

- Planzichenerklärung
Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO
GE Gewerbegebiet
SO Hafen Sondergebiet Hafen

- Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2. BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
Baugrenze
Grünfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB
öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Parkanlage

- Wasserfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB
Zweckbestimmung: Sportboothafen
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB
Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung
Flächen für Wald gemäß § 9 Abs.1 Nr. 18 BauGB
öffentlicher Wald
privater Wald
Zweckbestimmung: Erholungswald
Zweckbestimmung: Nutzwald

- Flächen für Vorkerkungen zum Schutz gegen schädliche Umweltwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB
Umgrenzung der Flächen für Vorkerkungen zum Schutz gegen schädliche Umweltwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Bezugs punkt für Sektor 98° über Nord bei 252°
Lärmpegelbereich, z.B. Lärmpegelbereich IV

Erläuterung der Nutzungsschablone
Table with columns for GE 1, GE 2, GE 3, SO Hafen and their respective dimensions and regulations.

- Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB
Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB
Wasseroberflächen, hier: Teltowkanal
Landschaftsschutzgebiet (LSG) 'Parforceheide'
Bodendenkmal
Sonstige Planzeichen
Geltungsbereich
Höhnpunkt/Geländehöhe (DHHN '92)
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
Planzeichen ohne Normcharakter
Bestandsgebäude
Flurückzugsgrenze
Flurstücksnrmer

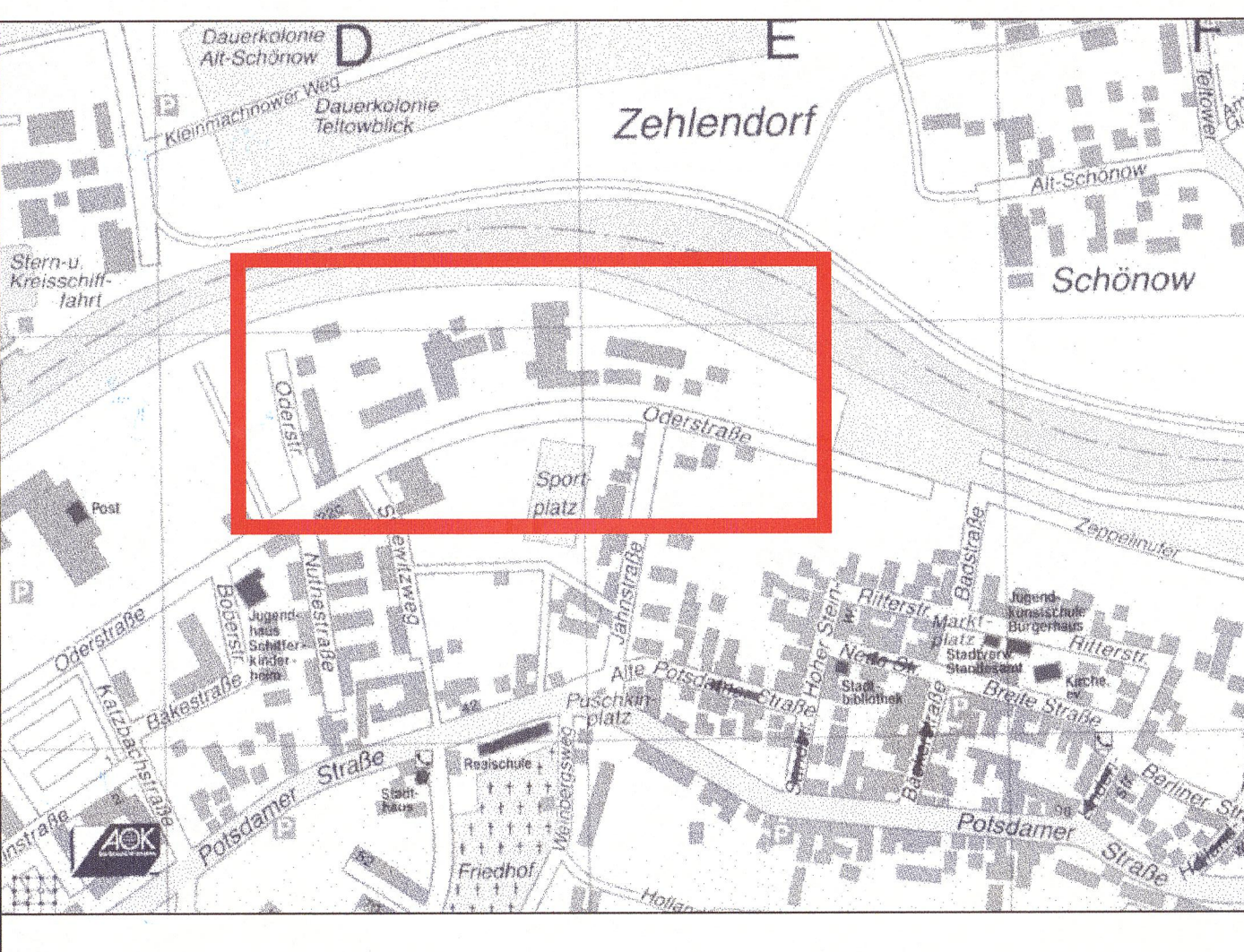
Satzung der Stadt Teltow über den Bebauungsplan Nr. 57a 'Kanalanne an der Altstadt'
Rechtsgrundlagen
Zusammenfassung dieses Bebauungsplanes sind:
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.08.2015 (BGBl. I S. 1548),
- die Bauordnung für Berlin (BO-Berlin) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.08.2015 (BGBl. I S. 1548),
- die Anlage zur Verordnung über die Ausgestaltung der Baueingangszone und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungverordnung - PlanZV 04/00) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 50), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.08.2013 (BGBl. I S. 1509),
- die Brandenburgische Bauordnung (BBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.11.2010 (GVBl. I Nr. 39),
- die Kommunalfarassung des Landes Brandenburg (BglVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.03.2013 (GVBl. I Nr. 9).

IV Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB und Höhenlage gemäß § 9 Abs. 2 BauGB
1 Die Trauf- bzw. Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Erdgeschich-Fußbodenebene (Oberkante Rohfußboden) und der äußeren Schrittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
2 Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der Erdgeschich-Fußbodenebene (Oberkante Rohfußboden) und dem obersten Dachabschluss.
3 Die Trauf-, Gebäude- und Firsthöhe wird gemessen von den im Planfall eingetragenen nächstgelegenen Höhenpunkten der Oderstraße, wobei das höhere Maß gilt.
4 Die Erdgeschichfußbodenebene (Oberkante Rohfußboden) darf maximal 100 cm über den im Planfall eingetragenen Flächhöhenpunkten der Oderstraße liegen.
V Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21
1 Die mit 'GE 1' bezeichnete und festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Grundstückseigentümers des Flurstückes 164 der Flur 18, Gemarkung Teltow sowie mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Versorgungsunternehmen gem. zu belasten.
2 Die mit 'GE 2' bezeichnete und festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Stadt Teltow sowie mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Versorgungsunternehmen gem. zu belasten.
VI Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
1 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist eine Fläche von 1.844 m² zu errichten. Die Herstellung eines bis zu 4 m breiten Geh- und Radweges ist zulässig.
2 Für die privaten Stellplätze und Stellplatzanlagen innerhalb der mit GE 2 und GE 3 gekennzeichneten Teilbereiche des Gewerbegebietes sind luft- und wasserundurchlässige Beläge (z.B. Pflaster mit mindestens 30 % Feingranulat, grobporiges Basaltpflaster, Rasengittersteine, wasserundurchlässige Decken, Schutzmassen) zu verwenden.
VII Gebote für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
1 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist an der nördlichen Grenze auf einer Fläche von mindestens 1400 m² eine freischwimmende und standortgerechte Strauchhecke mit einer Mindestbreite von 5 m gemäß Planzettel 3 zu errichten. Auf einer Fläche von 1.800 m² ist Eichenwald gemäß Planzettel 4 anzulegen.
2 Parallel zu dem zulässigen Geh- und Radweg innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind insgesamt 38 Bäume in einem Abstand von mindestens 1 m zum Weg und 10 m untereinander gemäß Planzettel 2 zu pflanzen.
3 Innerhalb der festgesetzten SO Hafen sind mindestens 25 Bäume gemäß Planzettel 1 zu pflanzen. Baumplanzungen entlang der Zuwegung sind in einem Abstand von mindestens 1,5 m zur Wegbegrenzung und 10 m untereinander auszuführen.
Pflanzlisten
Pflanzliste 1 Laubbäume
Spitzahorn (Acer platanoides)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Stieleiche (Quercus robur)
Winterlinde (Tilia cordata)
Pflanzliste 2 Laubbäume
Spitzahorn (Acer platanoides)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
Stieleiche (Quercus robur)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Winterlinde (Tilia cordata)
Pflanzliste 3 Gehölze mittlerer bis feuchter Standort
Staubahorn (Acer campestris)
Rohr Hartriegel (Cornus sanguinea)
Haselnuss (Corylus avellana)
Eigengrifflige Weidenröschen (Salix purpurea)
Europäische Pfaffenblume (Euonymus europaeus)
Gemeine Haselnuss (Corylus avellana)
Krauzedern (Rhamnus cathartica)
Hundrose (Rosa canina)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
Heller Feldahorn (Acer campestris)
Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
Stieleiche (Quercus robur)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Pflanzliste 4
Grasschnitt trockener Standorte/Landschaftsrassen (RSM 6.1 + 8.1 Variante 2), Ansaatmenge: 10g/m²
Grenznähe, normale Standorte
Zusammensetzung des Saatgutes: 30% Wildrüster, 2% Schallpflanze (Achillea millefolium), Wiesenschnitt (Cirsium arvense), Wilde Möhre (Daucus carota), Wilde Kerle (Dipsacus fulvon), Wilde Mauve (Malva sylvestris), Kleiner Wiesenschnitt (Sanguisorba minor), Traubeneckhahn (Echinochloa crusgalli) und 70% Kulturarten, z.B. Fenchel (Foeniculum vulgare), Buchweizen (Fagopyrum esculentum), Sonnenblume (Helianthus annuus), Clematis (Clematis vitalba), Hornleise (Lotus corniculatus), Luzerne (Medicago sativa), Epigyne (Onobrychis viciifolia), Rosskie (Trifolium pratense), Sommerwicke (Vicia sativa), Winterwicke (Vicia villosa), Ansaatmenge: 10g/m²
Pflanzliste 5 Laubbäume
Spitzahorn (Acer platanoides)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Stieleiche (Quercus robur)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Winterlinde (Tilia cordata I.S.)

VIII Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
1 Innerhalb der mit "IV" gekennzeichneten Flächen ist gemäß der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" von 1978/1989 entsprechend des Lärmpegelbereiches IV für Fassaden von Gebäuden mit den Nutzungen Wohnen sowie Übernachtungsräume in Beherrschungszustand das resultierende bewertete Schalldämmmaß von R'w,rea >= 40 dB, für Fassaden von Gebäuden mit den Nutzungen Büro- und Arbeitsräume das resultierende bewertete Schalldämmmaß von R'w,rea >= 35 dB einzuhalten.
2 Innerhalb der mit "VI" gekennzeichneten Flächen ist gemäß der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" von 1978/1989 entsprechend des Lärmpegelbereiches VI für Fassaden von Gebäuden mit den Nutzungen Wohnen sowie Übernachtungsräume in Beherrschungszustand das resultierende bewertete Schalldämmmaß von R'w,rea >= 45 dB, für Fassaden von Gebäuden mit den Nutzungen Büro- und Arbeitsräume das resultierende bewertete Schalldämmmaß von R'w,rea >= 40 dB einzuhalten.
3 Innerhalb der mit "VI" gekennzeichneten Flächen ist gemäß der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" von 1978/1989 entsprechend des Lärmpegelbereiches VI für Fassaden von Gebäuden mit den Nutzungen Wohnen sowie Übernachtungsräume in Beherrschungszustand das resultierende bewertete Schalldämmmaß von R'w,rea >= 45 dB einzuhalten.
Nachrichtliche Übernahme
1 Bodendenkmal
Im Vorhabenbereich befinden sich geschützte Bodendenkmale, die nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 2 Nr. 4, § 3 Abs. 1 und § 7 Abs. 1 und 2 im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl. I Nr. 3) unter Schutz stehen und zu erhalten sind. Es handelt sich um Fundamente der Mauern des Palastes des Königs, der 30022 und um Teile des historischen Stadtkerns von Teltow (Nr. 31228) der Landesliste. Folgende Punkte sind zu beachten:
- Alle Veränderungen von Bodennutzungen im Bereich von Bodendenkmalen wie die hier geplanten Maßnahmen bedürfen einer Erlaubnis (§§ Abs. 1 Nr. 5 BglVerf, Abs. 2 Abs. 1, Nr. 1 BglVerf), die der zuständigen Unteren Denkmalbehörde des Landes zu beantragen (§§ Abs. 1 BglVerf, Abs. 2 Abs. 2 Nr. 4, § 3 Abs. 2 Nr. 4, § 7 Abs. 1 und 2 im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl. I Nr. 3) unter Schutz stehen und zu erhalten sind. Es handelt sich um Fundamente der Mauern des Königs, der 30022 und um Teile des historischen Stadtkerns von Teltow (Nr. 31228) der Landesliste. Folgende Punkte sind zu beachten:
- Die Termine der Erdarbeiten und der bauaufsichtlichen Archäologie / die Fachfirma sind mindestens drei Wochen vor Beginn der Unteren Denkmalbehörde des Landes und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum zu beantragen. Schutz- und Fachbehörde ist ein Konzept für die Durchführung der archäologischen Maßnahmen vorzulegen (§ 4 BglVerf).
- Bei den Erdarbeiten über hinaus unvermeidbar endständige Bodendenkmale (Schichten, Knochen, Stein- und Metallgerätemasse, Steinsetzung, Holz, Verankerungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BglVerf). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungstafeln sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Unteren Denkmalbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise von Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 und § 12 BglVerf).
- Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BglVerf).
- Erdarbeiten im Bodendenkmalbereich ohne facharchäologische Begleitung gelten als Ordnungswidrigkeit (§ 27 BglVerf).
Hinweise und Kennzeichnungen
1 Kennzeichnung
Die genaue Bewertung hat ergeben, dass sich der Geltungsbereich in einem kennzeichnungsrelevanten Gebiet befindet. Damit ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Multifunktionsbeurteilung erforderlich. Die Bauarbeitenausführung können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Multifunktionsbeurteilung stellen. Diese Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen einzureichen.
2 Altanlagen
a) Auf den Flurstücken wurden Bauschuttreste festgestellt. Vor der Bebauung sind gezielte Baugrunderkundungen zum Nachweis der Standorthaftung erforderlich.
b) Bei der mit A1 gekennzeichneten Fläche handelt es sich um ein Altlastenkartell des Landes Potsdam-Mittelmark mit der Nr. 033889/2597 gekennzeichnete Altlast. Es handelt sich dabei um den Standort der ehemaligen Elektrizität-GmbH mit den Altlastenartefakten Nutzungen: Lackerei, Gießhaus, Galvanik, Stanzerei / Dreherei und Öllager.
c) Bei der mit A2 gekennzeichneten Fläche, regelt das Altlastenkartell des Landes Potsdam-Mittelmark mit der Nr. 033889/2597, dass in der Fläche zu untersuchen sind, ob dort Altlasten vorhanden sind. In Verbindung mit bauaufsichtlichen und Baugrunderkundungsverfahren können weitere Kontrollen durch die untere Denkmalbehörde des Landes Potsdam-Mittelmark gefordert werden.
d) Bei Baumaßnahmen in Altlasten- oder organische Abfallstellen (Verflüssiger oder Gerüche) im Boden festgestellt werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und es ist die untere Denkmalbehörde des Landes Potsdam-Mittelmark umgehend zu informieren.

Verfahren
Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) hat die Stadtverwaltung der Stadt Teltow den Bebauungsplan Nr. 57a 'Kanalanne an der Altstadt', bestehend aus der Planzeichnung und den technischen Festsetzungen als Sitzung beschlossen.
1. Die Stadtverwaltung der Stadt Teltow hat am 16.09.2009 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57a 'Kanalanne an der Altstadt' beschlossen.
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 16.12.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 57a 'Kanalanne an der Altstadt' aufgefordert worden.
3. Die öffentliche Auslegung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Der Vorentscheid zum Bebauungsplan Nr. 57a 'Kanalanne an der Altstadt' wurde am 22.08.2010 durch den Gemeinderat der Stadt Teltow beschlossen.
4. Die Stadtverwaltung der Stadt Teltow hat die vorgeschriebenen Anregungen der Bürger und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.08.2011 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.12.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 57a 'Kanalanne an der Altstadt' aufgefordert worden.
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 16.12.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 57a 'Kanalanne an der Altstadt' aufgefordert worden.
6. Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt worden. Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 57a 'Kanalanne an der Altstadt', bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 16.07.2012 bis einschließlich zum 17.08.2012 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht worden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist am 22.08.2012 durch den Gemeinderat der Stadt Teltow beschlossen. Der geänderte Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 57a 'Kanalanne an der Altstadt', bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 08.07.2013 bis einschließlich zum 08.08.2013 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht worden.
7. Die Stadtverwaltung der Stadt Teltow hat die vorgeschriebenen Anregungen der Bürger und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zu Bebauungsplan Nr. 57a 'Kanalanne an der Altstadt' am 16.10.2013 geprüft und abgewogen.
8. Der Bebauungsplan Nr. 57a 'Kanalanne an der Altstadt', bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde gemäß § 10 BauGB am 16.10.2013 von der Stadtverwaltung der Stadt Teltow als Sitzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde beigefügt.
9. Die verwendete Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 57a 'Kanalanne an der Altstadt' enthält den Inhalt des Lageplanhochdruckes und weist die planungsgünstigsten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze verbindlich fest. Sie ist hinsichtlich der planungswichtigen Bestandteile geographisch einwandfrei. Die Überschneidung der neu zu bildenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
10. Die Bebauungsplanentwurf zum Bebauungsplan Nr. 57a 'Kanalanne an der Altstadt' wird hiermit aufgestellt.

Übersicht



Projekt
Bebauungsplan Nr. 57a "Kanalanne an der Altstadt"
Auftraggeber Stadt Teltow
Stand Ma Maßstab: 1:1.000
Stand: 23. August 2013
Baubauartplanung
Lieferer & Sontrop
Produktionsdatum 15.08.2013
14613 Teltow
033948/2597
Projekt-Nr./Karteikodierung