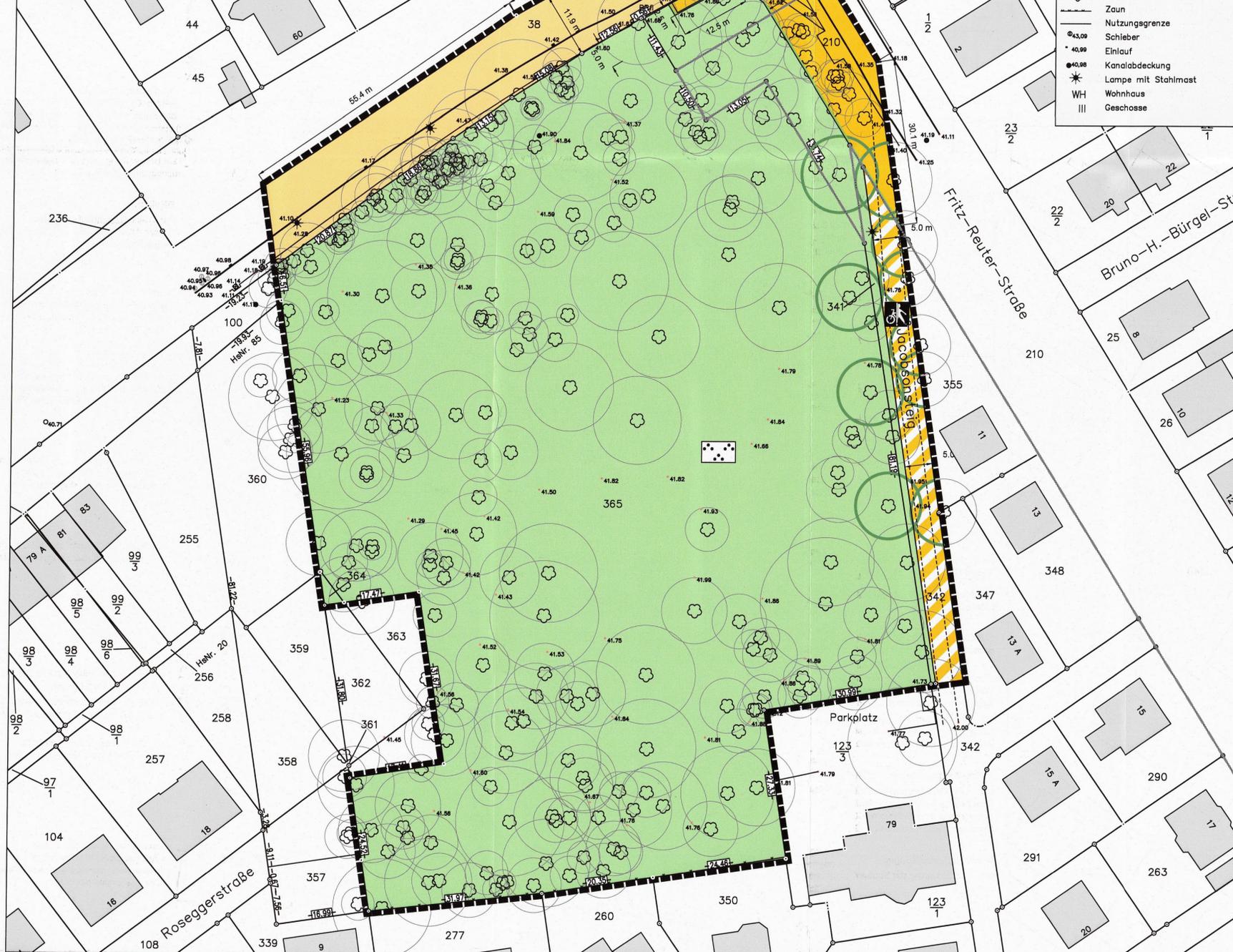
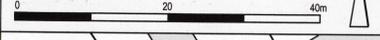


### Hinweis zur Planunterlage

Als Planunterlage dient der amtliche Lageplan, erstellt vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Herrn Dipl.-Ing. Mathias Kaden, Ruhlsdorfer Straße 77 in 14513 Teltow vom 26.07.2022. Stand der Katasterunterlagen und Eigentümerrangabern: 28.07.2022. Stand der örtlichen Aufnahme: 11.06.2019

Amliches Bezugssystem: ETRS89  
Höhensystem: DHHN2016

Maßstab: 1 : 500 (im Original)



### Legende zur Planunterlage

—	Kennzeichnung der Flurgrenze
—	Flurstücksgrenze
77	Flurstücksnummer
○	abgemerkter Grenzpunkt
○	nicht abgemerkter Grenzpunkt
42.74	Geländehöhe in m NHN im DHHN2016
□	Gebäude
⊗	eingemessener Baum
⊗	Zaun
—	Nutzungsgrenze
○	Schieber
○	Einlauf
○	Kanalabdeckung
⊗	Lampe mit Stahlmast
WH	Wohnhaus
III	Geschoße

### Planzeichenerklärung

#### Festsetzungen

#### 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

#### Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Zweckbestimmung: naturnahe Parkanlage

#### Sonstige Festsetzungen

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

### Nachrichtliche Übernahmen

- Landesstraße 761 (OD)

### Weitere Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

- Bemaßung der Länge in Meter
- Alleebaum (Geschützte Allee gemäß § 17 BbgNatSchAG i.V.m. § 29 BNatSchG)

### Textliche Festsetzungen

#### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen von Boden, Natur und Landschaft

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
  - In der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „naturnahe Parkanlage“ sind Erschließungswege und Aufenthaltsflächen in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
  - Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ sind in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- Erhaltungsbindungen für Bäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**
  - Die in der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „naturnahe Parkanlage“ mit in Kraft treten des Bebauungsplans vorhandenen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm, gemessen in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden, sind dauerhaft zu erhalten. Dies gilt nicht für die Beseitigung eines Baumes zur Gefahrenabwehr sowie im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht.

#### Sonstige Festsetzungen

- Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### Nachrichtliche Übernahmen

#### Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Schmutzwassersammelleitungsrecht)

Auf dem Flurstück 333 (neu: Flurstück 365), Flur 3, Gemarkung Teltow besteht eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Schmutzwassersammelleitungsrecht) für den Wasser- und Abwasserzweckverband „Der Teltow“, Klein- machow- und Anlagenrechtsbescheinigung vom 27.04.2012, Az. AnLRB-01-12, Landkreis Potsdam-Mittelmark in Belgitz). Der Schmutzwassersammelkanal DN 300 verläuft im Norden des Flurstücks 333, parallel zur Lichterfelder Allee.

#### Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Leistungsrecht nebst Einwirkungsbeschränkungen)

Auf dem Flurstück 341, Flur 3, Gemarkung Teltow besteht eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Leistungsrecht nebst Einwirkungsbeschränkung) für die EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH, Potsdam (Leistungs- und Anlagenrechtsbescheinigung vom 24.02.2010, Az. 09.53-1224, Land Brandenburg, Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe in Cottbus).

### Hinweise

#### Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes

Bei Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich gemäß Feststellung der unteren Forstbehörde um Wald im Sinne des § 2 des Landeswaldgesetzes. Gemäß Stellungnahme der unteren Forstbehörde vom 11.02.2020 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Az.: LFB 15.03-7026-31/26/19-20/Te) stehen einer Umwandlung des Waldbestandes in die Nutzungsform „naturnahe Parkanlage“ dahingehend keine Einwendungen entgegen, insofern diese der Sicherung des bestehenden Baumbestandes dienen soll. Die formell erforderliche Waldumwandlung wird durch einen eigenständigen Antrag auf Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart gemäß § 8 LWaldG nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens geregelt.

#### Geschützte Allee gemäß § 17 BbgNatSchAG i.V.m. § 29 BNatSchG

Die Linden beiderseits des Jacobsonsteigs (Flurstück 342, Flur 3) sind Bestandteil einer nach § 17 BbgNatSchAG in Verbindung mit § 29 BNatSchG geschützten Allee. Alleen dürfen nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

#### Kampfmittelbelastung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

#### Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten mit Inkrafttreten und Bescheid über die forstrechtliche Genehmigung der Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart gemäß § 8 Landeswaldgesetz die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes und anderer Gehölze der Stadt Teltow (Baumschutzsatzung).

#### Brandenburgische Licht-Leitlinie

Für die Beleuchtung der öffentlichen Bereiche sind die Hinweise der Brandenburgischen Licht-Leitlinie vom 16. April 2014 (ABl./14, [Nr. 21], S.691), Kap. 7: Hinweise über die schädliche Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere - insbesondere auf Vögel und Insekten - und Vorschläge zu deren Minderung, zu beachten.

#### 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.

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** vom 19. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, Nr. 5)

### Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 28.07.2022 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.

Rechtliche 18.09.2023  
Hersteller der Planunterlage

### Verfahrensvermerke

#### Ausfertigung

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 20.09.2023 die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan Nr. 75 „Ehemaliger Sabersky-Park an der Lichterfelder Allee/ Jacobsonsteig“ der Stadt Teltow gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Teltow, 21.9.2023

i.v. Reh  
Bürgermeister



#### Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 75 „Ehemaliger Sabersky-Park an der Lichterfelder Allee/ Jacobsonsteig“ der Stadt Teltow auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 28.09.23 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 Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan Nr. 75 „Ehemaliger Sabersky-Park an der Lichterfelder Allee/ Jacobsonsteig“ der Stadt Teltow ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Teltow, 05.10.2023

T. Fiedler  
Bürgermeister



Übersichtslageplan o. M. (Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB, 2019, GB-W 19/17)

Stadt Teltow  
Landkreis Potsdam-Mittelmark



### Bebauungsplan Nr. 75 "Ehemaliger Sabersky-Park an der Lichterfelder Allee/ Jacobsonsteig"

#### Satzungsfassung

Februar 2023

Maßstab: 1 : 500 (im Original 1006 x 420 mm)