1	
WA	IV
0,4	(1,1)
g	THmax. 13,5m
EFH 41,1m bis 42,6m ü.HN	

1A	
WA	III
0,4	(0,9)
o	THmax. 10,5m
EFH 41,1m bis 42,5m ü.HN	

1B	
WA	III
0,4	(0,8)
o	THmax. 10,5m
EFH 41,1m bis 42,6m ü.HN	

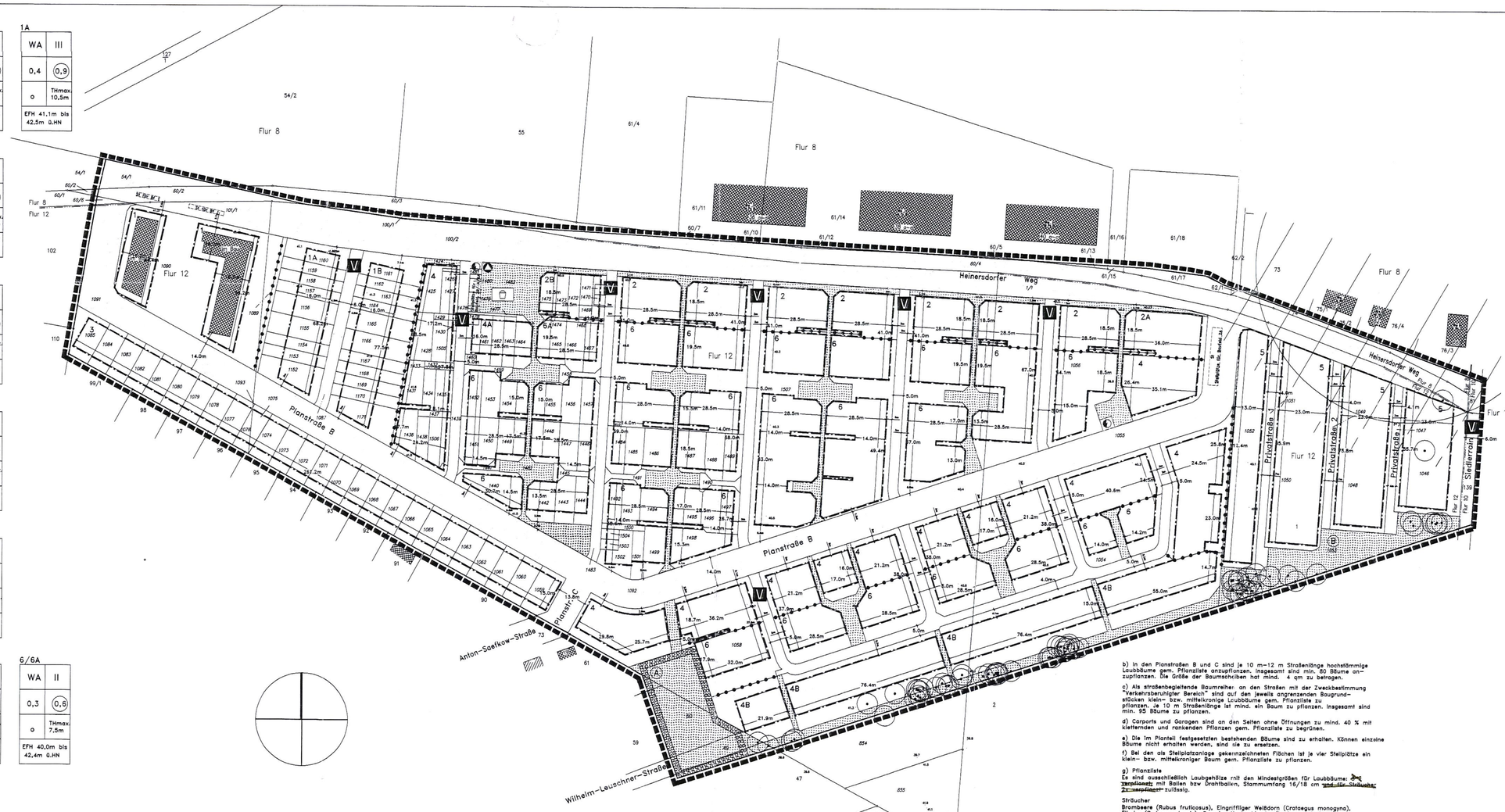
2/2A/2B	
WA	II–III
0,4	(1,2)
o	THmax. 13,5m
EFH 40,0m bis 41,5m ü.HN	

3	
WA	II
0,3	(0,6)
o	THmax. 7,5m
EFH 41,8m bis 43,5m ü.HN	

4/4A/4B	
WA	II
0,4	(0,8)
o	THmax. 7,5m
EFH 40,0m bis 42,4m ü.HN	

5	
WA	II
0,4	(0,8)
o	THmax. 7,5m
EFH 39,5m bis 41,2m ü.HN	

6/6A	
WA	II
0,3	(0,6)
o	THmax. 7,5m
EFH 40,0m bis 42,4m ü.HN	



PLANZEICHENERKLÄRUNG:

- Baugrenze (§ 9 (1) 2. BauGB, § 23 BauNVO)
- Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) 4. BauGB)

Zweckbestimmung:

- St — Stellplätze
- Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11. BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11. BauGB)

Zweckbestimmung:

- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) 12. und 14. BauGB)

Zweckbestimmung:

- Elektrizität (Trafostation)
- Abfall (Wertstoff–Container)
- Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)
- Umgrenzung von öffentlichen Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 15. und 25a. BauGB)
- Spielplatz
- Baumerhalt
- Pflanzgebot/Zuordnung der Grünflächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)

Hinweise

- 36 — Flurstücksnummern
- Flurstücksgrenzen
- + 40,0 — Geländehöhe über HN (als lokales Bezugssystem)
- Bodendenkmalsverdachtszone

ERKLÄRUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1. BauGB, § 4 BauNVO	WA	II	max. zulässige Vollgeschosse gem. § 9 (1) 1. BauGB, § 16 u. 20 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung GRZ gem.§ 9 (1) 1. BauGB § 16 u. 19 BauNVO	0,3	(0,6)	Maß der baulichen Nutzung, GFZ gem § 9 (1) 1. BauGB § 16 u. 20 BauNVO
Bauweise gem. § 9 (1) 2. BauGB, § 22 BauNVO	o	THmax. 7,5m	max. zulässige Traufhöhe (TH) gem. § 9 (1) BauGB § 16 BauNVO
max. zulässige Firsthöhe (FH) gem. § 9 (1) BauGB § 16 BauNVO	FHmax. 10m		
	EFH 42,1 m bis 43,5 m ü.HN		

Erdgeschoß–Fußbodenhöhe (Oberkante Rohboden) über HN gem. § 9 (2) BauGB u. § 16 BauNVO

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr.12 "Heinersdorfer Weg" der Stadt Teltow

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) sowie nach § 89 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 01.06.1994 ber. S. 404), geändert durch Gesetz zur Änderung der brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18.12.1997 (GVBl. I S. 124) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 18.10.00 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Heinersdorfer Weg"

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und

dem Text (Teil B) erlassen:

A) Planzeichnung

Maßstab: 1 : 1.000

Die Zeichenerklärung sowie die textlichen Festsetzungen und Nutzungsschablonen (Ausnahme die Festsetzungen zum unteren Bezugspunkt (EFH)) des Bebauungsplanes Nr. 12 "Heinersdorfer Weg" werden vollinhaltlich in die 1. Änderung übernommen. Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 "Heinersdorfer Weg".

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1. BauGB i.V.m. §§ 1, 4 und 21a (1) und (4) 1 BauNVO

a) Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

b) Nicht zulässig sind Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen, Nr. 4 Gartenbaubetriebe, Nr. 5 Tankstellen.

c) Die Garagengeschosse in den Baufeldern 1A und 1B werden nicht auf die GFZ angerechnet.

2. Bauweise gem. § 9 (1) 2. i. V. m. § 22 BauNVO

a) Im Planungsgebiet gilt für das Baufeld 1 die geschlossene ansonsten die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO. In den Baufeldern 1A, 2, 2A, 2B und 4B sind nur Hausgruppen zulässig.

3. Höhenentwicklung baulicher Anlagen gem. § 9 (2) BauGB.

a) Die Erdgeschoß–Fußbodenhöhe (Oberkante Rohboden) wird gemäß Einschrieben im Plantell festgesetzt (§ 18 BauNVO).

b) Die im Plantell festgesetzten max. Traufhöhen sind das Maß zwischen der Erdgeschoß–Fußbodenhöhe (Oberkante Rohboden) und der Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

4. Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 22 BauGB i. V. m. § 21 a und § 12 (6) BauNVO

a) Garagen, Carports und Stellplätze sind nur in den dafür gekennzeichneten Flächen und auf den Baugrundstücken zulässig (§ 12 (6) BauNVO).

b) Die gekennzeichnete Fläche für Stellplätze im westlichen Teilabschnitt des Heinersdorfer Weges ist den Baufeldern 1, die an der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzte Fläche für Stellplätze ist den Baufeldern 2B, 4A und 6A, die gekennzeichnete Fläche für Stellplätze im östlichen Teilabschnitt der Planstraße B ist dem Baufeld 2A zugeordnet (§ 21 a (2) BauNVO).

II. Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 (1) 20., 25a. und b BauGB

1. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20. BauGB

a) Der das Plangebiet im Süden begrenzende Gehölzstreifen (B) ist zu erhalten.

~~b) Das auf den Verkehrs- und Baugrundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen Flächen zu versickern.~~

c) Für die Befestigung von Stellplatzflächen, Zufahrten und Wegen sind nur luft- und wasserdurchlässige Materialien (bspw. Rasengittersteine) zu verwenden.

2. Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25 a und b BauGB

a) Im Randbereich der Grünfläche (A) sind je 100 qm ein Baum und 25 Sträucher gem. Pflanzliste zu pflanzen.

b) In den Planstraßen B und C sind je 10 m–12 m Straßenlänge hochstämmige Laubbäume gem. Pflanzliste anzupflanzen. Insgesamt sind min. 80 Bäume anzupflanzen. Die Größe der Baumscheiben hat mind. 4 qm zu betragen.

c) Als straßenbegleitende Baumreihe: an den Straßen mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" sind auf den jeweils angrenzenden Baugrundstücken klein– bzw. mittelkronige Laubbäume gem. Pflanzliste zu pflanzen. Je 10 m Straßenlänge ist mind. ein Baum zu pflanzen. Insgesamt sind min. 95 Bäume zu pflanzen.

d) Carports und Garagen sind an den Seiten ohne Öffnungen zu mind. 40 % mit kletternden und rankenden Pflanzen gem. Pflanzliste zu begrünen.

e) Die im Plantell festgesetzten bestehenden Bäume sind zu erhalten. Können einzelne Bäume nicht erhalten werden, sind sie zu ersetzen.

f) Bei den als Stellplatzanlage gekennzeichneten Flächen ist je vier Stellplätze ein klein– bzw. mittelkroniger Baum gem. Pflanzliste zu pflanzen.

g) Pflanzliste
Es sind ausschließlich Laubgehölze mit den Mindestgrößen für Laubbäume: ~~2xv. verpflanzt~~ mit Ballen bzw Drahtballen, Stammumfang 16/18 cm ~~und für Sträucher: 2x verpflanzt~~ zulässig.

Sträucher
Brombeere (Rubus fruticosus), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Flieder (Syringa vulgaris), Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Haselnuß (Corylus avellana), Himbeere (Rubus Idaeus), Hundsrose (Rosa canina), Kornelkirsche (Cornus mas), Liguster (Ligustrum vulgare), Purgier Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Schlehe (Prunus spinosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra).

Klein– und mittelkronige Bäume
Obstgehölze in Arten und Sorten, Chinesische Birne (Pyrus coleryana "Chanticleer"), Eberesche (Sorbus aucuparia), Feldahorn (Acer campestre), Kupfer–Felsenbirne (Amelanchier lamarckii), Rotdorn (Crataegus laevigata "Paulls Scarlet"), Sand–Birke (Betula pendula), Vogel–Kirsche (Prunus avium).

Großkronige Bäume
Feld–Ulme (Ulmus minor), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Kastanie (Aesculus hippocastanum), Robinie (Robinia pseudoacacia), Sommer–Linde (Tilia platyphyllos), Spitz–Ahorn (Acer platanoides), Stiel–Eiche (Quercus robur), Trauben–Eiche (Quercus petraea), Winter–Linde (Tilia cordata).

Kletterpflanzen
Gemeine Waldrebe (Clematis vitalba), Gemeiner Efeu (Hedera helix), Echtes Geißblatt (Lonicera caprifolium), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia), Dreilappige Zaunrebe (Parthenocissus tripartita).

III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BbgBO

1. Dächer

a) Flachdächer sind mit Ausnahme in Baufeld 1 bei Hauptgebäuden unzulässig.

b) Die Dächer sind mit einer Dachneigung zwischen 25° und 48° auszuführen. Diese Dachneigung gilt nicht für Tonnendächer.

c) Für die Dachflächeneindeckung sind nur Dachziegel aus Ton oder Betonstein in roten sowie anthraziten Farben zulässig. Die Farbtöne haben den folgenden Nr. der RAL–Farbskala zu entsprechen: 2001, 2010, 3000–3004, 3011, 3013, 3016, 3018–3020, 3022, 3031, 7009–7012, 7015–7021, 7024–7026 und 7043, 8002, 8004, 8011, 8012, 8015 und 8023. Bei Tonnendächern sind als Dacheindeckung auch bituminöse Dachbahnen und Zinkblech zulässig.

2. Fassaden

a) Als Fassadenmaterialien sind nur Holz, Putz oder Klinker zulässig.

b) Verkleidungen aus Kunststoffplatten, Faserzementplatten, Metall, Waschbeton und Fliesen sind nicht zulässig.

3. Einfriedungen

a) Zwischen den Baugrundstücken und öffentlichen Grünflächen sowie zum Straßenraum sind Einfriedungen nur dann zulässig, wenn sie eine Höhe von 1,2m nicht überschreiten. In den Baufeldern 5 sind zwischen den Baugrundstücken auch Einfriedungen bis zu 2m Höhe zulässig.

b) Zulässig sind zwischen den Baugrundstücken transparente Einfriedungen oder Laubgehölzhecken, zwischen dem Baugrundstück und Straßenraum nur Laubgehölzhecken. In den Baufeldern 5 sind auch Mauern und Holzwände zulässig.

IV. Hinweis

Die Bodendenkmalverdachtszone in den Baufeldern 5 wird mit Ihrer von der Unteren Denkmalschutzbehörde festgelegten Lage als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

[redacted]

genehmigt am 13.07.01

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow hat am 18.10.00 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr.12 "Wohngebiet südlicher Heinersdorfer Weg" beschlossen.

SVV – Vorsitzender — Teltow, den 06.04.01 Ort/Datum/Siegel — Bürgermeister

2. Die von der Änderung der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.01.00 zur Abgabe einer Stellungnahme zur Änderung aufgefordert worden.

Teltow, den 06.04.01 Ort/Datum/Siegel — Bürgermeister

3. Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung hat in der Zeit vom 28.02.01 bis einschl. 13.03.00 nach § 3 (2) i.V.m. § 13 2. BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 02.03.00 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.

Teltow, den 06.04.01 Ort/Datum/Siegel — Bürgermeister

4. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18.10.00 geprüft. Der Änderung wurde nicht widersprochen.

SVV – Vorsitzender — Teltow, den 06.04.01 Ort/Datum/Siegel — Bürgermeister

5. Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), wurde am 18.10.00 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung wurde mit Beschluß der Stadtverordneten vom 18.10.00 gebilligt

SVV – Vorsitzender — Teltow, den 06.04.01 Ort/Datum/Siegel — Bürgermeister

6. Die verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters 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.

Ort/Datum/Siegel — Teltow, 16.3.2001 — Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur — Unterschrift

7. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 13.07.01 Az: 34-5-10-2 – mit Nebenbestimmungen und Hinweisen – erteilt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) — Teltow, den 09.08.01 — (Der Bürgermeister,Unterschrift)

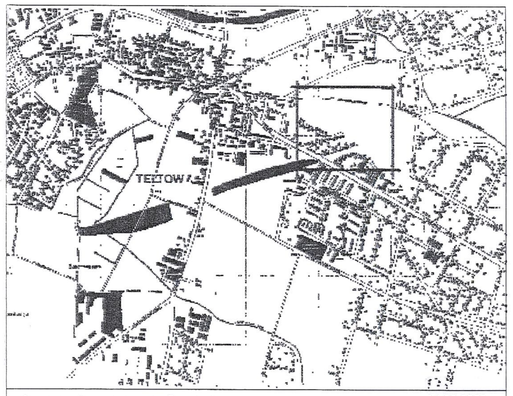
8. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 13.12.01 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 13.12.01 Az: 34-5-10-2 bestätigt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) — Teltow, den 09.12.01 — (Der Bürgermeister,Unterschrift)

9. Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt.

SVV – Vorsitzender — Teltow, den 8.08.01 Ort/Datum/Siegel — Bürgermeister

bg vor
Schirsch
23.05.2001



Stand der Planunterlage in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster: 16.03.2001

PROJEKT: 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Wohngebiet südlicher Heinersdorfer Weg"		
AUFTRAGGEBER: Stadt Teltow	BEARB.: SUN	
	GEZ.: SUN/CAD	
PLAN: Satzung	MASSTAB: 1:1000	PROJ. BEZ.: 1.Änd B12
ENTWURF: WIEFERIG & PARTNER INGENIEURBÜRO FÜR STADTPLANUNG Bäkestr. 1, 14513 Teltow, Tel.:03328/472298	DATUM: 02.05.2000	PLAN NR.: 1

Gehört zum Bescheid vom 23.05.2001 und zur Mängelbeseitigung vom 23.07.2001.
i.A. Schirsch