Bebauungsplan Nr. 62 "Kantstraße Teltow - Seehof" der Stadt Teltow

Teil A: Planzeichnung

Plangrundlage des ÖbVI, Stand: 18.11.2014 Gemarkung Teltow, Flur 5, Flurstücke 211/3, 339-355

Zeichenerklärung
Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO) z.B. WA1

Grundflächenzahl - GRZ- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO) 0,2

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO) II

Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze über Erdgeschoss-Oberkante Rohfußboden (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Traufhöhe z.B TH 4,30 m

Firsthöhe FH 8,50 m

Oberkante Gebäude OK 6,70 m

Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO) o

Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO) ED

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Zweckbestimmung: Elektrizität

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zweckbestimmung: Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz

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)

Erhalt Bäume

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Legende zur Plangrundlage

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer z.B. 396

Örtlich gemessene Höhe (NHN) z.B. 43.05

Vorhandener Gebäudebestand

Baumbestand

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl.I S. 1748)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

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/08, [Nr. 14], S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10, [Nr.39])

Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Teltow vom März 2011 -BaumSchS- in der jeweils gültigen Fassung.

Satzung über die Zahl der notwendigen Stellplätze sowie über die Geldbeträge für die Ablösung notwendiger Stellplätze (Stellplatzssatzung) der Stadt Teltow vom 13. Februar 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. 13 b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).

In diesem Zusammenhang ist die "Faunistische Standortuntersuchung B-Plan 62 Kantstraße Teltow-Seehof", Dipl.-Biol. Tobias Teige, Berlin, Stand 12.07.2014, zu beachten. Bei Realisierung der Baumaßnahmen sind eine Bauzeitregelung und ggf. eine ökologische Baubegleitung erforderlich. Für Höhlen- und Nischenbrüter sind ggf. Ersatznistplätze zu berücksichtigen.

Externe Kompensationsmaßnahmen
Die erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen werden auf dem Flurstück 165, Flur 2, Gemarkung Teltow-Ruhlsdorf, durchgeführt. Die Fläche wird nach Durchführung der Maßnahmen an die Stadt Teltow übertragen. Die außerhalb des Plangebietes durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen Vorhabenträger und der Stadt Teltow geregelt. Die Unterzeichnung des Vertrages ist vor dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss erforderlich.

Vorschriften
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.

Teil B: Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung
In den allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig und die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (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 in den allgemeinen Wohngebieten 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 diese 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 in den allgemeinen Wohngebieten 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 diese 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)

3 Höhe baulicher Anlagen
3.1 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. Die Oberkante (OK) Gebäude ist das Maß zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Erdgeschoss-Oberkante-Rohfußboden) und dem obersten Gebäudeabschluss. Ausnahmsweise sind technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen bis zu einer Höhe von 1,0 m über Firsthöhe bzw. 1,0 m über Oberkante Gebäude zulässig.
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

3.2 Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Erdgeschoss-Oberkante-Rohfußboden) darf maximal 50 cm über der gemäß textlicher Festsetzung 3.3 festgesetzten Geländehöhe (Bezugshöhe) liegen.
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

3.3 Als Bezugshöhe für die Geländeoberkante wird eine Geländehöhe von 39,20 m über NHN festgesetzt.
(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

4 Grünordnerische Festsetzungen
4.1 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)

4.2 In der öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz sind als Ausgleichsmaßnahme an der nördlichen Grenze der Flächenaufweitung und an der westlichen Grenze zu Flurstück 211/3 in einer Breite von 5,5 m Sträucher der Pflanzenliste zu pflanzen. Ausgehend von der Schillerstraße ist darüber hinaus als Ausgleichsmaßnahme die westliche Grenze der öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz in einer Breite von 10,0 m mit Sträuchern der Pflanzenliste zu bepflanzen. Bei diesen Gehölzpflanzungen ist ein Abstand von 2,0 m zum WA 1 bzw. WA 2 zu berücksichtigen. Die Gehölzpflanzungen sind in einem Pflanzabstand von 1,0 m x 1,0 m vorzunehmen. Die verbleibende Fläche zwischen Kantstraße und Schillerstraße ist mit Ausnahme der Spielflächen mit Landschaftsrasen anzusäen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.3 Freistehende Garagen und Carports sind mit Schling-, Rank- bzw. Kletterpflanzen der Pflanzenliste (mindestens 2 Pflanzen je Garage und Carport) zu begrünen. Die Pflanzbindung gilt nicht für das Grundstück Fritz-Reuter-Straße 40 (Flurstück 211/3).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.4 In den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein Baum/Obstbaum der Pflanzenliste, unter Anrechnung vorhandener Bäume, zu pflanzen. Die Pflanzbindung gilt nicht für das Grundstück Fritz-Reuter-Straße 40 (Flurstück 211/3).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5 Sonstige Festsetzungen
5.1 In den allgemeinen Wohngebieten darf die Größe des Baugrundstückes bei Einzelhäusern 600 m² und bei einer Doppelhaushälfte 400 m² nicht unterschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

5.2 Auf den straßenbegleitenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgartenbereich) sind Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.
Die rückwärtige Baugrenze entlang der Schillerstraße sowie entlang der Kantstraße kann zur Errichtung von Terrassen um bis zu 5,0 m (Schillerstraße) bzw. um bis zu 3,0 m (Kantstraße) überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

5.3 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A, B, C, D ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 BbgBO)
6.1 Einfriedungen
Die Höhe der Einfriedungen parallel zur Straßenbegrenzungslinie sowie entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen bis zu den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgartenbereich) darf gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche 1,2 m nicht überschreiten.
Parallel zur öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz sowie zu privaten Grundstücksgrenzen darf die Höhe der baulichen Einfriedungen gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche 1,5 m, die Höhe von Hecken- oder Strauchpflanzungen als Einfriedungen 2,0 m nicht überschreiten.
Durchlässe wie Türen oder Tore sind an Einfriedungen zwischen der öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz und den angrenzenden Baugrundstücken unzulässig.
Auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze zwischen Doppelhaushälften darf eine bauliche Einfriedung mit einer maximalen Höhe von 2,0 m und einer maximalen Tiefe (gemessen von der rückwärtigen Gebäudekante) von 2,5 m errichtet werden.
Als natürliche Geländeoberfläche gilt die Fläche, die von der Einfriedung überdeckt wird.
Bauliche Einfriedungen sind nur als offene (blickdurchlässige) Einfriedungen (z. B. Holzlatten- oder Drahtflechtzäune) zulässig. Pflanzliche Einfriedungen sind als Hecken- oder Strauchpflanzungen zulässig.

6.2 Ausbildung von Dächern
In den allgemeinen Wohngebieten sind nur symmetrische Sattel-, Zelt-, Walmdächer sowie Flachdächer zulässig; Mansard- und Pultdächer sind unzulässig.
Bei Satteldächern müssen sich die beiden einander gegenüber liegenden traufständigen Seiten und bei Walmdächern müssen sich zwei einander gegenüber liegende Seiten des Daches in einem gemeinsamen First schneiden.
Diese Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

6.3 Pro Gebäude ist nur eine Dachgaubenform zulässig. Die Dachfläche hat die Gaube allseitig zu umschließen. Eine Gaube darf maximal ein Drittel der Dachlänge betragen; alle Gauben dürfen in ihrer Gesamtheit die Breite von maximal 50% der zugeordneten Dachlänge (Trauflänge) nicht überschreiten. Die Dachgauben dürfen nicht die Höhe des Hauptfirstes erreichen, sondern müssen mindestens 1,0 m abgesetzt sein. Dachgauben müssen mindestens 50 cm hinter der Außenkante des darunter liegenden Geschosses angeordnet werden.

6.4 Dacheindeckungen
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.).

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 petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus minor	Feld-Ulme

Obstbäume:

Cydonia oblonga i.S.	Quitten
Malus domestica i.S.	Apfel
Pyrus communis i.S.	Birne
Prunus avium i.S.	Süßkirsche
Prunus cerasus i.S.	Sauerkirschen
Prunus domestica i.S	Pflaumen, Zwetschen, Mirabellen

Sträucher: (60-100cm)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cytisus scoparius	Besen-Ginster
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Rubus idaeus	Himbeere
Rubus fructicosus	Gewöhnliche Brombeere
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix repens ssp. argentea	Sand-Kriech-Weide
Salix rosmarinifolia	Lavendel-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
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

Verfahrensvermerke

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 10.03.2015 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 einwandfrei möglich.

Kleinmachnow 12.05.2015 — Hersteller der Planunterlage

ÖffentlichBestellter Vermessungsingenieur Eckhard Grösser

Ausfertigung

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf Ihrer Sitzung am 20.05.2015 die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Teltow, 21.05.2015 — Bürgermeister

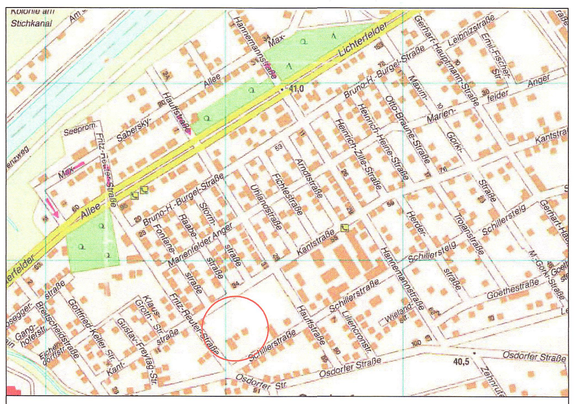
Stadt Teltow, Landkreis Potsdam-Mittelmark

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 03.06.2015 ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Teltow bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Teltow, 04.06.2015 — Bürgermeister

Stadt Teltow, Landkreis Potsdam-Mittelmark



Ausschnitt Ortsplan Teltow ohne Maßstab

Bebauungsplan Nr. 62 "Kantstraße Teltow - Seehof" der Stadt Teltow

-Satzung-

Stand: 16. März 2015

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