Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow hat am 11.01.2006 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Kiebitzberge" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Teltow mit Datum vom 01.02.2006 (Nr. 03, Jahrgang 15) öffentlich bekannt gemacht worden.

Teltow, den 20.4.2009

Der Bürgermeister

Siegel

Auslegung
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist mit den Angaben und Hinweisen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Teltow mit Datum vom 28.3.2008 (Nr. 06, Jahrgang 17) bekannt gemacht worden.
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.02.2008, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und den textlichen Festsetzungen - Teil B - sowie die Begründung und wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Informationen haben in der Zeit vom 07.04.2008 bis einschließlich 09.05.2008 während folgender Zeiten

Mo., Mi. und Do.	08.00 - 15.00 Uhr
Di.	08.00 - 18.00 Uhr
Fr.	08.00 - 12.00 Uhr

im Bürgerzentrum Teltow, Bürgerservice im Erdgeschoss, Foyer, Marktplatz 1-3, 14513 Teltow öffentlich ausgelegen.

Teltow, den 20.4.2009

Der Bürgermeister

Siegel

Satzung
Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und den textlichen Festsetzungen - Teil B -, am 18.3.09 als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

Teltow, den 20.4.2009

Der Bürgermeister

Siegel

Ausfertigung
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 50 „Kiebitzberge", bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und den textlichen Festsetzungen - Teil B -, wird hiermit ausgefertigt.

Teltow, den 20.4.2009

Der Bürgermeister

Siegel

Katasterbestätigung
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 07/2003 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie sind hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Teltow, den 16.04.2009

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

Siegel

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 17. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2586), durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986) und Art. 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanV 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.06.2006 (GVBl. I S.74)
- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350).
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I Nr. 6, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2007 (GVBl. I S. 106 - 108)

Festsetzungen auf Kleinmachnower Gemarkung (Bebauungsplan KLM-BP-020 "Kiebitzberge" (nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans)

Art der baulichen Nutzung
- WR — Reine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung
- 0,2 — Grundflächenzahl
- 0,4 — Geschossflächenzahl
- OK 42,0 m ü DHHN — Zulässige maximale Höhe der Oberkante einer baulichen Anlage über Normalhöhennull in Metern

Bauweise, Baugrenzen
- Baugrenzen
- o — Offene Bauweise
- E — Nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- P öff. — Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zum Parken von Fahrzeugen und für das Abstellen von Fahrrädern

Grünflächen
- Öffentliche Grünfläche
- Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Bindung für die Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung der Flächen für Lärmschutzmaßnahmen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Auszug aus den textlichen Festsetzungen zum benachbarten Bebauungsplan KLM-BP-020 "Kiebitzberge", Gemarkung Kleinmachnow

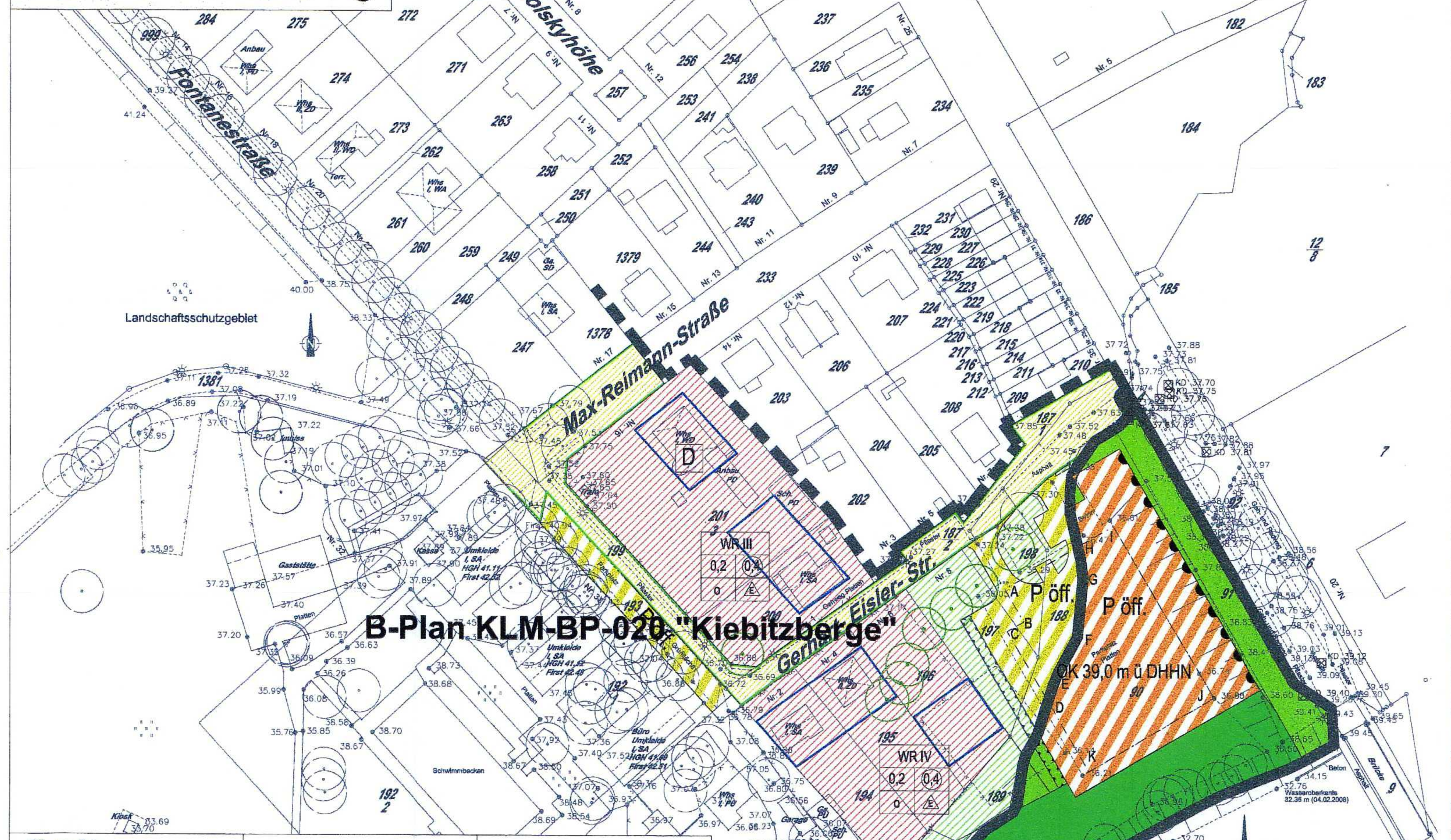
Bereich Teltowkanal-Ufer
7. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist innerhalb der festgesetzten Fläche für den Wald in einem 10,0 m breiten Korridor, gemessen von der südlichen Grenze des Geltungsbereiches des B-Planes, in einem Abstand von mindestens 3,0 m von der vorhandenen Uferlinie ein mindestens 3,0 m breiter Fuß- und Radweg zulässig. Dieser Uferweg ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau auszuführen. Er darf durch einen mindestens 3,0 m breiten Fuß- und Radweg in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit dem südlichen Ende der mit einem Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Fläche N verbunden werden. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen der Fuß- und Radwege wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bereich Parkplatz Rammrathbrücke
8. Innerhalb der als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zum Parken von Fahrzeugen und für das Abstellen von Fahrrädern festgesetzten Fläche sind auch Zu- und Abfahrtsrampen zu einem Garagengebäude zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
9. Innerhalb der Fläche ABCDEFGHA ist ein eingeschossiges Garagengebäude zulässig. Dessen Geschossdecke ist als Fläche für Stellplätze auszubilden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Schutz-, Pflege und Entwicklungsmaßnahmen sowie Anpflanzungen und Bindungen zur Begrünung der Baugrundstücke
21. Das Garagengebäude innerhalb der Fläche ABCDEFGHA ist an seinen Außenkanten, ausgenommen im Bereich der Zufahrten bzw. Zuwege, mit Hecken- oder Strauchpflanzung (mit einer Pflanzdichte von 4 Pflanzen je laufenden Meter) einzugrünen. Anstelle der Hecken- oder Strauchpflanzungen kann die Eingrünung auch durch rankende, klimmende oder schlingende Pflanzen erfolgen. Für beide Arten der Eingrünung gilt, dass das Garagengebäude auf seiner gesamten Höhe einzugrünen ist. Die mit den Außenkanten der Fläche ABCDEFGHA z.T. übereinstimmende Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gilt nicht als Außenkante des Garagengebäudes.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
22. Auf Stellplätzen außerhalb baulicher Anlagen (Garagengeschoss) sind auf der zwischen Gerhart-Eisler-Straße, Thomas-Müntzer-Damm, Warthestraße und Teltowkanal gelegenen, als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zum Parken von Fahrzeugen und für das Abstellen von Fahrrädern festgesetzten Fläche je angefangene fünf Stellplätze je ein Baum gemäß Pflanzenliste mit Stammumfang (StU) von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Immissionsschutz
23. Innerhalb der Umgrenzung der Flächen für Lärmschutzmaßnahmen ist ein Lärmschutzwall bis zu einer maximalen Höhe von 39,2 m über DHHN zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Teil A - Planzeichnung



Pflanzenliste

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus carnea	Purpurkastanie
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus prunifolia	Pflaumendorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuß
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Sträucher

Buxus sempervirens	Buchsbaum
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ilex aquifolium	Stechpalme
Juniperus communis	Wacholder
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Salix cinerea	Grau-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Taxus baccata	Gemeine Eibe
Vibrunum opulus	Gemeiner Schneeball
Vibrunum lantana	Wolliger Schneeball

Heckenpflanzen

Acer campestre	Feldahorn
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Rosa canina	Hundsrose
Taxus baccata	Gemeine Eibe

Rank- und Kletterpflanzen

Echter Wein	Vitis vinifera
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Kletterwein	Parthenocissus tricuspidata
Efeu	Hedera helix
Glycinie (Blauregen)	Wisteria sinensis
Jelängerjelieber	Lonicera caprifolium
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Waldrebe	Clematis vitalba
Clematis in Sorten	
Hopfen	Humulus lupulus

Teil B - Textliche Festsetzungen

Bereich Teltowkanal-Ufer
1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist innerhalb der festgesetzten Fläche für den Wald in einem 10,0 m breiten Korridor, gemessen von der südlichen Grenze des Geltungsbereiches des B-Plans, in einem Abstand von mindestens 3,0 m von der vorhandenen Uferlinie ein mindestens 3,0 m breiter Fuß- und Radweg zulässig. Dieser Uferweg ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau auszuführen. Er darf durch jeweils 3,0 m breite Fuß- und Radwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit dem Parkplatz an der Rammrath-Brücke und mit der Warthestraße verbunden werden.
Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen der Fuß- und Radwege wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bereich Parkplatz Rammrath-Brücke
2. Innerhalb der Fläche DEFGHIJKD ist ein eingeschossiges Garagengebäude zulässig. Dessen Geschossdecke ist als Fläche für Stellplätze auszubilden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
3. Innerhalb der als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zum Parken von Fahrzeugen und für das Abstellen von Fahrrädern festgesetzten Fläche sind auch Zu- und Abfahrtsrampen zu einem Garagengebäude zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Anpflanzungen zur Begrünung
4. Das Garagengebäude innerhalb der Fläche DEFGHIJKD ist an seinen Außenkanten, ausgenommen im Bereich der Zufahrten bzw. Zuwege, mit Hecken- oder Strauchpflanzung (mit einer Pflanzdichte von 4 Pflanzen je laufenden Meter) einzugrünen. Anstelle der Hecken- oder Strauchpflanzungen kann die Eingrünung auch durch rankende, klimmende oder schlingende Pflanzen erfolgen. Für beide Arten der Eingrünung gilt, dass das Garagengebäude auf seiner gesamten Höhe einzugrünen ist. Die mit den Außenkanten der Fläche DEFGHIJKD z.T. übereinstimmende Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gilt nicht als Außenkante des Garagengebäudes.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
5. Auf Stellplätzen außerhalb baulicher Anlagen (Garagengeschoss) ist auf der zwischen Gerhart-Eisler-Straße, Thomas-Müntzer-Damm, Warthestraße und Teltowkanal gelegenen, als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zum Parken von Fahrzeugen und für das Abstellen von Fahrrädern festgesetzten Fläche je angefangene fünf Stellplätze je ein Baum gemäß Pflanzenliste mit Stammumfang (StU) von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Immissionsschutz
6. Innerhalb der Umgrenzung der Flächen für Lärmschutzmaßnahmen ist ein Lärmschutzwall bis zu einer maximalen Höhe von 39,2 m über DHHN zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Hinweis ohne Normcharakter

Nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004" (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) bestehen folgende Verpflichtungen:
1. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.a., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Planzeichenerklärung

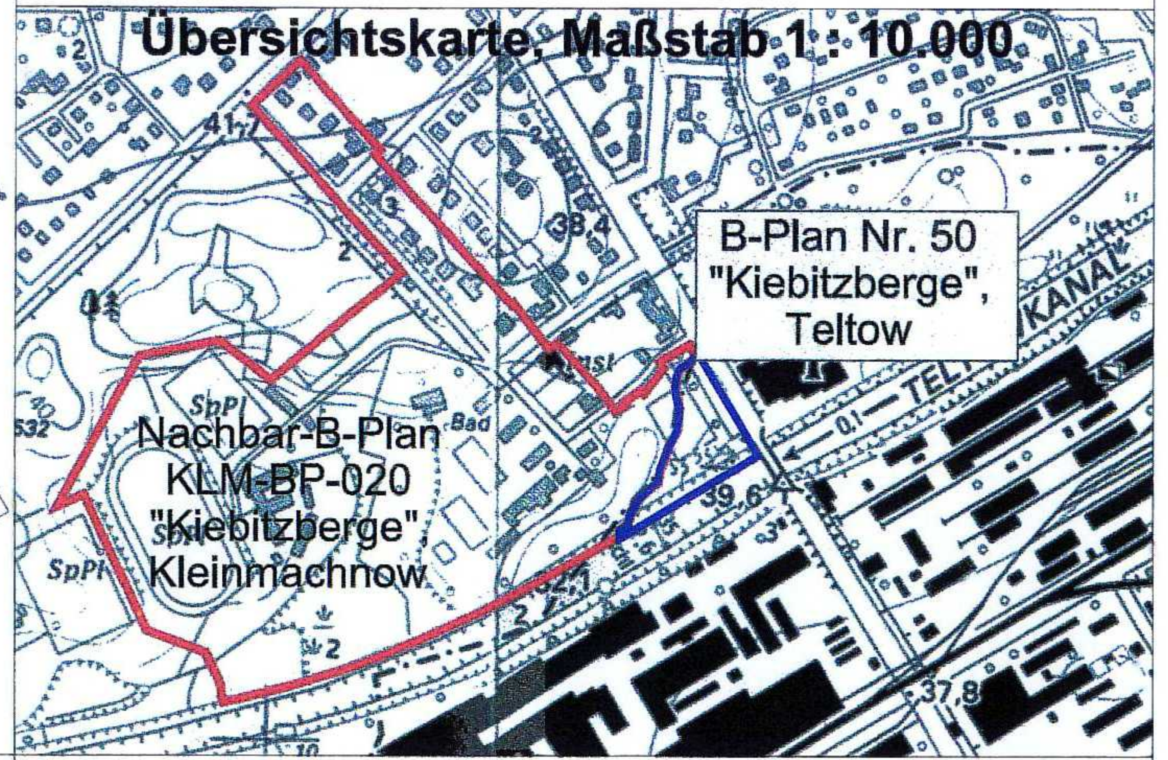
Maß der baulichen Nutzung
- OK 42,0 m ü DHHN — Zulässige maximale Höhe der Oberkante (OK) einer baulichen Anlage über Null nach Deutschem Haupthöhennetz (DHHN92)

Verkehrsflächen
- P öff. — Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zum Parken von Fahrzeugen und für das Abstellen von Fahrrädern
- Begrenzung der Fläche für ein Garagengebäude gem. textlicher Festsetzung 2.
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen
- Öffentliche Grünfläche
- Fläche für Wald

Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung der Flächen für Lärmschutzmaßnahmen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereich

Planunterlage
- Flur 12 — Flur-Nummer
- 35.94 — Höhenpunkt über DHHN
- 203, 201/3 — Flurstücksgrenze/Flurstücks-Nr.
- Baum



Stadt Teltow
Marktplatz 1-3
14513 Teltow

Projekt:
Bebauungsplan Nr. 50 "Kiebitzberge"

Stand: 26.01.2009

Maßstab 1 : 1.000 (im Original)
0 10 30 50 100 m

Auftragnehmer:
Plan und Recht GmbH
Oderberger Straße 40
D - 10435 Berlin
Tel.: 030 / 440 24 555
Fax: 030 / 440 24 554
eMail: info@planundrecht.de

Bearbeitung:
Prof. Dr. jur. Gerd Schmidt-Eichstaedt
Dipl.-Ing. Bernhard Weyrauch

Dateiname:
090126_Teltow-BP-50

N

KOPIE