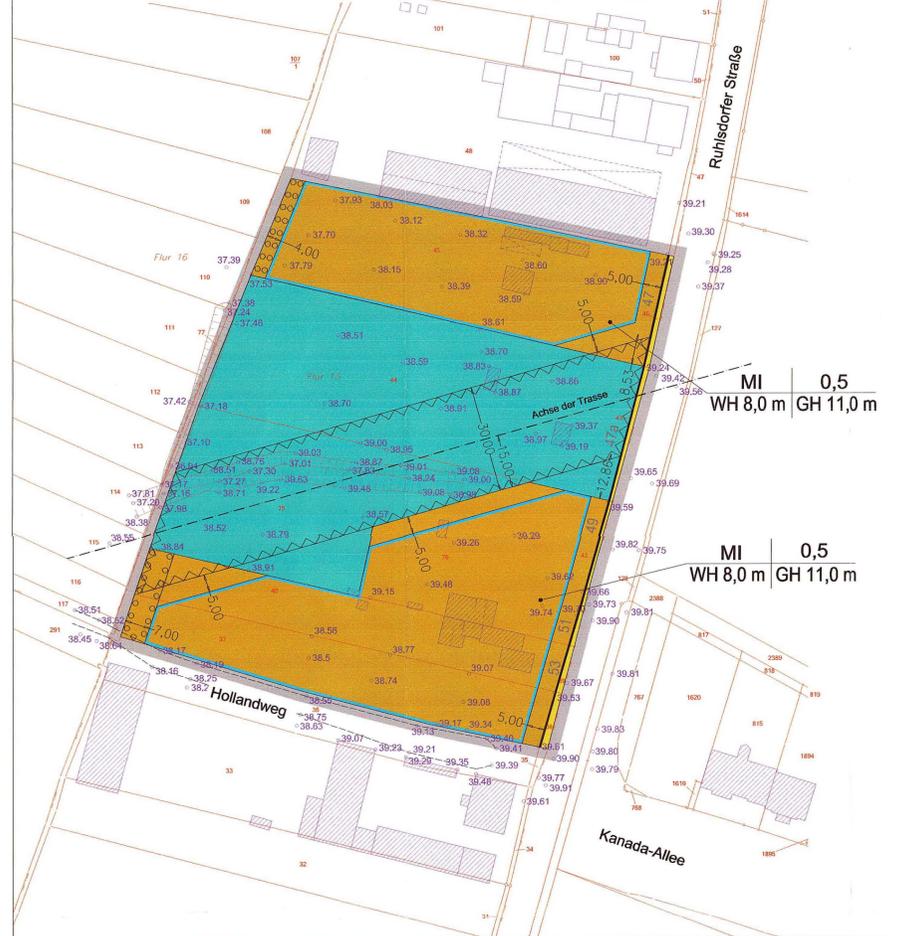


Teil A - PLANZEICHNUNG



SATZUNG ÜBER EINEN BEBAUUNGSPLAN DER STADT TELTOW

1. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 30.1.2013 den Bebauungsplan Nr. 53 „Ruhlsdorfer Str. 47-53“, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde von der Stadtverordnetenversammlung gebilligt.

Teltow, den 31.01.2013

[Signature]
Bürgermeister

2. Der Bebauungsplan Nr. 53 „Ruhlsdorfer Str. 47-53“ in der Fassung vom 30.1.2013 wird hiermit ausgefertigt.

Teltow, den 31.01.2013

[Signature]
Bürgermeister

3. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 18.02.2013 durch das Amtsblatt für die Stadt Teltow Nr. 1 vom 11.02.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 53 „Ruhlsdorfer Str. 47-53“ in Kraft getreten.

Teltow, den 13.2.2013

[Signature]
Bürgermeister

4. Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 30.09.2012 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, den 07.01.2014

[Signature]
Vermesser

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 18. 3. 13 durch das Amtsblatt für die Stadt Teltow Nr. 2 vom 18. 3. 2013 erneut ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 53 „Ruhlsdorfer Str. 47-53“ in Kraft getreten.

Teltow, den 25.03.2013

[Signature]
Bürgermeister

Planzeichenerklärung

entsprechend PlanZV 90

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO 1990]

Mischgebiet (MI)
[§ 1 Abs. 3 i.V.m. § 6 BauNVO 1990]

I.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO 1990]

0,5 Grundflächenzahl (GRZ)

WH Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß; Wandhöhe als Höchstmaß

GH Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß; Gebäudehöhe als Höchstmaß

I.3 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO 1990]

Baugrenze

I.4 VERKEHRSFLÄCHEN

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11, Nr. 21 BauGB]

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

I.5 FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD

[§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB]

Flächen für Wald

I.6 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

I.7 SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
[§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB]

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
[§ 9 Abs. 7 BauGB]

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)	Nutzungsschablone für die Baugeiete
Wandhöhe in m	Gebäudehöhe in m	

Trassierung der S-Bahn-Verlängerung
(Quelle: Karte zum Übergabebescheid der DB Netz, Strecke 6546 Lichterfelde Süd - Rehbrücke vom 06.03.1999)

Vermaßung in m

Hausnummern

III. DARSTELLUNGEN DER PLANGRUNDLAGE

Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

vorhandenes Gebäude

Geländehöhe in m über Normalhöhennull (DHHN 92)

Teil B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Höhe baulicher Anlagen

1. Die Gebäudehöhe wird durch die Festsetzung der Wandhöhe und der Gebäudehöhe in der Planschablone bestimmt. Ausnahmeweise sind technische Aufbauten (wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennen- und Parabolantennenanlagen) bis zu einer Höhe von 2,0 m über der festgesetzten Gebäudehöhe zulässig. Technische Aufbauten dürfen dabei in der Summe ihrer Grundflächen höchstens 10% der Grundfläche des Gebäudes ausmachen. Die festgesetzten Wand- und Gebäudehöhen beziehen sich auf den Mittelwert der auf dem betreffenden Grundstück eingemessenen Höhenpunkte, die in der Grundlage der Planzeichnung wiedergegeben sind. Bei Teilung eines Baugrundstückes ist der eingemessene Höhenbezugspunkt des ungeteilten Baugrundstückes zu Grunde zu legen, sofern auf einem der abgeteilten Grundstücke kein eingemessener Höhenpunkt vorhanden ist.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO 1990)

Schallschutz

2.1 In Gebäuden an der Ruhlsdorfer Straße mit nach DIN 4109* schutzbedürftigen Räumen müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die der Ruhlsdorfer Straße zugewandten Außenbauteile einschließlich der Fenster von schutzbedürftigen Räumen ein bewertetes resultierendes Luftschalldämm-Maß (R' w, res nach DIN 4109*, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 45 dB aufweisen. Für die rechteckig zur Straße stehenden Gebäudeseiten schutzbedürftiger Räume genügen jeweils um 5 dB geringere Luftschalldämmmaße.
2.2 Alternativ können die schutzbedürftigen Räume auch auf der der Ruhlsdorfer Straße abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden (lärmschutztaugliche Grundrisse bzw. Fassadengestaltung). Von der Ruhlsdorfer Straße abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßennachse und Außenwand mehr als 100° beträgt.
2.3 An den Wohngebäuden sind die Fenster von dem Schlafen dienenden Räumen, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, mit schalldämmten mechanischen Lüftungseinrichtungen gemäß der VDI 2719* an den Fassaden auszustatten.
* Die DIN- und VDI-Vorschriften werden in der Stadtverwaltung zur Einsicht bereit gehalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

3. Auf den Baugrundstücken sind die Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig, soweit sie nicht zur Herstellung der Verkehrssicherheit erforderlich sind.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

4.1 In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind einheimische standortgerechte Sträucher zu pflanzen und/oder zu erhalten und zu pflegen. Vorhandene einheimische Bäume sind zu erhalten. Die Sträucher sind in wild wachsender Form zu pflanzen und zu erhalten. Dabei sollen die Pflanzabstände zwischen den Sträuchern artspezifisch zwischen 1,0 m und höchstens 2,0 m aufweisen. Es sind die Arten der festgesetzten Pflanzenliste 2 mit der Pflanzqualität „verpflanzter Strauch, mindestens drei Triebe, Höhe zwischen 60 und 100 cm“ oder vergleichbar zu verwenden; dabei sind mindestens 30 % der Pflanzen als Stachel- bzw. Dornsträucher (z.B. Hundsrose, Schlehe, Weißdorn, Berberitze, Brombeere) zu pflanzen.
4.2 In den Baugebieten ist auf den Baugrundstücken außerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein Baum mit Stammumfang (StU) von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 8 m² haben. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für die Anpflanzungen sind die in der Pflanzenliste 1 aufgeführten Arten zu verwenden. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume können vorhandene Bäume mit StU von 30 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m, angerechnet werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER

1. Schutz des Grundwassers

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerks Teltow. Im Mischgebiet sind sämtliche Maßnahmen und bauliche Anlagen nicht zulässig, die zu einer Verunreinigung des Grundwassers führen können. Bei Baumaßnahmen im Plangebiet sind die Vorschriften der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzbereiches Teltow i.d.F. der Bek. vom 30. Dezember 2008 (Bbg. GVBl. II/2008, [Nr. 33], S. 497) einzuhalten.

2. Verlängerung der S-Bahn-Linie

Bei Verlängerung der S-Bahn-Linie vom Bahnhof Teltow-Stadt in Richtung Stahnsdorf können zusätzliche Lärmimmissionen in den Mischgebieten verursacht werden. Die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen wird bei Realisierung der Verlängerung der S-Bahn-Linie im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens geprüft.

3. Ausbau der Ruhlsdorfer Straße

Seitens des Landesbetriebes Straßenwesen wird derzeit ein Planfeststellungsverfahren zum Ausbau der Ruhlsdorfer Straße durchgeführt. Die Planungen sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen.

4. Baumschutz

Im Geltungsbereich des Plans ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes und anderer Gehölze der Stadt Teltow (Baumschutzsatzung – BaumSchS) vom 26. Januar 2011 (Amtsblatt der Stadt Teltow 2011 [Nr. 2] vom 28.02.2011, S. 1 (III)) in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden.

5. Kampfmittelbelastung

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind möglicherweise kampfmittelbelastet. Daher ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

6. Versorgung / Entsorgung

Der Wasser- und Abwasserzweckverband „Der Teltow“ plant den Anschluss des Plangebiets an die Schmutzwasserentsorgung. Im Bereich des Hollandwegs plant die Fernwärme Teltow GmbH die Verlegung einer Fernwärmeleitung.



Übersichtsplan

Pflanzenliste 1 (Bäume):

- | | |
|---------------------------------|--------------------------------------|
| Acer campestre, Feld-Ahorn | Acer platanoides, Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn | Aesculus hippocastanum, Rosskastanie |
| Alnus glutinosa, Schwarz-Erle | Betula pendula, Sandbirke |
| Carpinus betulus, Hainbuche | Fraxinus excelsior, Gemeine Esche |
| Juglans regia, Walnuss | Populus alba, Silberpappel |
| Populus x canescens, Graupappel | Pyrus communis, Wildbirne |
| Quercus petraea, Traubeneiche | Quercus robur, Stiel-Eiche |
| Salix alba, Silber-Weide | Sorbus aucuparia, Eberesche |
| Sorbus intermedia, Mehlbeere | Tilia cordata, Winterlinde |
| Tilia x europaea, Kaiserlinde | Tilia platyphyllos, Sommerlinde |
| Ulmus glabra, Berg-Ulme | Ulmus laevis, Flatter-Ulme |
| Ulmus minor, Feld-Ulme | |

Pflanzenliste 2 (Sträucher):

- | | |
|---|---|
| Amelanchier ovalis, Felsenbirne | Berberis vulgaris, Gewöhnliche Berberitze |
| Buxus sempervirens, Buchsbaum | Carpinus betulus, Hainbuche |
| Cornus mas, Kornelkirsche | Cornus sanguinea, Roter Hartriegel |
| Corylus avellana, Haselnuss | Crataegus laevigata, Zweigriff, Weißdorn |
| Crataegus monogyna, Eingriff, Weißdorn | Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen |
| Frangula alnus, Faulbaum | Ligustrum vulgare, Liguster |
| Lonicera xylosteum, Gem. Heckenkirsche | Malus sylvestris, Wildapfel |
| Philadelphus coronarius, Pfeifenstrauch | Prunus spinosa, Schlehe |
| Ribes rubrum, Rote Johannisbeere | Ribes nigrum, Schwarze Johannisbeere |
| Rosa arvensis, Kriechrose | Rosa canina, Hundsrose |
| Rosa rubiginosa, Weinrose | Rubus fruticosus, Gewöhnliche Brombeere |
| Rubus idaeus, Echte Himbeere | Sambucus nigra, Schwarzer Holunder |
| Salix aurita, Ohrchen-Weide | Salix cinerea, Graue Weide |
| Salix purpurea, Purpurweide | Salix viminalis, Korb-Weide |
| Syringa vulgaris, Flieder | Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball |

STADT TELTOW

**BEBAUUNGSPLAN NR. 53
"Ruhlsdorfer Str. 47-53"**



Stadt Teltow
FB 1, Äußere Verwaltung
Sachgebiet Stadtentwicklung
Marktplatz 1-3
14513 Teltow

Stand 30.01.2013 (Satzungsbeschluss)

Maßstab: 1:1000
(im Original)



Bearbeitung:



Plan und Recht GmbH
Bauleitplanung - Entwicklungsplanung - Regionalplanung
Oderberger Straße 40
10435 Berlin