

WA	I
0,2	0,2
THmax 3,85m	

- Hinweise:**
- 486 Flurstücknummern
 - Flurstücksgrenzen
 - vorhandene Bepflanzung
 - Flurgrenze
- Nachrichtliche Übernahmen:**
- 45,19 Geländeoberhöhe über NHN (gem. DHHN 92)

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN

Satzung der Stadt Teltow über den Bebauungsplan Nr.18B „Östliche Dürerstraße“, Gemarkung Teltow, Flur 11, Flurstücke 273 (tw.), 407 (tw.), 484 (tw.), 485 (tw.), 486 (tw.) und 487 (tw.).

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), der Bauordnungsverordnung (BauNVO) i. d. F. d. Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.93), der Planzeichnungsverordnung (PlanZV) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58); sowie nach § 89 der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18.12.1997 (GVBl. Bbg. I S. 124) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 23.03.2007 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18B „Östliche Dürerstraße“, Gemarkung Teltow, Flur 11, Flurstücke 273 (tw.), 407 (tw.), 484 (tw.), 485 (tw.), 486 (tw.) und 487 (tw.) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

- PLANZEICHNERKLÄRUNG:**
- Festsetzungen:**
- Baugrenze (§ 9 (1) 2. BauGB, § 23 BauNVO)
 - Oberkante Rohfußboden (Erdgeschoss-Fußbodenhöhe) über maßgebliches Höhenbezugssystem als Höchstmaß
 - Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11. BauGB)
 - Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)
 - Zweckbestimmung
 - Kinderspielplatz
 - Umgränzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 4. und 22. BauGB, § 12 und 14 BauNVO)
 - Umgränzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)
 - Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) 25b BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
 - Abgränzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Flurstrichtung
 - Bezeichnung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25. BauGB)

- Teil A - Planzeichnung**
Maßstab: 1 : 1.000
- Teil B - Textliche Festsetzungen**
- I. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1. Baugesetzbuch i.V.m. § 1 und § 4 Bauordnungsverordnung
 - Ausnahmen nach § 4 (3) 3., 4. und 5. BauNVO sind nicht zulässig.
 - Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) 22 Baugesetzbuch i. V. m. § 21 a und § 12 (6) Bauordnungsverordnung
 - Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen, jedoch mindestens ab der den Verkehrsflächen zugewandten Bauflucht des jeweiligen Hauptgebüdes und den dafür festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 (6) BauNVO).
 - Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 (6) BauNVO).
 - Bauweise gem. § 9 (1) 2 Baugesetzbuch i. V. m. § 22 Bauordnungsverordnung
 - Im Planungsgebiet gilt die offene Bauweise gem. § 22 (2) Bauordnungsverordnung
 - Höhenentwicklung baulicher Anlagen gem. § 9 (2) Baugesetzbuch
 - Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Oberkante Rohboden) wird gemäß Einschreibung im Plan festgesetzt (§ 18 BauNVO).
 - Die im Plan festgesetzte max. Traufhöhe ist das Maß zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Oberkante Rohboden) und der Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.
- II. Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 (1) 20., 25a. und b Baugesetzbuch**
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20. Baugesetzbuch
 - Die Flächen von Zufahrten und Stellplätzen sind in wasser- und luftdurchlässigen Material (z.B. Rasengittersteine, Fugensteine, wassergebundene Decke) herzustellen.
 - Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a. und b Baugesetzbuch
 - a) Auf der mit A belegte Fläche ist eine 7m breite Strauchpflanzung aus hochgewachsenen Sträuchern gem. Pflanzliste k4-5 anzulegen. Die Pflanzung ist im 2,0m x 2,0m Verband durchzuführen.
 - b) Auf der mit B belegten Fläche ist eine 6m breite Strauchpflanzung entsprechend der Festsetzung II 2.a) anzulegen.
 - c) Auf der mit C belegten Fläche ist eine 4m breite Strauchpflanzung entsprechend der Festsetzung II 2.a) anzulegen.
 - d) Auf den mit A, B und C belegten Flächen sind 169qm Sträucher gem. Pflanzliste k4) anteilig zu pflanzen.
 - e) Innerhalb des Baugelbietes ist zwischen den Hauptgebüden jeweils ein 2,5 m breiter Strauchgürtel zusammenhängend herzustellen. Dies in einer Tiefe von 29 Metern zwischen Händelstraße sowie 30 Metern zwischen Dürerstraße und den jeweils rückwärtig festgesetzten Pflanzflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Baugesetzbuch; dabei entweder zwischen den Hauptgebüden oder 2 mal 1,25 m je Grundstück.
 - f) Entlang der Grundstücksgrenzen zur Händelstraße ist eine Hecke mit Pflanzen gem. Pflanzliste k4-5) anzulegen (je 2m 1 Pflanze). Zufahrten für die zu erschließenden Grundstücke sind allgemein zulässig.

ERKLÄRUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1. BauGB, § 4 BauNVO	WA	I	max. zulässige Vollgeschosse gem. § 9 (1) 1. BauGB, § 16 u. 20 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung ORZ gem. § 9 (1) 1. BauGB, § 16 u. 19 BauNVO	0,2	0,2	Maß der baulichen Nutzung ORZ gem. § 9 (1) 1. BauGB, § 16 u. 20 BauNVO
Bauweise gem. § 9 (1) 2. BauGB, § 22 BauNVO	ED	THmax 3,85m	max. zulässige Traufhöhe (TH) gem. § 9 (2) BauGB, § 18 BauNVO

- Pro 350qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein Obstbaum gem. Pflanzliste k3) zu pflanzen.
 - Pro 450qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist in einem Abstand von 2m entlang der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Dürerstraße sowie entlang der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Händelstraße auf der privaten Baugrundstücksfläche ein Baum gem. Pflanzliste k1-3) zu pflanzen.
 - Die Fassaden von Garagen und Carports sind zu min. 30% mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste k6) zu begrünen.
 - Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" sind die als "giftig" gekennzeichneten Pflanzen gem. Pflanzliste k4-5) nicht zulässig.
- k) Pflanzliste:**
- k1) Bäume 1. Ordnung**
Verbindliche Pflanzgröße: 20 - 25 cm STU mit Ballen, Pflanzlochgröße 2,0m x 2,0m x 1,5m
- | | |
|---------------------|--------------|
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Fraxinus excelsior | Eiche |
| Ulmus carpiniifolia | Feldulme |
- k2) Bäume 2. Ordnung**
Verbindliche Pflanzgröße: 16 - 18 cm STU mit Ballen, Pflanzlochgröße 1,0m x 1,0m x 1,0m
- | | |
|-------------------|-------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Betula pendula | Sandbirke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Castanea sativa | Esskastanie |
| Malus sylvestris | Holzäpfel |
| Pyrus communis | Holzbirne |
| Salix caprea | Salweide |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Sorbus torminalis | Elsbere |
- k3) Obstbäume**
Verbindliche Pflanzgröße: 16 - 18 cm STU mit Ballen, Pflanzlochgröße 0,8m x 0,8m x 0,8m
- | | |
|------------------|--------------|
| Malus domestica | Kultur-Äpfel |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Prunus domestica | Pflaume |
| Pyrus communis | Birne |
- k4) Solitärsträucher**
Verbindliche Pflanzgröße: Höhe 100 - 150 cm mit Ballen, Pflanzverband: 2 x 2 m
- | | |
|---------------------|------------------------------|
| Ameioblanche ovalis | Felsenbirne |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crotaegus monogyna | Weißdorn |
| Euyonimus europaea | Pfaffenhütchen (giftig) |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus frangula | Faulbaum (giftig) |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball (giftig) |
| Ribes alpinum | Alpenjohannisbeere |
| Salix cinerea | Grauweide |
| Juniperus communis | Wacholder |
- k5) Gruppensträucher**
Verbindliche Pflanzgröße: Höhe 100 - 150 cm mit Ballen, Pflanzverband: 1 x 1 m
- | | |
|--------------------------|--------------------------------|
| Berberis vulgaris | Berberitze |
| Genista sagittalis | Felsenbirne (giftig) |
| Genista tinctoria | Färber-Ginster (giftig) |
| Ligustrum vulgare | Liguster (giftig) |
| Lonicera caprifolium | Echtes Gelblolch (giftig) |
| Lonicera xylosteum | Gemeine Heckenkirsche (giftig) |
| Rosa arvensis | Feldrose |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Ribes uva-crispa | Stachelbeere |
| Ribes idaeus | Himbeere |
| Rubus fruticosus | Brombeere |
| Sambucus racemosa | Trauben-Holunder |
| Symphoricarpos racemosus | Schneebere (giftig) |
- k6) Klettergehölze**
- | | |
|------------------------------------|--|
| Clematis in Arten und Sorten | |
| Hedera in Arten und Sorten | |
| Jasminium nudiflorum | |
| Lonicera in Arten und Sorten | |
| Parthenocissus in Arten und Sorten | |
| Kletterrosen | |
| Vitis colnagelae | |
| Wisteria sinensis | |

III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9 (4) Baugesetzbuch i. V. m. § 89 Brandenburgische Bauordnung

- Dächer
 - Pult- und Flachdächer sind bei Hauptgebüden unzulässig.
 - Die Dächer der Hauptgebüde sind mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° auszuführen.
 - Die Dachflächen der Hauptgebüde sind in Ziegel mit rotm bis braunem und anthrazitfarben einzudecken.
- Fassaden
 - Als Fassadenmaterialien sind nur Putz, Klinker und Holz zulässig.
 - Verkleidungen aus Kunststoff, Faserzementplatten und Fliesen sind nicht zulässig.
- Einfriedungen
 - Straßenseitige Einfriedungen aus Maschendrahtzäunen sind nicht zulässig. Die Einfriedungen dürfen eine max. Höhe von 1,25m nicht überschreiten.
 - Zwischen den Baugrundstücken sind als Einfriedung Hecken gem. textlicher Festsetzungen II 2. a) herzustellen. Bei der Errichtung von Garagen als Grenzbauten sind die dafür benötigten Flächen von dieser Festsetzung ausgenommen.

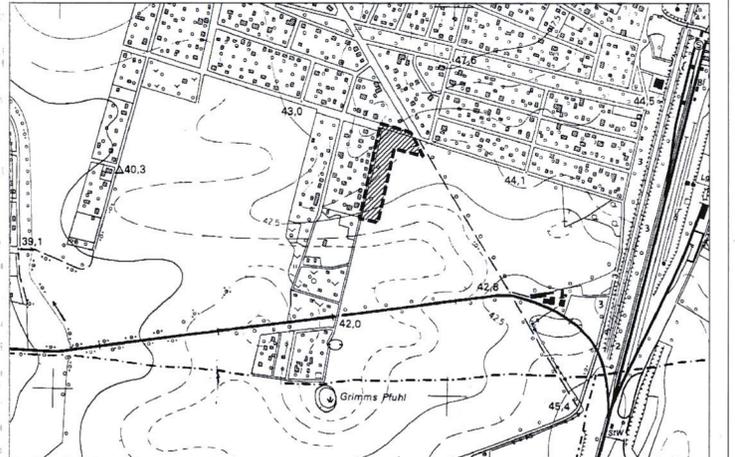
- Verfahrensvermerke:**
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 18.11.98
Teltow, 30.8.2001 (Ort, Datum, Siegelabdruck) i.v. Widsch-wardorf (Der Bürgermeister, Unterschrift)
 - Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt vom 26. November 1998 erfolgt.
Teltow, 30.8.01 (Ort, Datum, Siegelabdruck) i.v. Widsch-wardorf (Der Bürgermeister, Unterschrift)
 - Die Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a (1) 1. BauGB
Teltow, 30.8.01 (Ort, Datum, Siegelabdruck) i.v. Widsch-wardorf (Der Bürgermeister, Unterschrift)
 - Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.7.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Teltow, 30.8.01 (Ort, Datum, Siegelabdruck) i.v. Widsch-wardorf (Der Bürgermeister, Unterschrift)
 - Die Stadtverordnetenversammlung hat am 14.7.1999 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Teltow, 30.8.01 (Ort, Datum, Siegelabdruck) i.v. Widsch-wardorf (Der Bürgermeister, Unterschrift)

6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung hat in der Zeit vom 12.7.1998 bis einschl. 26.7.1999 nach § 3 (1) BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Gelegenheit zu Äußerungen und zur Erörterung der Planung besteht, am 30.6.1999 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung hat in der Zeit vom 9.8.1999 bis einschl. 10.9.1999 sowie vom 18.9.2000 bis einschl. 18.10.2000 nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 30.7.1999 sowie am 8.9.2000 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.

- Teltow, 30.8.01 (Ort, Datum, Siegelabdruck) i.v. Widsch-wardorf (Der Bürgermeister, Unterschrift)
7. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15.4.1999 sowie am 18.10.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Teltow, 30.8.01 (Ort, Datum, Siegelabdruck) i.v. Widsch-wardorf (Der Bürgermeister, Unterschrift)
8. 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 neuzubauenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
Teltow, 30.8.01 (Ort, Datum, Siegelabdruck) i.v. Widsch-wardorf (Der Bürgermeister, Unterschrift)
9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 15.4.2000 sowie am 18.10.2000 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung gebilligt.
Teltow, 30.8.01 (Ort, Datum, Siegelabdruck) i.v. Widsch-wardorf (Der Bürgermeister, Unterschrift)
10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 13.06.2007 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Teltow, 30.8.01 (Ort, Datum, Siegelabdruck) i.v. Widsch-wardorf (Der Bürgermeister, Unterschrift)
11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserweiternden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 25.7.01 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 11.10.2007 bestätigt.
Teltow, 24.10.01 (Ort, Datum, Siegelabdruck) i.v. Widsch-wardorf (Der Bürgermeister, Unterschrift)
12. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Teltow, 24.10.01 (Ort, Datum, Siegelabdruck) i.v. Widsch-wardorf (Der Bürgermeister, Unterschrift)

gehört zur Genehmigung vom 13.06.2007 und zum Schreiben vom 11.10.2007.
i.A. Widsch



PROJEKT: Bebauungsplan Nr. 18 B der Stadt Teltow "Östliche Dürerstraße"

AUFTRAGGEBER:	BEARB.:	Moe/Wie
Stadt Teltow	GEZ.:	Moe/CAD
PLAN:	MASSTAB:	PROJ. BEZ.:
Satzung	1 : 1000	BP_18B
ENTWURF:	DATUM:	PLAN NR.:
WIEFERIG & PARTNER INGENIEURBÜRO FÜR STADTPLANUNG Bismarckstr. 1, 14513 Teltow, Tel.: 03329/472298	25.07.2001	2