



- Planzeichenerklärung**
- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
- WA Allgemeines Wohngebiet
- Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2. BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
- Baugrenze
- Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Geh- und Radweg
 - Straßenbegrenzungslinie
- Fläche für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
- Fläche für die Abfallentsorgung
- Fläche für die Landwirtschaft und Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
- privater Wald, Zweckbestimmung: Erholungswald
- Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
- Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Höhenpunkt Geländehöhe (DHHN '92)
 - Tauf- und Firstrichtung
 - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche, bspw. GFL 1

Erklärung der Nutzungsschablone

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 20 BauNVO	0,22	0,44
Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO hier: offene Bauweise	o	E
THmax: 3,85 m FHmax: 8,0 m		

Maß der baulichen Nutzung hier: Geschossflächenzahl (GFZ) 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: Einzelhäuser sind zulässig

max. zulässige Traufhöhe (TH) und max. zulässige Firsthöhe (FH) und max. gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

Planzeichen ohne Normcharakter

- Gebäude Bestand
- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- Bestandsbaum

Rechtsgrundlagen

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474),

- die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung 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 Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanZV090) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),

- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (GVBl. I Nr. 14),

- die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 286), geändert durch Gesetz vom 13.03.2013 (GVBl. I Nr. 9).

(A) Planzeichnung Maßstab: 1:1.000

(B) Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

1 Das allgemeine Wohngebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in folgende Teilbereiche gegliedert: WA 1, WA 2 und WA 3.

2 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

2.1 In dem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind:

- Wohngebäude,
- 2,2 In dem allgemeinen Wohngebiet können ausnahmsweise zugelassen werden
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

(§ 1 Abs. 5 BauNVO) sowie gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- 2,3 Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes in dem allgemeinen Wohngebiet werden:
- Anlagen für Verwaltungen sowie für sporadische Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

- II Mindestgröße für die Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
- 1 Bei dem mit "WA 1" gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiet östlich der Dürenstraße darf die Grundstücksgröße der Baugrundstücke 650 m² nicht unterschritten.
- III Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
- 1 Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.
- IV Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB
- 1 Die Traufhöhe ist das Maß zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Erdgeschoss-Oberkante-Rohfußboden) und der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Erdgeschoss-Oberkante-Rohfußboden) und dem obersten Dachabschluss.
- V Höhenlage gemäß § 9 Abs. 2 BauGB
- 1 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Erdgeschoss-Oberkante-Rohfußboden) darf maximal 80 cm über der nächstgelegenen, in der Planrunde eingetragenen Geländehöhe (Bezugshöhe) liegen.
- VI Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO
- 1 Garagen, Carports und Stellplätze sind auf den privaten Baugrundstücken zulässig. Garagen und Carports sind in einer Bauteile von mind. 5 m gemessen ab der jeweiligen Straßenbegrenzungslinie zu errichten.
- VII Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21
- 1 Die mit GFL 1 bis GFL 3 bezeichneten und festgesetzten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Grundstückseigentümer der unmittelbar angrenzenden Grundstücke sowie mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Versorgungsunternehmen zu belasten.
- 2 Die mit GFL 4 bezeichnete und festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Teltow, einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Grundstückseigentümer der unmittelbar angrenzenden Grundstücke sowie mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Versorgungsunternehmen zu belasten.
- VIII Anlagen für die regenerative Energienutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB
- 1 Bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen ist die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte durch geothermische Anlagen mit Tiefenbohrungen unzulässig.
- IX Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 BbgBO
- 1 Dachform
- 1.1 Flachdächer sind bei Gebäuden, die Hauptanlagen sind, nicht zulässig.
- 1.2 Die Dächer der Gebäude, die Hauptanlagen sind, sind mit einer Dachneigung zwischen 25° und 48° auszuführen.
- X 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 Verkehrs- und Erschließungsflächen auf den Grundstücken sind luft- und wasserdurchlässige Beläge (z.B. Pflaster mit mindestens 30 % Fugengröße, Rasengittersteine, wasserpermeable Decken, Schottpflaster) zu verwenden. Eine die Wasser- und Luftdurchlässigkeit mindere Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- XI Flächen mit Gebot für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- 1 Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche der Dürenstraße sind an der Südlichen Straßenseite mindestens 12 Bäume in einem Abstand von 10 m bis 14 m untereinander gemäß der Pflanzliste 1 in einem mindestens 1,50 m breiten Grünstreifen zu pflanzen.
- XII Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- 1 Innerhalb der mit "a" gekennzeichneten, zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Anlage von privaten Wegen, privaten Zuwegungen und privaten Zufahrten zulässig.
- 2 Innerhalb der mit "b" gekennzeichneten, zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig.
- Empfehlung Pflanzlisten:**
- Pflanzliste 1 - Laubbäume
- Spitzahorn *Acer platanoides*, Hainbuche *Carpinus betulus*, Gemeine Esche *Fraxinus excelsior*, Steileiche *Quercus robur*, Eberesche *Sorbus aucuparia*, Winterlinde *Tilia cordata* L.S., Flatterulme *Ulmus laevis*
- XIII Nachrichtliche Übernahme
- 1 Wasserschutzzone
- Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone III der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Teltow vom 02. Dezember 2006 (GVBl. II S. 498). Die Vorgaben der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Teltow sind zu beachten.
- Hinweise**
- 1 Bodendenkmäler
- Innerhalb des Geltungsbereiches sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt.
- Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entscheidungssätze sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Die Bauausführungen sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren. Die Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörde für Bodendenkmale als Träger öffentlicher Belange (§ 17 BbgDSchG).
- 2 Kampfmittel
- Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich nach einer ersten Bewertung innerhalb eines Kampfmittel belasteten Gebietes. Für die Ausrichtung von Erdarbeiten ist eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.
- 3 Unterirdische bauliche Anlagen und Verunreinigung des Untergrundes
- Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind unterirdische bauliche Anlagen vorhanden, die teilweise mit Gebäuden (Garten- und Wochenendhäusern) und sonstigen baulichen Anlagen überbaut sind. Im Zuge von Baumaßnahmen ist bei Ausbaurmaßnahmen mit der erforderlichen Entfernung vorhandener baulicher Anlagen sowie mit punktuellen Verunreinigungen des Untergrundes zu rechnen.
- 4 Gas-Untergundspeicher
- Der Geltungsbereich befindet sich im Beeinflussungsbereich des Gas-Untergundspeichers Berlin der Berliner Erdgasspeicher GmbH & Co. KG. Bedingt durch den Speicherbetrieb sind großflächig um den Speicherstandort an der Erdoberfläche Bodenbewegungen feststellbar, die aufgrund ihrer gleichmäßigen Ausprägung und großflächigen Ausbreitung im Regelfall jedoch zu keinen Nutzungseinschränkungen an der Erdoberfläche führen. Auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht wird gemäß §§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 des Lagerstättengesetzes vom 04.12.1994 (RGBl. I S. 1223; BGBl. III 750-1), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 10.11.2001 (BGBl. I S. 2992), verwiesen.

- Verfahren**
- Präambel
- Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow den Bebauungsplan Nr. 59 "Verdistrasse / Dürenstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.
1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow hat am 30.03.2011 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt worden; sie sind mit Schreiben vom 14.07.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplan aufgefordert worden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 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 25.07.2011 bis einschließlich zum 26.08.2011 nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.
4. Die Stadtverordnetenversammlung hat die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen vorgebrachten Anregungen der Bürger, der Behörden, der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen am 25.11.2016 geprüft und abgewogen.

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 03.12.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplan aufgefordert worden.
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 04.01.2016 bis einschließlich zum 05.02.2016 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.
7. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 05.10.2016 geprüft und abgewogen.
8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde gemäß § 10 BauGB am 05.10.2016 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
9. 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 neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
10. Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgestellt.
11. 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 17.10.2016 durch das Amtsblatt für die Stadt Teltow Nr. 5 vom 17.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 59 "Verdistrasse/Dürenstraße" in Kraft getreten.

Übersicht

Projekt
Bebauungsplan Nr. 59 "Verdistrasse / Dürenstraße"

Auftraggeber Stadt Teltow

Stand Maßstab: 1:1.000

- Satzung - Stand: 17. August 2016

Bauleitplanung

Wieférg & Suntrop

Präsidenten Straße 12b 14613 Teltow Stadtplanung
14613 Teltow Städtebau
Tel.: 03328472298 Projektentwicklung