättriger Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)
Dreilappiger Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata)
Gemeiner Efeu (Hedra helix)
Deutsches Geißblatt (Lonicera periclymenum)

IX Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB
1 In dem mit II gekennzeichneten Gebiet ist für Gebäudefassaden mit Aufenthaltsräumen von Büro- und Wohngebäuden ein resultierendes Schalldämm-Maß R'w,res >/= 30 dB erforderlich.
2 In dem mit III gekennzeichneten Gebiet ist für Gebäudefassaden mit Aufenthaltsräumen von Bürogebäuden ein resultierendes Schalldämm-Maß R'w,res >/= 30 dB und für Gebäudefassaden mit Aufenthaltsräumen von Wohngebäuden ein resultierendes Schalldämm-Maß R'w,res >/= 35 dB erforderlich.
3 In dem mit IV gekennzeichneten Gebiet ist für Gebäudefassaden mit Aufenthaltsräumen von Bürogebäuden ein resultierendes Schalldämm-Maß R'w,res >/= 35 dB und für Gebäudefassaden mit Aufenthaltsräumen von Wohngebäuden ein resultierendes Schalldämm-Maß R'w,res >/= 40 dB erforderlich.
4 In dem mit V gekennzeichneten Gebiet ist für Gebäudefassaden mit Aufenthaltsräumen von Bürogebäuden ein resultierendes Schalldämm-Maß R'w,res >/= 40 dB und für Gebäudefassaden mit Aufenthaltsräumen von Wohngebäuden ein resultierendes Schalldämm-Maß R'w,res >/= 45 dB erforderlich.
5 In der mit PS gekennzeichneten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind für Gebäudefassaden mit Schlaf- und Kinderzimmern fensterunabhängige schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Hinweis
1 Sollten bei den Bodenarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle- oder bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte Potsdam oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mind. fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Funde sind ablieferungspflichtig.
2 Das Plangebiet liegt im Bereich der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Teltow. Gemäß § 15 Abs. 1 Nr. 1 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) vom 13.7.1994 i.V.m. § 19 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 12.11.1996 (BGBl. I S. 1695) geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 25. August 1998 (BGBl. I S. 2455) sowie i.V.m. Anlage 3 zur Verwaltungsvorschrift zum Wasserschutzgesetz gelten die in § 4 und 5 geregelten Nutzungsverbote.

Erklärung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1. BauGB, § 6 BauNVO (Mischgebiet)	MI	III	max. zulässige Vollgeschosse gem. § 9 (1) 1. BauGB, § 16 u. 20 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung GRZ gem.§ 9 (1) 1. BauGB § 16 u. 19 BauNVO	0,4	(0,8)	Maß der baulichen Nutzung, GFZ gem § 9 (1) 1. BauGB § 16 u. 20 BauNVO
Bauweise gem. § 9 (1) 2. BauGB, § 22 BauNVO	o		
	THmax. 7 m FHmax. 9,5m		max. zulässige Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) gem. § 9 (2) BauGB, § 18 BauNVO

Verfahren

Präambel
Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 89 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 40 "Die Mühlenberge", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow hat am 26.11.1997 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Teltow 20.03.2006 — Ort/Datum/Siegel — SVV-Vorsitzender — Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB ist am 20.7.1999 als Informationsabend durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung ist erfolgt.

Teltow 20.03.2006 — Ort/Datum/Siegel — Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 1.7.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplan aufgefordert worden.

Teltow 20.03.2006 — Ort/Datum/Siegel — Bürgermeister

4. Der Entwurf zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 9.7.2002 bis einschließlich zum 9.8.2002 nach § 3 (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, am 28.6.2002 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.

Teltow 20.03.2006 — Ort/Datum/Siegel — Bürgermeister

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.4.2003 sowie nach redaktionellen Anpassungen des Bebauungsplan-Entwurfes am 11.01.2006 geprüft und abgewogen.

Teltow 20.03.2006 — Ort/Datum/Siegel — SVV-Vorsitzender — Bürgermeister

6. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde gem. § 10 BauGB am 16.4.2003 sowie nach den vorgenommenen redaktionellen Anpassungen am 11.01.2006 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Teltow 20.03.2006 — Ort/Datum/Siegel — SVV-Vorsitzender — Bürgermeister

7. 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 neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Kleinmachnow, 16.03.2006 — Ort/Datum/Siegel — Unterschrift

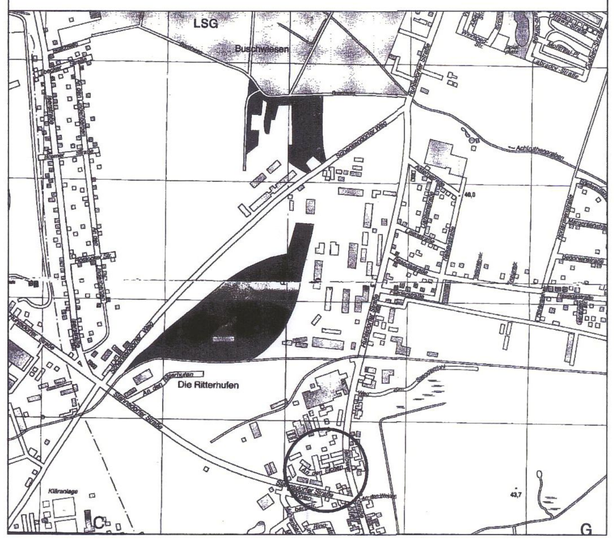
8. Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt.

Teltow 20.03.2006 — Ort/Datum/Siegel — SVV-Vorsitzender — Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan ist am 31.03.06 gem. § 10 BauGB ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit der Begründung bei der Stadtverwaltung Teltow von jedermann eingesehen werden kann. Auf die Rechtsfolgen des § 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 31.03.06 in Kraft getreten.

Teltow 05.04.2006 — Ort/Datum/Siegel — Bürgermeister

Übersichtsplan



Projekt: Bebauungsplan Nr. 40 "Die Mühlenberge" der Stadt Teltow	
Auftraggeber: Stadt Teltow	Bearb. Sun/Wie gez.: Sun
Plan: – Satzung –	Maßstab: 1:1.000 Stand: 30.März 2005
Auftragnehmer: Wieferig & Partner — Bäkestraße 1 Stadtplanung — 14513 Teltow Städtebau — Tel.:03328/472298 Projektentwicklung	