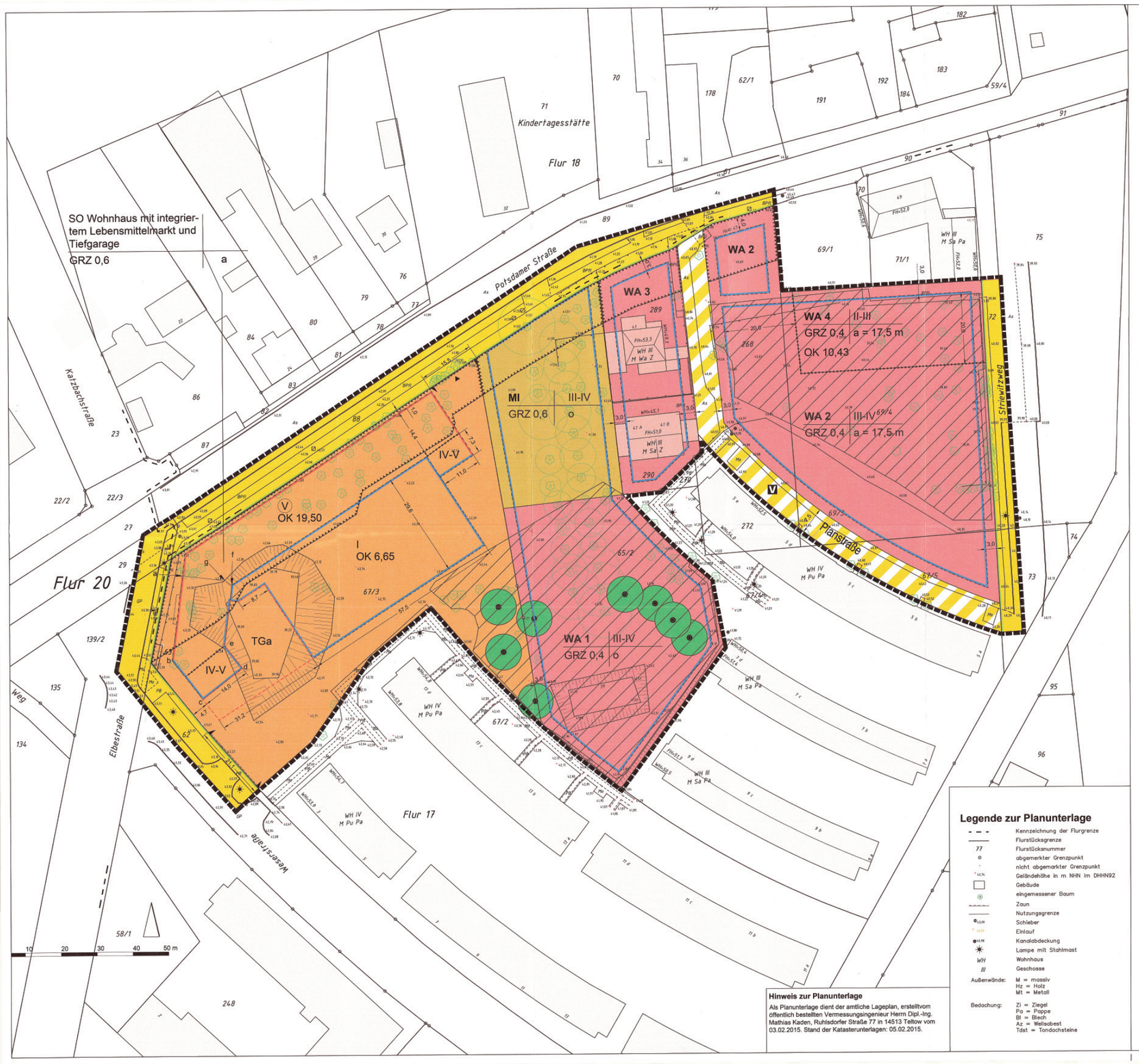

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- MI — Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
- SO — Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO

Zweckbestimmung: Wohnhaus mit integriertem Lebensmittelmarkt und Tiefgarage

Maß der baulichen Nutzung

- z.B. **GRZ 0,4** — Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO
- z.B. IV-V — Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO
- z.B. (V) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO
- **OK 6,65 OK 19,50** — Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß (Oberkante) in m über 42,56 m NHN im DHHN92 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO
- **OK 10,43** — Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß (Oberkante) in m über 40,17 m NHN im DHHN92 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- Baulinie gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO
- o — offene Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO
- z.B. **a = 17,50 m** — abweichende Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO (mit Angabe der maximal zulässigen Hauslänge)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der zulässigen Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise

Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- V — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
  Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- Ausfahrtbereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB
- Ein- und Ausfahrtbereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB

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

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

- Baum mit Erhaltungsbindung

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung von Flächen für Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO
- Umgrenzung von Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109)

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung einer Fläche
- z.B. a — Kennzeichnung von Eckpunkten einer Fläche

Hinweise

Gesetzlich geschützte Allee

- Gesetzlich geschützte Allee gemäß § 17 BbgNatSchAG i.V.m. § 29 BNatSchG gemäß Mitteilung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark vom 20.01.2015.

Wald gemäß Landeswaldgesetz

- Wald im Sinne des LWaldG gemäß Stellungnahme der unteren Forstbehörde vom 07.09.2016 (Az.: LFB 15.03-7026-31/25/16/Tel).

Im Baugenehmigungsverfahren ist vom Vorhabenträger bei der unteren Forstbehörde ein Antrag auf Waldumwandlung zu stellen:

Landesbetrieb Forst Brandenburg - untere Forstbehörde - Oberförsterei Potsdam Heinrich-Mann-Allee 93a, 14478 Potsdam

Mit der Genehmigung der dauerhaften Waldumwandlung durch die untere Forstbehörde sind Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen nach § 8 Abs. 3 LWaldG verbunden. Die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsverhältnisses nach § 8 Abs. 3 LWaldG erfolgt durch die untere Forstbehörde. Durch den Vorhabenträger sind für die Ersatzaufforstung geeignete Flächen sowie die Durchführbarkeit (vertragliche Sicherung) nachzuweisen.

Legende zur Planunterlage

- Kennzeichnung der Flurgrenze
- 77 — Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- o — abgemarkter Grenzpunkt
- nicht abgemarkter Grenzpunkt
- Gebäudehöhe in m NHN im DHHN92
- Gebäude
- eingemessener Baum
- Zaun
- Nutzungsgrenze
- Schieber
- Einlauf
- Kanaldeckung
- Lampe mit Stahlmast
- WH — Wohnhaus
- Geschosse

Außenwände: M = massiv, Hz = Holz, Mt = Metall

Bedachung: Zi = Ziegel, Pa = Pappe, Bt = Blech, Az = Wellasbest, Tdst = Tondachsteine

Hinweis zur Planunterlage

Als Planunterlage dient der amtliche Lageplan, erstelltvom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Herrn Dipl.-Ing. Mathias Kaden, Ruhlsdorfer Straße 77 in 14513 Teltow vom 03.02.2015. Stand der Katasterunterlagen: 05.02.2015.

Textliche Festsetzungen

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

TF 1: Das Sondergebiet „Wohnhaus mit integriertem Lebensmittelsupermarkt und Tiefgarage" dient vorwiegend der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit der Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie von Wohnungen. Zulässig sind:
- ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m² im ersten Vollgeschoss,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungsbetriebe, Büronutzungen und Räume für freie Berufe sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im ersten Vollgeschoss,
- Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses,
- Ausnahmsweise können im zweiten Vollgeschoss Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Büronutzungen und Räume für freie Berufe sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.
- Tiefgaragen

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO, § 9 Abs. 3 BauGB

TF 2: Im Mischgebiet sind Lagerplätze, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

TF 3: Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

TF 4: Im Sondergebiet „Wohnhaus mit integriertem Lebensmittelsupermarkt und Tiefgarage" darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wie Tiefgaragen, Stellplätze und Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,85 überschritten werden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO

TF 5: Im Sondergebiet „Wohnhaus mit integriertem Lebensmittelsupermarkt und Tiefgarage" kann ausnahmsweise ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen gegenüber der festgesetzten Baulinie zur Ausbildung eines Luftgeschosses zugelassen werden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO

TF 6: Im Sondergebiet „Wohnhaus mit integriertem Lebensmittelsupermarkt und Tiefgarage" kann auf der mit „abstellige" gekennzeichneten Fläche im ersten Vollgeschoss ausnahmsweise ein Zurücktreten von Gebäudeteilen gegenüber der festgesetzten Baulinie zur Ausbildung eines Luftgeschosses zugelassen werden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO

TF 7: Für die Baugebiete WA 2 und WA 4 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 17,50 m nicht überschreiten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

TF 8: Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

TF 9: Im Sondergebiet „Wohnhaus mit integriertem Lebensmittelsupermarkt und Tiefgarage" ist zusätzlich zu den in der Planzeichnung festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereichen eine weitere Ein- und Ausfahrt von der Potsdamer Straße als Tiefgaragenzufahrt zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

TF 10: Stellplätze außerhalb der Hauptanlage und ihre Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 1a Abs. 3 BauGB

TF 11: Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.
Rechtsgrundlage: § 54 Abs. 4 BbgWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

TF 12: Im Sondergebiet „Wohnhaus mit integriertem Lebensmittelsupermarkt und Tiefgarage" sind die Dachflächen des eingeschossigen Gebäudeteils zu mindestens 75 % extensiv zu begrünen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, § 1a Abs. 3 BauGB

TF 13: Im Sondergebiet „Wohnhaus mit integriertem Lebensmittelsupermarkt und Tiefgarage" sind fensterlose Außenwandflächen von Gebäuden ab einer Größe von 100 m² mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen der Pflanzliste „Kletterpflanzen" zu begrünen. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze der Pflanzliste „Kletterpflanzen" zu setzen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, § 1a Abs. 3 BauGB

TF 14: Je angefangene vier Stellplätze außerhalb der Hauptanlage ist mindestens ein Laubbaum der Mindestqualität StU 18-20 cm der Gehölzliste „Bäume" zu pflanzen. Die Größe der Pflanzfläche beträgt jeweils mindestens 2,5 m x 2,5 m.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, § 1a Abs. 3 BauGB

TF 15: Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz der Mindestqualität StU 30-35 cm zu pflanzen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

TF 16: Zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen der Potsdamer Straße müssen an den straßennahen Baugrenzen innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes („Lärmpegelbereich IV" nach DIN 4109) die der Straße zugewandten Außenbauteile von Wohnräumen ein resultierendes Schalldämmmaß von 40 dB aufweisen. Für Büroräume und ähnliche Räume ist ein Schalldämmmaß von 35 dB erforderlich (DIN 4109, Tabelle 8).

Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Lärmpegelbereich nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

TF 17: Auf den festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes („Lärmpegelbereich IV") sind die dem Schlafen dienenden Räume, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen mit einer schallgedämmten Lüftungsanlage auszustatten. Gleiches gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben. Von der Straße abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

TF 18: Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind im Sondergebiet „Wohnhaus mit integriertem Lebensmittelsupermarkt und Tiefgarage" nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen soweit begrenzt sind, dass die nachfolgenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung" Dezember 2006 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschritten werden:

LEK, tags: 55 dB/m² LEK, nachts: 40 dB/m²

Das Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach der TA Lärm, Fassung vom 26. August 1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das nach DIN 45691, Abschnitt 5 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent oder einen Wert von 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1. der TA Lärm) an den maßgeblichen Immissionsorten im Einwirkungsbereich (Nr. 2.2 und 2.3. der TA Lärm) nicht überschreitet.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

TF 19: Im Sondergebiet „Wohnhaus mit integriertem Lebensmittelsupermarkt und Tiefgarage" ist das oberste zulässige Vollgeschoss als um mindestens 1 m von der Außenwand zurückversetztes Staffelgeschoss auszubilden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO 2016, § 23 Abs. 2 BauNVO

TF 20: In den Baugebieten MI, WA 1, WA 2 und WA 4 ist das oberste zulässige Vollgeschoss als um mindestens 1 m von der Außenwand zurückversetztes Staffelgeschoss auszubilden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO 2016

TF 21: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen dürfen nur an den Außenwänden im Erdgeschoss und in der Brüstungszone des ersten Obergeschosses von Gebäuden angebracht werden. Werbeanlagen mit fluoreszierenden Farben sowie mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO 2016

TF 22: Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,80 m über dem angrenzenden Gelände zulässig. Zulässig sind nur Einfriedungen als offene Metall- oder Holzzäune (einschließlich Maschendrahtzäunen). Durchgehende Sockelmauern sind unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO 2016; § 1a Abs. 3 BauGB

Hinweise

Kampfmittelbelastung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich gemäß Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 01.06.2015 in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Diese Kampfmittelfreiheitsbescheinigung kann durch den Vorhabenträger / Grundstückseigentümer beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg beantragt oder durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit, einer vom Grundstückseigentümer beauftragten Fachfirma, beigebracht werden. Für beide Möglichkeiten ist rechtzeitig vor Beginn des Vorhabens die entsprechende Beantragung bzw. Beauftragung vorzunehmen. Ausgenommen ist davon das Flurstück 652, welches bereits beantragt, untersucht und unter unsere Reg.-/RPL-Nr.: 20133492000 am 31.01.2015 frei gegeben wurde.

Denkmalschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt unmittelbar an das Baudenkmal „Stadthaus" auf dem Grundstück Potsdamer Straße 49. Damit ist der Umgebungsschutz gemäß § 2 Abs. 3 BbgDSchG zu beachten.

Gesetzlich geschützte Allee

Die auf dem Grundstück Potsdamer Straße 39 vorhandene Lindenallee wird von Seiten der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark als geschützte Allee nach § 17 BbgNatSchAG i.V.m. § 29 BNatSchG eingestuft. Alleen dürfen gemäß § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Von den Verboten kann gemäß § 17 Abs. 2 BbgNatSchAG eine Ausnahme zugelassen werden, wenn sie aus zwingenden Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich ist und keine anderen Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit erfolgreich durchgeführt werden konnten. Kommt es aufgrund der durchgeführten Maßnahmen zu einer Bestandsminderung, sind die jeweiligen Eigentümer oder Eigentümerinnen zu verpflichten, in angemessenem und zumutbarem Umfang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Besonderer Artenschutz (§ 44 Abs. 1 BNatSchO)

Mit Umsetzung der Planung sind zur Abwendung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchO in Verbindung mit den Bestimmungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG Vermeidungsmaßnahmen **(Bauzeitenregelung)** sowie Maßnahmen zur Schaffung von Ersatzquartieren für Höhlenbrüter als Funktionserhaltende Maßnahmen **(FCS-Maßnahmen)** erforderlich.

Zur Vermeidung der Tötung von Gehölz- und Höhlenbrütern oder die Zerstörung ihrer Entwicklungsformen sowie zur Vermeidung einer Zerstörung potentieller Sommerquartiere von Fledermäusen sind **Baumfällungen sowie Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung nur während des Zeitraums von Anfang Oktober bis Ende Februar** durchzuführen. Sofern die Baumaßnahmen bzw. die Baufeldfreimachung einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung nicht außerhalb der Nist- und Brutzeit durchgeführt werden können, ist eine ökologische Baubegleitung durch einen anerkannten Artenschutzsachverständigen erforderlich, insbesondere zur Prüfung, ob Nistaktivitäten zum Zeitpunkt des Bauvorhabens besetzt sind.

Höhlenbäume sind vor Fällung im Winterhalbjahr durch einen anerkannten Artenschutzsachverständigen auf die **Anwesenheit von Fledermäusen zu überprüfen**.

Bei Fällung von Höhlenbäumen sind auf dem Baugrundstück als Ausgleich **je wegfallendem Brutplatz zwei Höhlenbrüterkästen** an einem Baum mit östlicher Ausrichtung aufzuhängen. Mindestens die Hälfte der Nistkästen ist vor Beeinträchtigung bzw. Beseitigung der vorhandenen Nistkästen herzustellen. Die Nistkästen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Die Ersatznistkästen sind durch die untere Naturschutzbehörde zu beauflagen und unterliegen deren dauerhaften Kontrolle. Der Stadt Teltow sind im Rahmen der Bauantragsverfahren die Nachweise und Genehmigungen sowie Ersatznistkästen nachzuweisen. Die dauerhafte Pflege der Ersatznistkästen ist zwingend im Genehmigungsverfahren zu beauflagen.

Sollten vor Umsetzung der Planung einschließlich von Maßnahmen zur Baufeldfreimachung und Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäisch geschützter Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Planung unabdingbar sein, sind diese der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark zur Kenntnis zu geben. Heraus können sich weitere Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Befreiungen von den Verboten des besonderen Artenschutzes erforderlich werden.

Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes und anderer Gehölze der Stadt Teltow (Baumschutzsatzung). Bei Beseitigung geschützter Bäume sind eine Ausnahmegenehmigung der Stadt Teltow sowie die Durchführung von Ersatzpflanzungen erforderlich. Die Pflanzung ist grundsätzlich auf dem Grundstück vorzunehmen, auf dem die geschützten Bäume und Gehölze beseitigt wurden. Vorhandener Jungaufwuchs heimischer Art kann gemäß § 7 Abs. 4 der Baumschutzsatzung als Ersatzpflanzung gewertet werden.

Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Teltow.

Kinderspielplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Bestimmungen der Kinderspielplatzsatzung der Stadt Teltow.

Fernwärmesatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Bestimmungen der Satzung zur Fernwärmeversorgung in der Stadt Teltow (Fernwärmesatzung).

Einsichtnahmemöglichkeit

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können eingesehen werden in der Stadtverwaltung Teltow, Sachgebiet Stadtentwicklung, Marktplatz 1/3, 14513 Teltow.

Gehölzlist „Bäume"

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silber-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus x hollandica	Bastardulme

Pflanzliste „Kletterpflanzen"

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Parthenocissus sp.	Jungfernrebe
Vitis vinifera ssp. vinifera	Echte Weinrebe
Vitis vinifera ssp. sylvestris	Weinrebe Wildform

Verfahrensvermerke

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 05.02.2015 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwand- frei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen auf die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Teltow, 15.03.2016 — Hersteller der Planunterlage

Ausfertigung

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 06.01.2016 die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan Nr. 68 „für das Gebiet zwischen Potsdamer Straße und Striewitzweg" der Stadt Teltow gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Teltow, 16.03.2016 — Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 68 „für das Gebiet zwischen Potsdamer Straße und Striewitzweg" der Stadt Teltow sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan Nr. 68 „für das Gebiet zwischen Potsdamer Straße und Striewitzweg" der Stadt Teltow auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 23.03.2016, 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 Nr. 68 „für das Gebiet zwischen Potsdamer Straße und Striewitzweg" der Stadt Teltow ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Teltow, 23.03.16 — Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, Nr. 41)

Baumschutzsatzung der Stadt Teltow
Satzung zum Schutz des Baumbestandes und anderer Gehölze der Stadt Teltow (BaumSchS) vom 26. Januar 2011, in Kraft getreten am 28.02.2011

Stellplatzsatzung der Stadt Teltow
Satzung über die Zahl der erforderlichen notwendigen Stellplätze für Kfz, über die erforderlichen notwendigen Fahrradstellplätze sowie über die Gebührtage für die Ablösung notwendiger Kraftfahrzeugstellplätze vom 24.06.2015, in Kraft getreten am 22.02.2016

Kinderspielplatzsatzung der Stadt Teltow vom 14.03.2007, in Kraft getreten am 01.08.2007

Fernwärmesatzung der Stadt Teltow vom Februar 2009
Satzung zur Fernwärmeversorgung in der Stadt Teltow vom 18.11.2009

Die Stadt Teltow ist Mitglied des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Der Teltow" (WAZV).
Es gelten die Satzungen und Vertragsbestimmungen.

Übersichtskarte Maßstab 1 : 10.000

Stadt Teltow
Landkreis Potsdam-Mittelmark

Bebauungsplan Nr. 68 „für das Gebiet zwischen Potsdamer Straße und Striewitzweg“

Satzungsexemplar

Stand: Dezember 2016

Maßstab: 1 : 500 (im Original A1+)

Projekt 031