

# Setzung der Stadt Teltow über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.12 'Heinersdorfer Weg'

## Rechtsgrundlagen

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 BGBl. I S. 466),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZVO90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58),
- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I S. 74),

## (A) Planzeichnung Maßstab 1:500

## (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.

2 Nicht zulässig sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nm. 1-5 BauNVO: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

II Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO

1 Die Traufhöhe ist das Maß zwischen dem Erdgeschoss-Oberkante-Rohfußboden und der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

2 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) darf maximal 100 cm über dem im Planfell nächstgelegenen Höhenpunkt liegen.

III Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO

1 Garagen, Carports und Stellplätze sind auf den privaten Baugrundstücken zulässig.

IV Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des zuständigen Unternehmensträger (hier: E.on edis) zu belasten.

V Örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 BbgBO i. V. m. § 9 Abs.4 BauGB

1 Dachform

1.1 Flachdächer sind bei Hauptgebäuden nicht zulässig.

1.2 Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung zwischen 25° und 48° auszuführen. Diese Dachneigung gilt nicht für Tonnendächer.

1.3 Für die Dachflächeneinkleidung sind Dachziegel aus Ton oder Betonstein in roten bis rotbraunen sowie anthrazitfarbenen Tönen zu verwenden. Die genannten Töne müssen der folgenden RAL-Farbkala entsprechen: 2001-2004, 2008-3004, 3009, 3013, 3016, 3020, 3031, 7024, 7043, 7037, 8002-8007, 8024-8028. Bei Tonnendächern sind als Dachelndeckung auch bituminöse Dachbahnen und Zinkblech zulässig.

2 Fassaden

2.1 Als Fassadenmaterialien sind Holz, Putz und Klinker zulässig.

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

3 Einfriedungen

3.1 Zwischen den privaten Grundstücken und dem öffentlichen bzw. privaten Straßenraum sind Einfriedungen nur dann zulässig, wenn sie eine Höhe von 1,20 m, gemessen ab der in der Nutzungsschablone festgesetzten Höhe (EFH), nicht überschreiten.

3.2 Zwischen den privaten Grundstücken sind transparente Einfriedungen oder Laubgehölzhecken, zwischen privatem Grundstück und Straßenraum nur Laubgehölzhecken zulässig.

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

1 Für Stellplatzanlagen sowie für private Verkehrs- und Erschließungsflächen sind luft- und wasserdurchlässige Beläge (z.B. Pflaster mit mindestens 30 % Fuganteil, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen) zu verwenden.

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

1 Carports und Garagen sind an den Seiten ohne Öffnungen zu mind. 40 % mit kletternden und rankenden Pflanzen gemäß Pflanzliste 1 zu begrünen.

VII Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

1 Die in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen vorhandenen Bäume sind zu erhalten. Können einzelne Bäume nicht erhalten werden, sind sie durch Bäume der gleichen Art zu ersetzen.

## Pflanzliste 1: Kletterpflanzen

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

## Hinweise

1 Sollten bei den Bodenarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzphäle- oder bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte Potsdam oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mind. fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Funde sind ablieferungspflichtig.