

Satzung der Stadt Teltow über den Bebauungsplan Nr.72 "Nördlich der Güterfelder Straße"

Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl I Nr. 39),
- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S.286), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. I Nr. 37).

(A) Planzeichnung
Maßstab 1:1.000

(B) Textliche Festsetzungen

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

- 1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- 1.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind zulässig:
- Wohngebäude,
 - nicht störende Handwerksbetriebe,
- 1.2 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes können ausnahmsweise zugelassen werden:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, (1 Abs. 5 BauNVO)
- sowie
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen.

- 1.3 Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:
- Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.4 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind ab einer Bautiefe von mindestens 5 m gemessen ab der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Güterfelder Straße zulässig.

II Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V. m. §§ 16 –21a BauNVO

1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist für bauliche Anlagen eine Grundfläche von maximal 150 m² zulässig.

2 Die Grundstücksgröße der Baugrundstücke darf innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets 750 m² nicht unterschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

3 Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

III Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB

1 Die Traufhöhe ist das Maß zwischen dem 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.

IV 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 ab einer Bautiefe von mindestens 5 m gemessen ab der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Güterfelder Straße zu errichten.

V Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit einem Fugenanteil von mindestens 30 % herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen, sind unzulässig.

2 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern, sofern eine Verunreinigung nicht zu besorgen ist (§ 54 Abs. 4 BbgWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB).

3 Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist die gemäß Baumschutzsatzung Teltow (BaumSchS) erforderliche Ersatzpflanzung auf dem Grundstück durchzuführen.

4 Innerhalb des Geltungsbereiches sind zwei Nistkästen für Kohlmeisen an Bäumen anzubringen.

VI Flächen mit Gebot für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten und mit „a“ gekennzeichneten Fläche sind 3 Laubbäume gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

2 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten und mit „a“ gekennzeichneten Flächen ist eine mindestens 3 m breite, mindestens dreireihige, freiwachsende Hecke anzulegen. Dabei sind je 100 m² Fläche 10 Heister und 50 Sträucher gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen. Vorhandene Bepflanzung wird angerechnet. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Grünfläche (außerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) ist die Herstellung eines 3 m breiten unbefestigten Pflegeweges zulässig.

Pflanzliste 1 Laubbäume
(Acer pseudoplatanus) Berg-Ahorn, (Acer platanoides) Spitz-Ahorn, (Acer campestre) Feldahorn, (Ulmus minor) Feld-Ulme, (Fraxinus excelsior) Gemeine Esche, (Quercus robur) Stiel-Eiche, (Quercus petraea) Trauben-Eiche, (Tilia cordata) Winter-Linde, (Carpinus betulus) Hainbuche, (Betula pendula) Sand-Birke, (Prunus avium) Vogelkirsche, (Populus tremula) Zitter-Pappel, (Sorbus aucuparia) Eberesche, (Crataegus monogyna) Eingrifflicher Weißdorn.

Pflanzliste 2 Sträucher
(Crataegus monogyna) Eingrifflicher Weißdorn, (Corylus avellana) Haselnuss, (Cornus sanguinea) Roter Hartriegel, (Prunus spinosa) Schlehe, (Sambucus nigra) Schwarzer Holunder, (Viburnum opulus) Wasser-Schneeball, (Salix caprea) Sal-Weide.

VII Örtliche Bauvorschriften gemäß § 87 BbgBO

1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind in einem Abstand von 5 m gemessen ab der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Güterfelder Straße nur Einfriedungen und Mauern bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,2 m zulässig.

2 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist pro Gebäude 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 v.H. der zugeordneten Dachlänge (Trauflänge) nicht überschreiten. Die Dachgauben müssen die Höhe des Hauptfirstes um mindestens 1 m unterschreiten.

3 Die Dächer der Gebäude, die Hauptanlagen sind, sind mit einer Dachneigung zwischen 25° und 48° auszuführen.

Hinweise

1. Bodendenkmal

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.a., 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 Entdeckungsstätte 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).

2. Kampfmittel

Ein Kampfmittelverdacht wurde nicht ausgeschlossen. Daher ist bei konkreten Bauvorhaben ggf. eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

3. Erdgasspeicher

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich vollständig im Beeinflussungsbereich des Gas-Untergrundspeichers Berlin der Berliner Erdgasspeicher GmbH & Co. KG. Bedingt durch den Speicherbetrieb sind großflächig um den Speicherstandort an der Erdoberfläche Bodenbewegungen feststellbar. Aufgrund ihrer gleichförmigen Ausprägung und großflächigen Ausbreitung führen diese im Regelfall jedoch zu keinen Nutzungseinschränkungen an der Erdoberfläche. Auskünfte zur Geologie, insbesondere zu den Themen Boden, Hydrogeologie und Geothermie, können über den Webservice des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe abgefragt werden. Im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen besteht gegenüber dem Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht (§§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 Lagerstättengesetz).