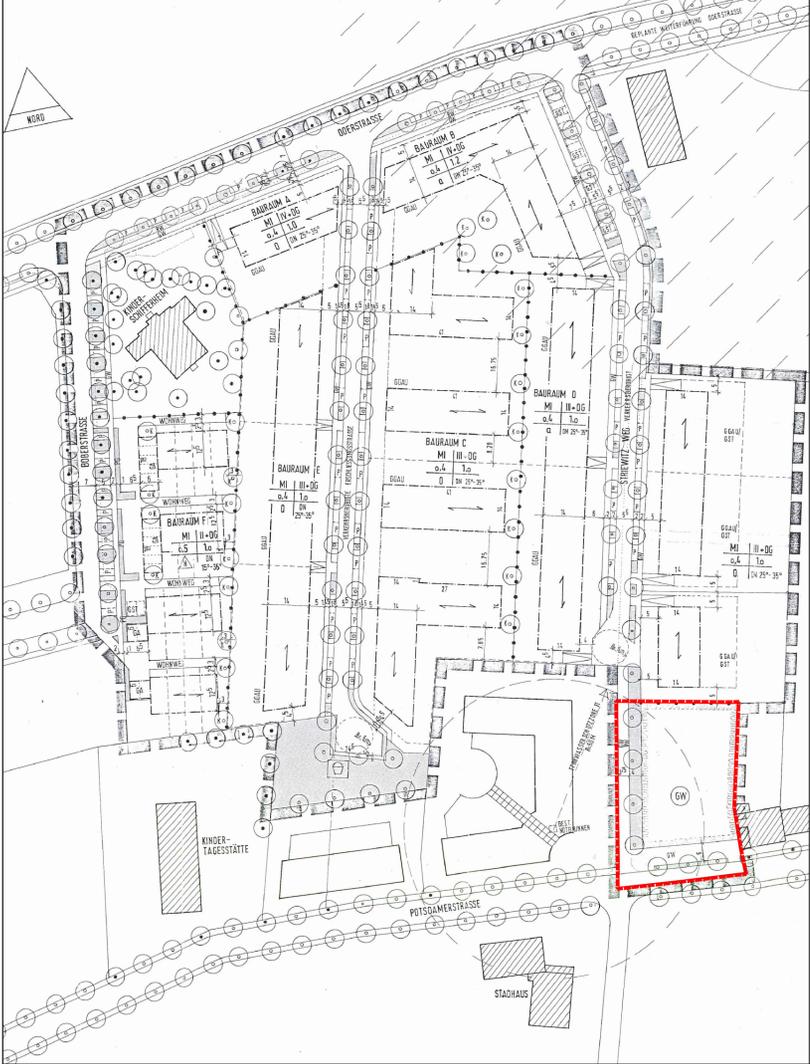


Bebauungsplan Nr. 8 der Stadt Teltow
Planzeichnung, Stand: Satzung 25.11.1993 in Kraft getreten am 02.01.1995 (Maßstab: 1:1.000)



Der Bebauungsplan Nr. 8 der Stadt Teltow für das Areal zwischen Boberstraße, Oderstraße und Potsdamer Straße, festgesetzt durch Satzung vom 25.11.1993 und in Kraft getreten am 02.01.1995 wird im Geltungsbereich dieses Änderungsbebauungsplanes wie folgt geändert:

- A Die zeichnerischen Festsetzungen werden vollständig gestrichen und durch die zeichnerischen Festsetzungen des Änderungsbebauungsplanes ersetzt.**
- B Die textlichen Festsetzungen werden gestrichen und durch die folgenden textlichen Festsetzungen ersetzt:**

TF 1:
Im Mischgebiet sind Lagerplätze, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig.

TF 2:
Im Baugebiet MI ist das oberste zulässige Vollgeschoss als zurückversetztes Staffelgeschoss oder mit einer Dachschräge auszubilden. Ausnahmsweise kann hierfür für das oberste zulässige Vollgeschoss ein Zurücktreten gegenüber der straßenseitigen Baulinie um bis zu 2,0 m zugelassen werden.

TF 3:
Ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile gegenüber der straßenseitig festgesetzten Baulinie kann ausnahmsweise für Erker und Balkone bis zu einem Maß von 0,5 m zugelassen werden. Ein Zurücktreten untergeordneter Gebäudeteile gegenüber der straßenseitig festgesetzten Baulinie kann ausnahmsweise bis zu einem Maß von 0,5 m zugelassen werden.

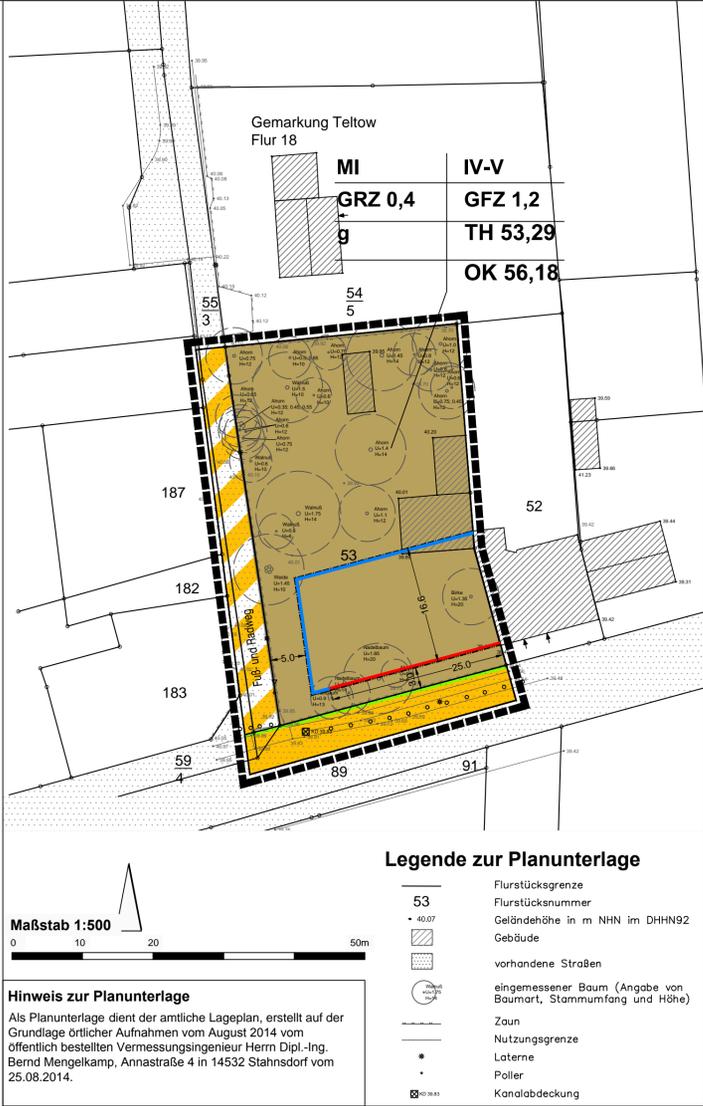
TF 4:
In dem Teil des Baugebietes MI zwischen der festgesetzten Baulinie und der Straßenbegrenzungslinie der Potsdamer Straße („Vorgartenzone“) sind Stellplätze und Garagen unzulässig.

TF 5:
Mindestens 20% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Sträuchern der Gehölzliste „Sträucher“ und Bäumen der Gehölzliste „Bäume“ zu bepflanzen. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum der Gehölzliste „Bäume“ zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume können auf dem Baugrundstück vorhandene Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden, sowie Baumpflanzungen gemäß TF 6 zur Begrünung von Stellplatzanlagen eingerechnet werden.

TF 6:
Je 6 Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum der Gehölzliste „Bäume“ zu pflanzen. Die Größe der Pflanzfläche beträgt jeweils mindestens 2 m x 2 m.

TF 7:
Stellplätze und Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

TF 8:
Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern (§ 54 Absatz 4 BbgWG in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB).



Legende zur Planunterlage

- 53 Flurstücksgrenze
- 40,07 Flurstücksnummer
- Geländehöhe in m NHN im DHHN92
- Gebäude
- vorhandene Straßen
- eingemessener Baum (Angabe von Baumart, Stammumfang und Höhe)
- Zaun
- Nutzungsgrenze
- Loterne
- Poller
- Kanalabdeckung

Maßstab 1:500

0 10 20 50m

TF 9:
Zum Schutz vor Lärm müssen entlang der Potsdamer Straße an den der Straße zugewandten Fassaden die Außenteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen bewertete Luftschalldämmmaße (R_{w, res}) aufweisen, die gemäß DIN 4109 (Ausgabe Nov. 1989) je nach Raumart für den Lärmpegelbereich VI erforderlich sind. Der Straße zugewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßennachse und Außenwand unter 100 Grad beträgt.

Dem Schlafen dienende Räume sowie Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben sind nach Norden, zu den der Potsdamer Straße abgewandten Seite zu orientieren, bzw. müssen über mindestens ein offenes Fenster im ruhigen Bereich (nachts < 50dB(A)) verfügen bzw. im Einwirkungsbereich von nachts 50 dB(A) und mehr über schalldämmte Lüftungssysteme verfügen.

Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße, eine abweichende Grundrisgestaltung sowie ein Verzicht auf die Ausstattung mit schalldämmten Lüftungssystemen zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen (gemäß Lärmkartierung zum Lärmaktionsplan vom Dezember 2013 - > 75 dB(A) tags und > 65 dB(A) nachts).

TF 10:
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. Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig und mit gesondertem Bauantrag zu beantragen.

TF 11:
Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,80 m über dem angrenzenden Gelände zulässig. Zulässig sind nur Einfriedungen als offene Metall- oder Holzläune (einschließlich Maschendrahtzäunen). Durchgehende Sockelmauern sind unzulässig.

TF 12:
Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Gehölzliste „Bäume“	Gehölzliste „Sträucher“
Acer campestre	Acer campestre
Acer platanoides	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Spitzahorn
Carpinus betulus	Bergahorn
Quercus robur	Hainbuche
Quercus petraea	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Traubeneiche
Tilia Cordata	Eberesche
Obstbäume in Sorten	Winterlinde
	Feldahorn
	Hainbuche
	Hartriegel
	Hasel
	Weißdorn
	Pfaffenhütchen
	Liguster
	Heckenkirsche
	Kreuzdorn
	Apfelrose
	Hundrose
	Holunder

- Planzeichenerklärung**
- Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung**
MI Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
- GRZ 0,4** Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO
- GFZ 1,2** Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO
- IV-V** Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO
- TH 53,29** Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß (Traufhöhe) in m über NHN im DHHN92 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO (das entspricht 13,46 m über 39,83 m NHN im DHHN92)
- OK 56,18** Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß (Oberkante) in m über NHN im DHHN92 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO (das entspricht 16,35 m über 39,83 m NHN im DHHN92)

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
 - Baulinie gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO
 - g** geschlossene Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 3 BauNVO

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe)
	Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante)

- Verkehrsflächen**
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Straßenbegrenzungslinie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

- Sonstige Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Hinweise

Baumschutzsatzung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Teltow vom 26.01.2011, in Kraft getreten im März 2011.

Für die Fällung von Bäumen, die dem Schutz der Baumschutzsatzung unterliegen, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein schriftlicher Antrag auf eine Ausnahmegenehmigung nach § 6 der Baumschutzsatzung zu stellen. Mit Erteilung der Ausnahmegenehmigung wird dem Antragsteller eine Auflage zum Ersatz für beseitigte, geschützte Bäume und Gehölze erteilt.

Besonderer Artenschutz (§ 44 Abs. 1 BNatSchG)
Mit Umsetzung der Planung sind zur Abwendung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit den Bestimmungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG die nachfolgend benannten Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung) sowie Maßnahmen zur Schaffung von Ersatzquartieren für Höhlenbrüter als funktionserhaltende Maßnahmen (FCS-Maßnahmen) erforderlich:

- Eine Gehölzbeseitigung ist zum Schutz von Nist-, Brut- und Lebensstätten und zur Vermeidung einer Beeinträchtigung von frei brütenden Vögeln gemäß § 39 BNatSchG grundsätzlich nur während des Zeitraums von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.
Zur Vermeidung der Tötung von Gehölz- und Höhlenbrütern oder die Zerstörung ihrer Entwicklungsformen sind Baumfällungen sowie sonstige Maßnahmen zur Baufeldfreimachung (z. B. der Abriss der Bestandsgebäude) außerhalb der Nist- und Brutzeit der ermittelten Vogelarten durchzuführen.
Im Falle des Neubaus eines Gebäudes unmittelbar an die Brandwand des Nachbargebäudes Potsdamer Straße 44, wodurch die derzeit vorhandenen Brutplätze unzugänglich werden, sind die Baumaßnahmen zur Errichtung des Gebäudes außerhalb der Nist- und Brutzeit durchzuführen.
Sofern die Baumaßnahmen bzw. die Baufeldfreimachung nicht außerhalb der Nist- und Brutzeit durchgeführt werden können, ist eine ökologische Bauüberwachung erforderlich, insbesondere zur Prüfung, ob Niststätten zum Zeitpunkt des Bauvorhabens besetzt sind.
- Im Falle des Neubaus eines Gebäudes unmittelbar an die Brandwand des Nachbargebäudes Potsdamer Straße 44, wodurch die Brutplätze unzugänglich werden, sind für den Höhlenbrüter Star geeignete Ersatzquartiere zu schaffen. Je weggefallenem Brutplatz sind auf dem Baugrundstück zwei **Nistkästen** für den Star an Bäumen in östlicher Himmelsrichtung in mindestens 3 m Höhe aufzuhängen (Verhältnis 1:2). Mindestens die Hälfte der Nisthilfen ist vor Beeinträchtigung bzw. Beseitigung der vorhandenen Niststätte herzustellen. Die Nisthilfen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
- Bei Fällung des auf dem Grundstück befindlichen Baumes mit verlassenen Nest eines Höhlenbrüters sind auf dem Baugrundstück als Ausgleich zwei **Höhlenbrüterkästen** an einem Baum mit östlicher Ausrichtung aufzuhängen. Mindestens die Hälfte der Nisthilfen ist vor Beeinträchtigung bzw. Beseitigung der vorhandenen Niststätte herzustellen. Die Nisthilfen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
- Sollten vor Umsetzung der Planung Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäisch geschützter Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Planung unabdingbar sein, sind diese der zuständigen Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben. Hieraus 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.

Kampfmittelbelastung
Nach Hinweis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Brandenburg befindet sich das Plangebiet 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.

Einsichtnahemöglichkeit
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

Verfahrensvermerke

Katastervermerk
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 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.

Hersteller der Planunterlage

Ausfertigung
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Wohnbebauung Boberstraße, Oderstraße und Potsdamer Straße" der Stadt Teltow gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Teltow, Bürgermeister

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Wohnbebauung Boberstraße, Oderstraße und Potsdamer Straße" der Stadt Teltow sowie die Stelle, bei der die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Wohnbebauung Boberstraße, Oderstraße und Potsdamer Straße" der Stadt Teltow auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 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. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Wohnbebauung Boberstraße, Oderstraße und Potsdamer Straße" der Stadt Teltow ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Teltow, Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Neufassung vom 17.09.2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10, Nr. 39)

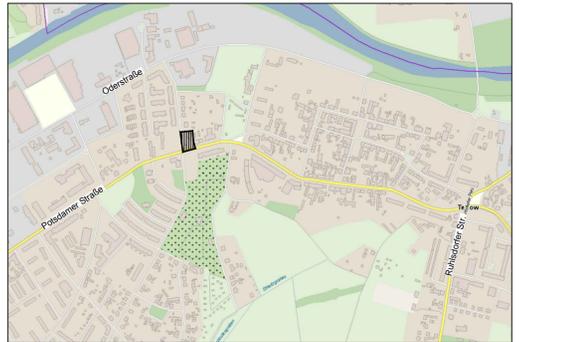
Satzung zum Schutz des Baumbestandes und anderer Gehölze der Stadt Teltow (BaumSchS) vom März 2011. Es gelten die Bestimmungen in der jeweils gültigen Fassung.

Stellplatzsatzung der Stadt Teltow vom 13.02.2008

Satzung über die Zahl der erforderlichen, notwendigen Stellplätze sowie über die Geldbeträge für die Ablösung notwendiger Stellplätze. Es gelten die Bestimmungen in der jeweils gültigen Fassung.

Kinderspielsatzung der Stadt Teltow vom August 2007

Die Stadt Teltow ist Mitglied des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Der Teltow“ (WAZV). Es gelten die Satzungen und Vertragsbestimmungen in der jeweils gültigen Fassung.



Übersichtskarte Maßstab 1 : 5.000

Stadt Teltow
Landkreis Potsdam-Mittelmark
Bebauungsplan Nr. 8
„Für das Areal zwischen Boberstraße, Oderstraße und Potsdamer Straße“

1. Änderung
Satzung

Stand: April 2015
Maßstab: 1 : 500 (im Original A1)