



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

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

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

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)
 - Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich
 - Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche

- 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

- 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
 - Lärmpegelbereich II
 - Lärmpegelbereich III
 - Lärmpegelbereich IV
 - Lärmpegelbereich V
 - Passive Schallschutzmaßnahmen
 - Schallschutzwand

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

Rechtsgrundlagen

– das BauGB in der Fassung seiner Neufassung 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 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 Ausweitung und Bereinigung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993).

– die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenerklärung 1990 – PlanZVO90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).

– die Brandenburgische Bauordnung (BBO) 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 Schrägkante 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 Planfeld eingetragenen Höhenpunkten liegen.

2 Geschosshöhezahl, Geschosfläche

Die zulässige Geschosshöhezahl ist gem. § 21a (5) BauNVO um die Geschosfläche 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 Medienröhre 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 Öffentliche Bauvorschriften gem. § 81 BbgO 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 wasserundurchlässige Beläge (z.B. Pflaster mit mindestens 30% Fugentanteil, 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 Baugbiet 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.
- 4 Dachflächen mit einer Neigung bis zu 15° sind ebenfalls 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 Zuregungen 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 Zuregungen 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 castreps)
 - Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
 - Hain-Buche (Carpinus betulus)
 - Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
 - Holz-Apfel (Malus sylvestris)
 - Vogel-Kirsche (Prunus avium)
 - Weißel-Kirsche (Prunus mahaleb)
 - Traubenkirsche (Prunus padus)
 - Holz-Birne (Pyrus communis)
 - Silber-Eiche (Quercus robur)
 - Ohr-Weide (Salix aurita)
 - Silber-Weide (Salix alba)
 - Sal-Weide (Salix caprea)
 - Grau-Weide (Salix cinerea)
 - Hohe Weide (Salix x rubra)
 - Winter-Linde (Tilia cordata)
 - Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)
 - Feld-Ulme (Ulmus campestris)
- Pflanzliste 2**
- Äpfel:
 - Baumann-Renette
 - Spitzen-Renette
 - Charlowsky
 - Cox Orange
 - Herbar-Renette
 - Kaiser Alexander
 - Kaiser Wilhelm
 - Königs-Kurzel
 - Pflirschröter Sommerapfel
 - Schöner von Boskoop
 - Birnen:
 - Kästliche von Charneou
 - Clapps Liebling
 - Gulde Luis
 - Pastorenbirne
 - Williams Christ
- Pflanzliste 3**
- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
 - Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna)
 - Zweifriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata)
 - Europäisches Pfaffenbüchsen (Euonymus europaea)
 - Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
 - Schlehe (Prunus spinosa)
 - Feld-Rose (Rosa avensae)
 - Hunds-Rose (Rosa canina)
 - Weiß-Rose (Rosa rubiginosa)
 - Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
 - Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
- Pflanzliste 4**
- Fäulblühiger Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)
 - Drahtgipfliger Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata)
 - Gemeiner Efeu (Hedera helix)
 - Deutsches Gelblieb (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 Gebäudfassaden mit Aufenthaltsräumen von Büro- und Wohngebäuden ein resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w, res} \geq 30$ dB erforderlich.
- 2 In dem mit III gekennzeichneten Gebiet ist für Gebäudfassaden mit Aufenthaltsräumen von Bürogebäuden ein resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w, res} \geq 30$ dB und für Gebäudfassaden mit Aufenthaltsräumen von Wohngebäuden ein resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w, res} \geq 35$ dB erforderlich.
- 3 In dem mit IV gekennzeichneten Gebiet ist für Gebäudfassaden mit Aufenthaltsräumen von Bürogebäuden ein resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w, res} \geq 35$ dB und für Gebäudfassaden mit Aufenthaltsräumen von Wohngebäuden ein resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w, res} \geq 40$ dB erforderlich.
- 4 In dem mit V gekennzeichneten Gebiet ist für Gebäudfassaden mit Aufenthaltsräumen von Bürogebäuden ein resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w, res} \geq 40$ dB und für Gebäudfassaden mit Aufenthaltsräumen von Wohngebäuden ein resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w, res} \geq 45$ dB erforderlich.
- 5 In der mit VI gekennzeichneten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind für Gebäudfassaden mit Schil- und Kinderzimmern fensterunabhängige schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Hinweis

1 Sollten bei den Bodenarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzphäle- 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 Entdeckungslage 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, GemB § 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 ausliegen. 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 gem. 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 Planunterlagen 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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Teltow
20.03.2006
Ort/Datum/Siegel

SVV-Vorsitzender

Bürgermeister

8. Die Bebauungsplanung ist hiermit ausgefertigt.

Teltow
20.03.2006
Ort/Datum/Siegel

SVV-Vorsitzender

Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan ist am 20.03.2006 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. o.g. Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 20.03.2006 in Kraft getreten.

Teltow
20.03.2006
Ort/Datum/Siegel

Bürgermeister



Projekt: Bebauungsplan Nr. 40 "Die Mühlenberge" der Stadt Teltow	
Auftraggeber: Stadt Teltow	Bearb. Sun/Wie gez.: Sun
Plan: - Satzung -	Maßstab: 1:1.000
Auftragnehmer: Wieferig & Partner	Stand: 30. März 2005
<small>BKstraße 1 14613 Teltow Stadtplanung Städtebau Tel.: 03328/47238 Projektentwicklung</small>	