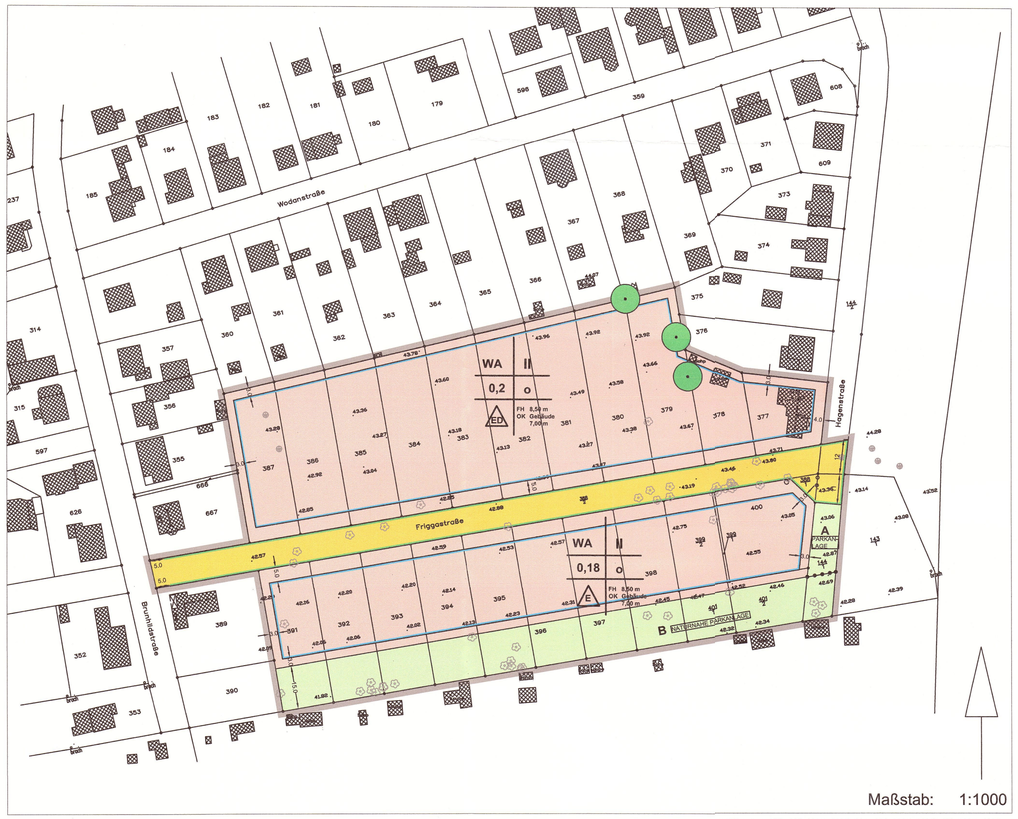
Bebauungsplan Nr. 52 "Friggastraße" der Stadt Teltow

Teil A: Planzeichnung



Plangrundlage des ÖbVI, Stand: 02.01.2012

Gemarkung Teltow, Flur 9, Flurstücke 144/1, 144/2 (teilw.), 377 - 387, 388/1, 388/2, 391 - 398, 399/1, 399/2, 400, 400/1, 400/2

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenze, Höhe baulicher Anlagen

Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO)		WA
Grundflächenzahl – GRZ – (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 BauNVO)	z.B.	0,2
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO)		II
Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze über DHHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO)		
Firsthöhe		FH 8,5 m
Oberkante Gebäude		OK 7,0 m
Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)		o
Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)		ED
nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)		E
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)		

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche		
Straßenbegrenzungslinie		

Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche		
Zweckbestimmung	z. B.	PARKANLAGE

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Erhaltung von Bäumen	

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
Abgrenzung sonstiger Nutzungen	

Eintragungen in der Plangrundlage

Flurstücksgrenze		
Flurstücksnummer	z.B.	396
Örtlich gemessene Höhe (HN)	z.B.	43.05
Vorhandener Gebäudebestand		
Baumbestand		

Teil B: Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung
Im allgemeinen Wohngebiete sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig und die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Beträgt im allgemeinen Wohngebiet nördlich der Friggastraße die Fläche des Baugrundstückes mehr als 750 m², darf für ein Einzelhaus eine Grundfläche (GR) von maximal 150 m² nicht überschritten werden.
Die maximal zulässige Grundfläche für Baugrundstücke mit Einzelhäusern als Summe aller baulichen Anlagen auf dem jeweiligen Baugrundstück beträgt 225 m².
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO)

2.2 Beträgt im allgemeinen Wohngebiet nördlich der Friggastraße die Fläche des Baugrundstückes mehr als 500 m², darf für eine Doppelhaushälfte eine Grundfläche (GR) von maximal 100 m² nicht überschritten werden.
Die maximal zulässige Grundfläche für Baugrundstücke mit Doppelhaushälften als Summe aller baulichen Anlagen auf dem jeweiligen Baugrundstück beträgt 150 m².
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO)

2.3 Beträgt im allgemeinen Wohngebiet südlich der Friggastraße die Fläche des Baugrundstückes mehr als 720 m², darf für ein Einzelhaus eine Grundfläche (GR) von maximal 130 m² nicht überschritten werden.
Die maximal zulässige Grundfläche für Baugrundstücke mit Einzelhäusern als Summe aller baulichen Anlagen auf dem jeweiligen Baugrundstück beträgt 195 m².
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO)

2.4 Die als Höchstmaß festgesetzte Firsthöhe bzw. Oberkante Gebäude beziehen sich auf die mittlere Höhe des vom Gebäude überdeckten natürlichen Geländes. Ausnahmsweise sind technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen bis zu einer Höhe von 1 m über Firsthöhe bzw. 1 m über Oberkante Gebäude zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

3 Sonstige Festsetzungen

3.1 Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet nördlich der Friggastraße müssen eine Mindestgröße von 500 m² aufweisen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

3.2 Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet südlich der Friggastraße müssen eine Mindestgröße von 650 m² aufweisen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

3.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Carports unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

4 Grünordnerische Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen

4.1 Im allgemeinen Wohngebiet ist als Ausgleichsmaßnahme je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein Baum der Pflanzenliste zu pflanzen. Die Pflanzbindung gilt nicht für das Grundstück Friggastraße 40/Ecke Hagenstraße 25 (Flurstück 377).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.2 Die öffentliche Grünfläche A - Parkanlage - ist als Ausgleichsmaßnahme an ihrem westlichen Rand in einer Breite von 5,0 m mit Sträuchern der Pflanzenliste im Pflanzabstand von 1,0 m x 1,0 m zu bepflanzen. Die verbleibende Fläche ist mit Landschaftsrasen anzusäen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.3 Die öffentliche Grünfläche B - Naturnahe Parkanlage - ist als Ausgleichsmaßnahme in ihrem Bestand zu erhalten. 10% der Fläche sind zusätzlich mit beerentragenden Sträuchern der Pflanzenliste in einem Mindestabstand von 1,0 m x 1,0 m zu pflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)

4.4 Als Ausgleichsmaßnahmen sind frei stehende Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit Schling-, Rank- bzw. Kletterpflanzen der Pflanzenliste (mindestens 2 Pflanzen je Garage, Carport bzw. Nebenanlage) zu begrünen. Die Pflanzbindung gilt nicht für das Grundstück Friggastraße 40/ Ecke Hagenstraße 25 (Flurstück 377).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.5 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.6 Innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Friggastraße ist als Ausgleichsmaßnahme eine beidseitige Straßenbaumpflanzung mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzenliste vorzunehmen. Es sind 28 Bäume und 400 m² mit Sträuchern der Pflanzenliste im Pflanzabstand von 1,0 m x 1,0 m zu pflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.7 Die Bepflanzungen der öffentlichen Grünflächen A und B sowie der öffentlichen Verkehrsfläche der Friggastraße zum Ausgleich gemäß textl. Festsetzungen 4.2, 4.3 und 4.6 wird vollständig den Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebietes zugeordnet. Diese Zuordnung gilt nicht für das Grundstück Friggastraße 40/ Ecke Hagenstraße 25 (Flurstück 377).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5 Gestalterische Festsetzungen
Dacheindeckungen sind nur unglasiert und nicht glänzend in den Farben rot, grau oder anthrazit in allen RAL-Bereichen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen auf der Dachfläche zur Nutzung erneuerbarer Energien (Solarkollektoren, Fotovoltaikanlagen o.ä.)
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 BbgBO)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom **16.07.2008**. Die Veröffentlichung erfolgte im **Amtsblatt Nr. 15** für die Stadt Teltow vom **31.07.2008**.

Teltow, den 20.06.2013

Der Bürgermeister

Auslegung
Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, haben in der Zeit vom **01.10.2012** bis einschließlich **02.11.2012** während folgender Zeiten

Montag, Mittwoch, Donnerstag	von 7:30 – 12:00 Uhr und 13:00 – 15:00 Uhr,
Dienstag	von 7:30 – 12:00 Uhr und 13:00 – 18:00 Uhr
Freitag	von 7:30 – 12:00 Uhr

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 Nr. 06** für die Stadt Teltow, vom **21.09.2012** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Teltow, den 20.06.2013

Der Bürgermeister

Satzung
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (TeilA) und dem Text (Teil B), wurde am 13.06.2013 als Satzung von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen; die Begründung wurde gebilligt.

Teltow, den 20.06.2013

Der Bürgermeister

Ausfertigung
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Teltow, den 20.06.2013

Der Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Teltow, Nr. 05 vom 01.07.13 bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen nach §§ 214ff BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 01.07.13 in Kraft getreten.

Teltow, den 02.07.2013

Der Bürgermeister

Katasterbestätigung
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 neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist möglich.

Potsdam, den 17.06.2013

Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I S.1)

Nachrichtliche Übernahmen

Satzung zum Schutz des **Baumbestandes** der Stadt Teltow vom März 2011 -BaumSchS- in der jeweils gültigen Fassung.
Satzung über die Zahl der erforderlichen notwendigen **Stellplätze** sowie über die Geldbeträge für die Ablösung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) der Stadt Teltow vom 13.02.2008, in der jeweils gültigen Fassung.
Die Stadt Teltow ist Mitglied des **Wasser- und Abwasserzweckverbandes** "Der Teltow" (WAZV). Es gelten die Satzungen und Vertragsbestimmungen in der jeweils gültigen Fassung.

Hinweise

Artenschutz
Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).

Kampfmittelbelastung
Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind lt. Stellungnahme vom 16. Juni 2010 des Zentraldienstes der Polizei – Kampfmittelbeseitigungsdienst – kampfmittelbelastet. Für die Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Die Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme einzureichen. (s. ergänzend Punkt 2.10 „Kampfmittel" der Begründung)

Einteilung der Straßenverkehrsfläche
Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Externe Kompensationsmaßnahmen
Die Stadt Teltow stellt für einen Teil der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen eine Fläche des stadteigenen Flurstücks 994/5, der Flur 10 zur Verfügung. Die außerhalb des Plangebietes durchzuführenden Ersatzmaßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen Vorhabenträger und Stadt Teltow geregelt. Die Unterzeichnung des Vertrages ist für Juni 2013 (vor dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss) geplant.

Einsichtnahmemöglichkeit
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können in der

Stadtverwaltung Teltow
Sachgebiet Stadtentwicklung
Marktplatz 1/3
14513 Teltow

eingesehen werden.

Pflanzenliste

Bäume (Stammumfang 18-20 cm in 1,30 m Höhe):

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus minor	Feld-Ulme

Sträucher (60-100 cm):

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyraster	Wildbirne
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Salix caprea	Salweide
Salix aurita	Ohr-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Taxus baccata	Gemeine Eibe
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Kletterpflanzen (60-100 cm):

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera x heckrottii	Feuer-Geißblatt
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schling-Knöterich
Wisteria sinensis	Glyzinie

Pflanzenliste für externe Kompensationsmaßnahmen

Sträucher (50 – 80 cm)

Feld-Ahorn	Acer campestre
Wild-Apfel	Malus sylvestris
Sal-Weide	Salix caprea
Korb-Weide	Salix viminalis
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Fraulbaum	Frangula alnus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schleche	Prunus spinosa
Hund-Rose	Rosa canina
Hecken-Rose	Rosa corymbifera
Wein-Rose	Rosa rubigniosa
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Ausschnitt Ortsplan Teltow — ohne Maßstab

Bebauungsplan Nr. 52 "Friggastraße" der Stadt Teltow

-Satzung-

Stand: Juni 2013

Bearbeitung: Margret Hollinger
Stadt- und Regionalplanung
Friedbergstraße 11
14057 Berlin