

WA 1	II	WA 2	II
0,2	0,4	0,2	0,4
o	△/ED	o	△/ED
FHmax.: 8,0 m		FHmax.: 8,5 m	

Planzeichenerklärung

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



Verkehrsfäche gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

- Symbol: Straßenverkehrsfäche
- Symbol: Abgrenzung öffentliche / private Straßenverkehrsfächen
- Symbol: Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung, hier: öffentlicher Geh- und Radweg

Grünfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB

- Symbol: Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Spielplatz
- Symbol: Private Grünfläche mit dem Gebot für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung gemäß § 9 Abs.1 Nm. 12 und 14 BauGB

- Symbol: Zweckbestimmung: Elektrizität
- Symbol: Zweckbestimmung: Abfall

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

- Symbol: Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB

- Symbol: Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Symbol: Erhalt von Bäumen
- Symbol: Festschichtung

Sonstige Planzeichen

- Symbol: Geltungsbereich
- Symbol: Höhenpunkt

Planzeichen ohne Normcharakter

- Symbol: Flurstücksgrenze
- Symbol: Flurstücknummer
- Symbol: Flurgrenze
- Symbol: Gebäude Bestand
- Symbol: Graben

Erklärung der Nutzungsschablonen

Art der baulichen Nutzung hier: allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO	WA 2	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 (GFZ) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 19 BauNVO	0,2	0,4	Maß der baulichen Nutzung hier: Geschosshöhe (GFH) 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	△/ED	Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO hier: Einzel- und Doppelhäuser
Maß der baulichen Nutzung hier: max. zulässige Festschichttiefe (Ft) gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB	Ftmax: 8,5 m		

Satzung der Stadt Teltow über den Bebauungsplan Nr.51 "Seehof - Wohngebiet Lessinggraben"

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
- 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 (Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 17. September 2006 (GVBl. I S. 228).
- Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Oktober 2001 (GVBl. I S. 154), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 154).

(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

1.1 in dem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind:

- Wohngebäude,
- 1.2 in dem allgemeinen Wohngebiet können ausnahmsweise zugelassen werden
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schenk- und Spielverwaltungen sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

II Mindestgröße für die Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Die Grundstücksgröße der Baugrundstücke darf bei Einzelhäusern 850 m² und bei einer Doppelhaushälfte von Doppelhäusern 400 m² nicht unterschreiten.

III Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

IV Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

1 Die Festschicht 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 Planfall innerhalb der in den festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfächen eingetragenen nächstgelegenen Höhenpunkt liegen.

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

1 Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung zwischen 25° und 48° auszuführen.

2 Die Gebäude sind, mit Ausnahme der im Wohngebiet südlich der Osdorfer Straße, traufständig zu den öffentlichen Verkehrsflächen anzuordnen.

VI Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

1 Für Stellplatzanlagen sowie für private Verkehrs- und Erschließungsflächen sind luft- und wasserundurchlässige Beläge (z.B. Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schottertrassen) zu verwenden.

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

1 Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfächen der Lessingstraße sind 22 Bäume, der Osdorfer Straße sind 9 Bäume und der Planstraße A sind 10 Bäume gemäß der Pflanzliste 1 in Baumstärken mit einer Mindestgröße von 2 x 2 m oder in mindestens 1,50 m breiten Grünstreifen zu pflanzen.

2 Auf den privaten Grundstücken sind pro angelegene 400 m² nicht überbaute Grundstücksfläche mindestens zwei Bäume gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

3 Die zahlreich festgesetzten privaten Grünflächen sind als Rasenfläche anzulegen und mit je 6 Bäumen gemäß Pflanzliste 3 zu bepflanzen. Zugunsten und Wege zu den privaten Grundstücken sind zulässig.

4 Die zahlreich festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist zu ¼ der Fläche als Rasen- und Sandfläche anzulegen und zu ¼ der Fläche mit Gehölzen sowie mit 3 Bäumen gemäß Pflanzliste 4 zu bepflanzen.

VIII Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

1 In der zahlreich festgesetzten Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Südwesten des Gebietes sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Bauliche Anlagen jeder Art sowie Befestigungen und Wege sind innerhalb dieser Fläche unzulässig.

2 Die in der Osdorfer Straße vorhandenen Bäume sind zu erhalten.

Empfehlung:

- Pflanzliste 1**
- Acer platanoides "Cleveland" (Spitz-Ahorn Cleveland)
 - Fraxinus excelsior "Vilar" (Eiche "Vilar")
 - Quercus robur (Stiel-Eiche)
 - Tilia cordata "Greenspire" (Stadt-Linde)
 - Tilia europaea (Holländische Linde)

- Pflanzliste 2**
- Crataegus laevigata (Zweiggrübler Weißdorn)
 - Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
 - Crataegus-Hybriden (Weißdorn)
 - Fraxinus ornus (Blumen-Eiche)
 - Juglans regia (Walnuss)
 - Malus sylvestris (Wild-Äpfel)
 - Malus-Hybriden (Zieräpfel)
 - Prunus avium "Plena" (Gefüllte Vogel-Kirsche)
 - Sorbus aria (In Sorten) (Mehlbäuer)
 - Sorbus aucuparia (Eberesche)

- Pflanzliste 3**
- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 - Betula pendula (Birke)
 - Prunus avium "Plena" (Gefüllte Vogel-Kirsche)
 - Sorbus aria (In Sorten) (Mehlbäuer)
 - Tilia cordata "Greenspire" (Stadt-Linde)

- Pflanzliste 4**
- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 - Betula pendula (Birke)
 - Prunus avium "Plena" (Gefüllte Vogel-Kirsche)
 - Tilia cordata "Greenspire" (Stadt-Linde)

- Cornus sanguinea (Roter Hartleule)
- Philadelphus coronaria (Falscher Jasmin)
- Ribes sanguineum (Blau-Schneebären)
- Salix rosmarinifolia (Rosmarin-Weide)
- Spiraea vanhouttei (Prachtplaure)
- Syringa L-Arten u. Sorten (Flieder)

Hinweise

Bodendenkmale
Bodendenkmale sind nicht bekannt. Sollten dennoch im Rahmen der Erd- und Bauarbeiten bodendenkmalrelevante Funde entdeckt werden, ist der Eigentümer oder Nutzungsberechtigter des Grundstücks aufgefordert, sich mit der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte in Verbindung zu setzen. Der erforderliche Umfang einer fachgerechten archäologischen Untersuchung und Dokumentation ist ebenso festzulegen wie der finanzielle Aufwand, der vom Vorhabenträger im Rahmen des Zumutbaren, zu tragen ist.

Kampfmittel

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich nach einer ersten Bewertung innerhalb eines Kampfmittel belasteten Gebietes. Für die Ausführung von Erdarbeiten ist eine geordnete Mülltrennungspflicht erforderlich.

Verfahren

Prüfung
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 81 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow den Bebauungsplan Nr. 51 "Seehof - Wohngebiet Lessinggraben", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow hat am 05.07.2007 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Teltow, 27.08.2007
Ort/Datum/Signatur: 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 06.08.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplan aufgefordert worden.
Teltow, 27.08.2007
Ort/Datum/Signatur: 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 15.09.2007 bis einschließlich zum 01.10.2007 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsrfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 30.08.2007 im Amtsblatt ortsfäh bekannt gemacht worden.
Teltow, 27.08.2007
Ort/Datum/Signatur: Bürgermeister

4. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.09.2007 geprüft und abgelehnt.
Teltow, 27.08.2007
Ort/Datum/Signatur: Bürgermeister

5. 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 25.04.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplan aufgefordert worden.
Teltow, 27.08.2007
Ort/Datum/Signatur: Bürgermeister

6. 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 13.05.2008 bis einschließlich zum 16.06.2008 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsrfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 30.04.2008 im Amtsblatt ortsfäh bekannt gemacht worden.
Teltow, 27.08.2007
Ort/Datum/Signatur: Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde gemäß § 10 BauGB am 15.04.2009 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
Teltow, 27.08.2007
Ort/Datum/Signatur: Bürgermeister

8. Die verwendete Planzeichnung enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand: Juli 2007) 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, 27.08.2007
Ort/Datum/Signatur: Bürgermeister

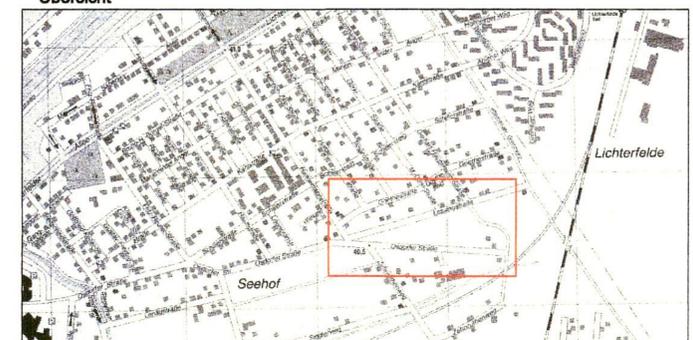
9. Die Bebauungsplanzeichnung wird hiermit ausgefertigt.
Teltow, 27.08.2007
Ort/Datum/Signatur: Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan ist am 20.08.2008 gemäß § 10 BauGB ortsfäh mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit der Begründung bei der Stadtverordnetenversammlung 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 22.08.2008 in Kraft getreten.
Teltow, 27.08.2007
Ort/Datum/Signatur: Bürgermeister

Schausdorf 21.4.07 B. Ne. Unterschrift
Ort/Datum/Signatur: Unterschrift

Dipl.-Ing. Bernd Mangelkamp
Ordnungslehre Vorkurs
Ammerstraße 4
14522 Stahnsdorf
Tel.: 03 33 291 6 37 80
Fax: 03 33 291 6 37 80

Übersicht



Projekt	
Bebauungsplan Nr. 51 "Wohngebiet am Lessinggraben"	
Auftraggeber	Stadt Teltow
Stand	Maßstab 1:1.000
- Satzung -	Stand: 14. Oktober 2008
Bauleitplanung	
Wieferrig & Partner	Maßstab 1:1.000 14613 Teltow SB/DBau Tel.: 0332947228 Projektentwicklung