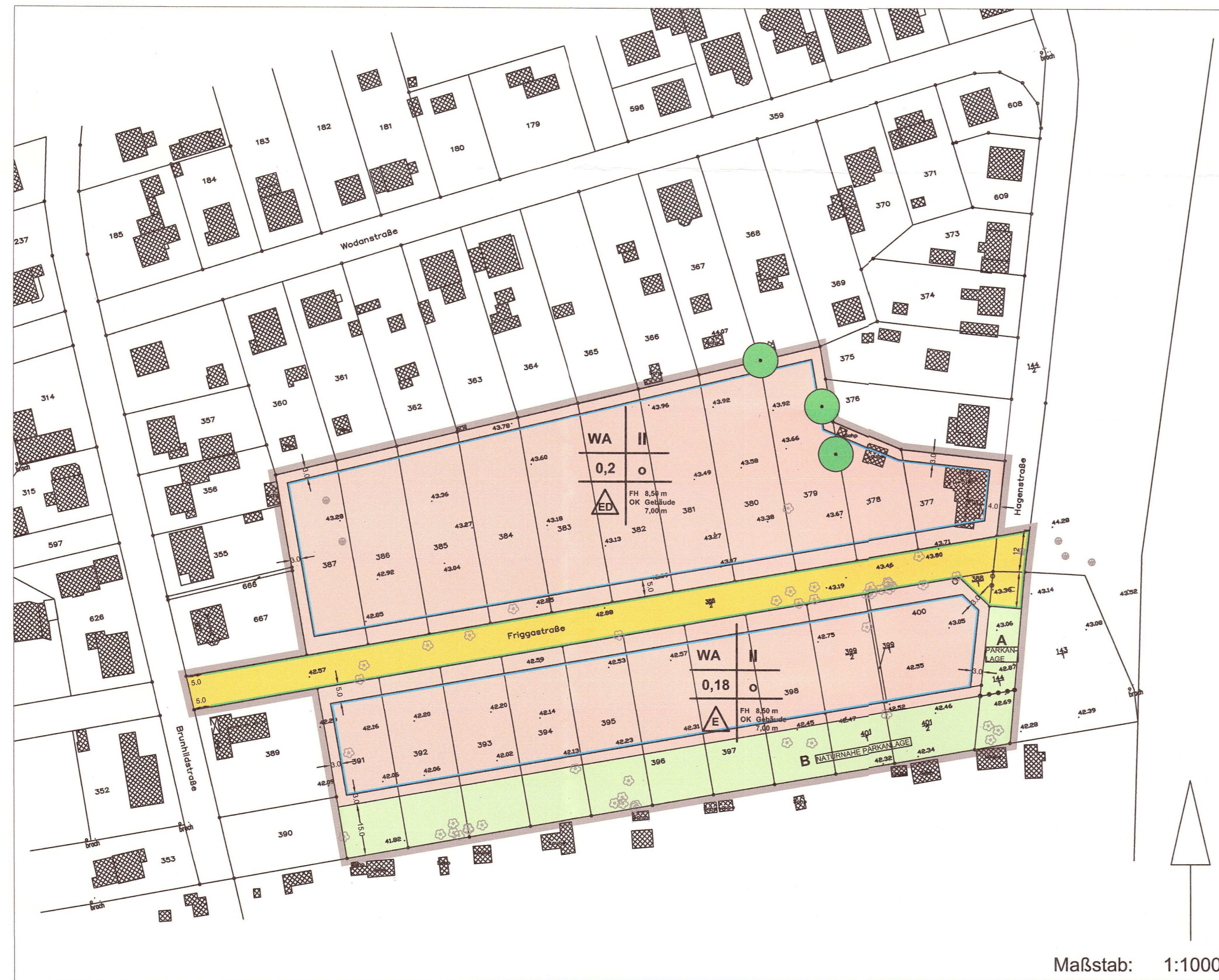


Bebauungsplan Nr. 52 "Friggastraße" der Stadt Teltow

Teil A: Planzeichnung



Plangrundlage des ÖtVl, 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

Maßstab: 1:1000

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
T. Volld
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 auslegen. 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
T. Volld
Der Bürgermeister

Satzung
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 19.06.2013 als Satzung von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen, die Begründung wurde gebilligt.

Teltow, den 20.06.2013
T. Volld
Der Bürgermeister

Ausfertigung
Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Teltow, den 20.06.2013
T. Volld
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
T. Volld
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
Krude
Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur



Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenze, Höhe baulicher Anlagen	Symbol
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)	FH 8,5 m
Firsthöhe	OK 7,0 m
Oberkante Gebäude	○
Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)	○
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. ■
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 Pflanzen	○
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	○

Pflanzenliste

Bäume (Stammumfang 18-20 cm in 1,30 m Höhe):
Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Carpinus betulus
Crataegus laevigata
Fraxinus excelsior
Juglans regia
Prunus avium
Prunus padus
Quercus robur
Quercus petraea
Salix alba
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Ulmus minor

Sträucher (60-100 cm):

Acer campestre
Carpinus betulus
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Hippophae rhamnoides
Ilex aquifolium
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Pyrus pyrastrum
Rhamnus frangula
Rosa canina
Rosa corymbifera
Rosa rubiginosa
Rosa tomentosa
Salix caprea
Salix aurita
Sambucus nigra
Syringa vulgaris
Taxus baccata
Viburnum opulus

Kletterpflanzen (60-100 cm):

Clematis vitalba
Hedera helix
Lonicera x hecrottili
Lonicera henryi
Parthenocissus quinquefolia
Polygonum aubertii
Wisteria sinensis

Pflanzenliste für externe Kompensationsmaßnahmen

Sträucher (50 – 80 cm)
Feld-Ahorn
Wild-Äpfel
Sal-Weide
Korb-Weide
Roter Hartriegel
Haselnuss
Eingrifflicher Weißdorn
Fraulbaun
Rote Heckenkirsche
Schlehe
Hund-Rose
Hecken-Rose
Wein-Rose
Gewöhnlicher Schneeball

Feld-Ahorn
Gemeine Hainbuche
Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Haselnuß
Eingrifflicher Weißdorn
Sanddorn
Stechpalm
Liguster
Gemeine Heckenkirsche
Schlehe
Wildbirne
Faulbaum
Hunds-Rose
Heckenrose
Wein-Rose
Filz-Rose
Salweide
Ohr-Weide
Holunder
Gemeiner Flieder
Gemeine Elbe
Gewöhnlicher Schneeball

Gewöhnliche Waldrebe
Gemeine Hainbuche
Feuer-Gelbblat
Immergrünes Gelbblat
Wilder Wein
Schling-Knöterich
Glyzine

Teil B: Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
Im allgemeinen Wohngebiet 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)
- Maß der baulichen Nutzung**
2.1 Betrag 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 Betrag im allgemeinen Wohngebiet südlich 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 Betrag 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 § 16 Abs. 1 BauNVO)
- 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)
- 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 anzulegen.
(§ 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 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, wasserbundene Decke, Schotterrasen, Rasengitterpflaster) 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. Festsetzung 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)
- Gestalterische Festsetzungen**
5.1 Dachabdeckungen 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 (Solar Kollektoren, Fotovoltaikanlagen o.ä.).
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Btgb0)



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