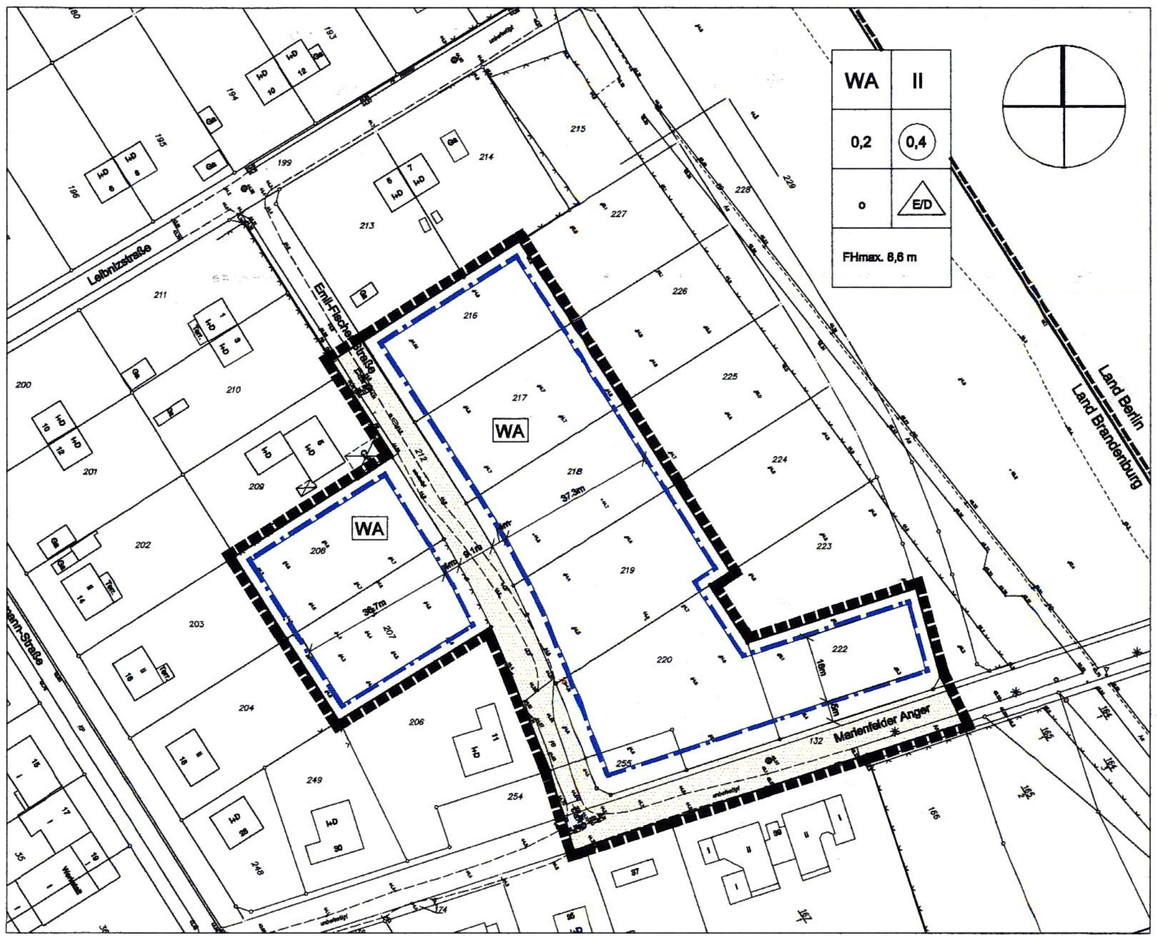


Erklärung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung hier: allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO	WA	II	Maß der baulichen Nutzung hier: Zahl der Vollgeschosse gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1. BauGB i.V.m. §§ 16 u. 20 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung hier: Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 19 BauNVO	0,2	0,4	Maß der baulichen Nutzung hier: Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 20 BauNVO
Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO hier: offene Bauweise	o	E/D	Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO hier: Einzel- und Doppelhäuser
	FHmax. 8,6 m		Maß der baulichen Nutzung max. zulässige Firsthöhe (FH) gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1. BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

Verfahren

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow hat am 14.03.2007 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

T. 19.3.08 — Ort/Datum/Siegel — SVV-Vorsitzender — Bürgermeister

2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.04.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplan aufgefordert worden.

Teltow, 19.03.08 — Ort/Datum/Siegel — Bürgermeister

3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Der Vorentwurf zu dem Bebauungsplan sowie der Begründung hat in der Zeit vom 12.04.2007 bis einschließlich zum 27.04.2007 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.

Teltow 19.03.08 — Ort/Datum/Siegel — Bürgermeister

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.07.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplan aufgefordert worden.

Teltow, 19.03.08 — Ort/Datum/Siegel — Bürgermeister

5. Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt worden. Der Entwurf zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 09.08.2007 bis einschließlich zum 10.09.2007 nach § 3 Abs. 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, im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.

Teltow, 19.03.08 — Ort/Datum/Siegel — Bürgermeister

6. Die Stadtverordnetenversammlung hat die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und abgewogen. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde gemäß § 10 BauGB am 11.11.07 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Teltow, 19.03.08 — 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.

Teltow, 06.02.08 — Ort/Datum/Siegel — ~~Bürgermeister~~

8. Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt.

T. 19.3.08 — Ort/Datum/Siegel — SVV-Vorsitzender — Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan ist am 28.03.08 gemäß § 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 28.03.08 in Kraft getreten.

Teltow, 04.04.08 — Ort/Datum/Siegel — Bürgermeister

Planzeichenerklärung

Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2. BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Baugrenze

Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich

Höhenpunkt

Planzeichen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze

208 Flurstücksnummer

Gebäude Bestand

Satzung der Stadt Teltow über den Bebauungsplan Nr.49A "Seehof - Wohngebiet Emil-Fischer-Straße"

Rechtsgrundlagen

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO in der Fassung der 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 22.04.1993),
- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZVO90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58),
- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003, zuletzt geändert am 19.12.2005 (GVBl. I/05 S.267),

(A) Planzeichnung
Maßstab 1:1.000

(B) Textliche Festsetzungen

I Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 4 BauNVO

1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

2 Nicht zulässig sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nm. 1-5 BauNVO: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

II Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
1 In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind pro Gebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

III Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB

1 Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) und dem obersten Dachabschluss.

2 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) darf maximal 100 cm über dem im Planteil nächstgelegenen Höhenpunkt liegen.

IV Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO
1 Garagen, Carports und Stellplätze sind auf den privaten Baugrundstücken zulässig.

V Örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 BbgBO i. V. m. § 9 Abs.4 BauGB

1 Dachform
1.1 Die Dächer sind bei Hauptgebäuden mit einer Dachneigung zwischen 25° und 48° auszuführen.
1.2 Für die Dachflächeneinkleidung der Hauptgebäude sind Dachziegel aus Ton oder Betonstein in roten bis rotbraunen sowie anthrazitfarbenen Tönen zu verwenden.

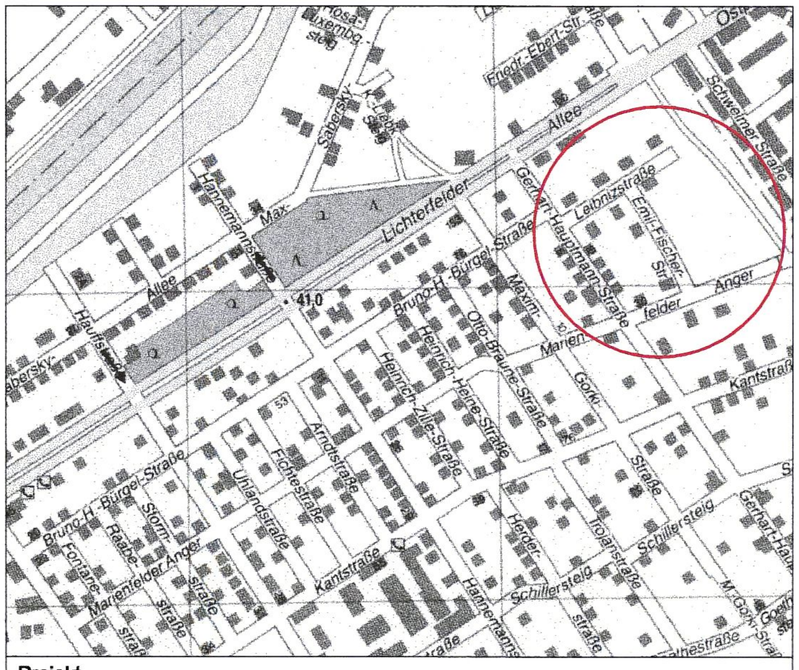
2 Fassaden
2.1 Als Fassadenmaterialien sind bei Hauptgebäuden Holz, Putz und Klinker zulässig.

2.2 Verkleidungen aus Kunststoffplatten, Faserzementplatten, Metall, Waschbeton und Fliesen sind nicht zulässig.

Hinweise
Bodendenkmale
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 Entdeckungsstätte sind für mind. fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Funde sind ablieferungspflichtig.

Kampfmittel
Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung ist daher nicht erforderlich. Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es verboten, diese zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung, die Fundstelle unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen. Aus diesem Grund wird auch im Planteil der Hinweis aufgenommen, dass Kampfmittelfunde bei Bauarbeiten dazu führen, dass an dieser Stelle die Arbeiten sofort einzustellen sind. Die Kampfmittel sind in ihrer Lage nicht zu verändern und die nächstgelegene Polizeidienststelle bzw. das zuständige Ordnungsamt sind zu informieren.

Übersicht



Projekt	
Bebauungsplan Nr. 49A "Seehof - Wohngebiet Emil-Fischer-Straße"	
Auftraggeber Stadt Teltow	
Stand	Maßstab: 1:1.000
- Satzung -	Stand: 30. Juli 2007
Bauleitplanung	
Wieferig & Partner — Bäkestraße 1 Stadtplanung — 14513 Teltow Städtebau — Tel.:03328/472298 Projektentwicklung	