Stadt Teltow - Bebauungsplan Nr. 1 A "Ruhlsdorfer Platz - Weiterer Bereich" Teil C. Nachrichtliche Übernahmen Teil B. Festsetzungen durch Planzeichen Teil G. Verfahrensvermerke Teil A. Planzeichnung Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung vom 14.5.1991 gefasst. Der Beschluss wurde ortsüblich öffentlich 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, Umgrenzung von Landschaftsschutzgebieten R'w.res von mindestens 40 dB(A) in Wohn- und Aufenthaltsräumen, 35 dB(A) in Büroräumen: §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -) (§ 9 Abs. 6 BauGB) Mahlower Straße 114: Nord- und Ostfassade Mahlower Straße 118: Nord- und Ostfassade (Ort, Datum, Siegelabdruck) Bezirk Zehlendorf andschaftsschutzgebiet "Parforceheide Mahlower Straße 120a: West- und Südfassade Die Anfrage nach den Zielen der Ragmordnung und Landesplanung ist mit Anschreiben vom 24.10.1995 erfolgt. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) Ernst-Waldheim-Straße 2a: Nordfassade Teltou, de 15.07.2005 Ernst-Waldheim-Straße 2b und 2c, 4a und 4b: Ostfassade Kennzeichnung eines Allgemeinen Wohngebietes mit externer Nutzungsschablone, z.B. WA 1 Albert-Wiebach-Straße 5b - 5c, 7a - 7c und 9a - 9c: Nordfassade (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Bürgermeister) Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Teltow Albert-Wiebach-Straße 9a: Ostfassade Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan 1 A "Ruhlsdorfer Platz - Weiterer Bereich" gemäß § 3 Abs. BauGB wurde vom 28.4, bis zum 16.5.1997 durchgeführt. In diesem Zeitraum bestand Gelegenheit zur Äußerung MI 5 und MI 8 Kennzeichnung eines Mischgebietes mit externer Nutzungsschablone, z.B. MI 4 und Erörterung des vorgestellten Planungskonzepts. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist ortsüblich öffentlich Sämtliche der Lichterfelder Allee zugewandten Fassaden (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Bürgermeister) Mi 1- MI 3, MI 5 - MI 7, MI 9 - MI 11 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Sämtliche im Winkel bis zu 90 Grad und Tiefe von 15 m in Beziehung zur Planstraße A, Lichterfelder Allee und Mahlower Straße Grundflächenzahl, z.B. 0,40 Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind im Oktober 1998 Für das Planungsgebiet gilt die Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8a BNatSchG gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Geschossflächenzahl, z.B. 0,60 Teltou, de 15.07-2005 (Amtsblatt der Stadt Teltow, Oktober 1995) R'w.res von mindestens 35 dB(A) in Wohn- und Aufenthaltsräumen, 30 dB(A) in Büroräumen: höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. zwei LSG (Ort, Datum, Siegelabdruck) Bürgermeister) Südliche Fassade der 1. Bebauungsreihe zur Osdorfer Straße Mahlower Straße 110, 112: West-, Süd- und Ostfassade Für das Planungsgebiet gilt die Satzung zur Fernwärmeversorgung in der Stadt Teltow 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) Der Bebauungsplan ist mit Planstand Oktober 1999 (3.1.-4.2.2000) und geändert erneut mit Planstand Juni Mahlower Straße 114: West- und Südfassade 15.07.05 West 2001(10.12.2001-18.1.2002) öffentlich ausgelegt worden. Die Stadtverordnetenversammlung hat die (Amtsblatt der Stadt Teltow, April 1993) vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in ihrer geschlossene Bauweise Sitzung am 17.7.2002 geprüft. Mahlower Straße 120a und 120b: Ostfassade Landschaftsschutzgebiet Parforceheide Mahlower Straße 120b - 120e: Westfassade offene Bauweise Teil D. Kennzeichnungen Ernst-Waldheim-Straße 1a -1c: Nordfassade Flur 1 nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig Ernst-Waldheim-Straße 3b - 3d: Ostfassade Albert-Wiebach-Straße 3: Nordfassade abweichende Bauweisen gem. textl. Festsetzung 2.1 Mi 1 - MI 3 Sämtliche im Winkel bis zu 90 Grad und Tiefe von 20 m in Beziehung zur Planstraße A stehenden Fassaden Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen Die Stadtverordnetenversammlung hat am 10.3.2004 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans mit dem MI 5, MI 8 Sämtliche im Winkel bis zu 90 Grad zur Lichterfelder Allee stehenden Fassaden Entwurf der Begründung nach § 3 Abs. 2 und 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. belastet sind (§9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) MI 10 Sämtliche im Winkel bis zu 90 Grad und Tiefe von 15 m in Beziehung zur Lichterfelder Allee und Osdorfer Straße stehenden Planfestgestellte Hauptverkehrsstraße (Ostspange) 4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen. Teil E. Planzeichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB) Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen sowie der Begründung R'w.res von mindestens 30 dB(A) in Wohn- und Aufenthaltsräumen. 30 dB(A) in Büroräumen: mit Planstand März 2004 hat in der Zeit vom 26.4.bis einschließlich 27.5.2004 während der Dienststunden: Mo. Flächen für den Gemeinbedarf von 10-12 und von 13-15.30 Uhr, Di, von 7.30-12 und von 13-18 Uhr, Mi, von 7.30-12 und von 13-18 Uhr, Do. ohne Festsetzungscharakter Mahlower Straße 110: Nordfassade Jugendfreizeitheim Zweckbe timmung: Jugendfreizeitheim von 7.30-12 und von 13-15:30 Uhr. Fr. von 7.30-12.30 Uhr im Bauamt der Stadt Teltow, Iserstraße 4, gemäß § 3 Mahlower Straße 120c und 120d Ostfassade 11 115 1 etime rewalling Abs. 2 und 3 BauGB öffentlich ausgelegen. Ernst-Waldheim-Straße 5b und 5c: Ostfassade Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen nur zu den geänderten Teilen des lda-Kellotat-Straße 3c und 3d: West- und Nordfassade Bebauungsplanentwurfes während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift 5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) Ernst-Waldheim-Straße 2a und 2b: Westfassade vorgebracht werden können, am 29.3.2004 ortsüblich öffentlich bekannt gegeben worden. Vorhandene Bordsteine MI 1, MI 2 Sämtliche im Winkel von bis zu 90 Grad ab Tiefe von 30 m in Beziehung zur Ostspange stehenden Fassaden Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer Straßenbegrenzungslinie (auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) 6.2 Bei Verwendung von Lüftern ist in allen Baugebieten das gleiche Schalldämmmaß einzuhalten. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen 6.3 Im Geltungsbereich sind zum Schutz der Außenanlagen für Tiefgaragen ausschließlich mechanische Entlüftungen über Dach zulässig. Baumbestand Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung der Träger öffentlicher Belange in ihrer Sitzung am 15.09.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und Zweckbestimmung: Parkplatz für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern. 6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) Teil F. Textliche Festsetzungen für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB) Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten 7.1 Im Geltungsbereich ist grundstücksbezogen je 5 angefangene Stellplätze ein Großbaum zu pflanzen. Der Stammumfang muss mindestens baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Versorgungsanlageflächen 18/20 cm betragen. Es sind Bäume der Pflanzliste zu verwenden. Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Zweckbestimmung: Fernwärme Art der baulichen Nutzung Zweckbestimmung: Telekommunikation 7.2 Die nicht zum Anbau bestimmten Fassaden von neu errichteten Gebäuden mit einer Fassadenfläche von mindestens 200 m² sind zu mindestens (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4 und 6 BauNVO) Flur 8 20% zu begrünen Zweckbestimmung: Stromversorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) 1.1 Folgende, gem. § 4 Abs. 2 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässige Nutzungen sind in den allgemeinen Wohngebieten innerhalb des Geltungsbereiches nicht zulässig: 7.3 Innerhalb der für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen mit Planstand September 2004 Anlagen f
ür sportliche Zwecke 7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) übrigen öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage müssen Baumpflanzungen einen Mindestumfang von 16/18 cm wurde am 15.09.2004 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan mit Planstand September 2004 wurde von der Stadtverordnetenversammlung gebilligt. Öffentliche Grünflächen 1.2 Folgende, gem. § 4 Abs. 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind in den allgemeinen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Wohngebieten innerhalb des Geltungsbereiches nicht zulässig: Zweckbestimmung: Parkanlage Betriebe des Beherbergungsgewerbes 7.4 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen östlich der Planstraße A und nördlich der Osdorfer Strasse sind insgesamt 600 m Hecke neu zu Zweckbestimmung: Spielplatz Anlagen für Verwaltungen, (Ort, Datum, Siegelabdruck) pflanzen. Die Hecke hat eine Mindestbreite von 5 Meter. Je 10 m Hecke sind 2 Großsträucher, 16 Sträucher und 400 Pflanzen zu pflanzen Gartenbaubetriebe und (H 80-120 cm, mit mind. 3-6 Trieben). Die Hecke kann durch Erschließungswege, Sichtachsen, Luftschneisen sowie Sport- und Spielanlagen 8. Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB) Die Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wir hiermit unterbrochen werden ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß durchgeführt wurde. Der textliche und (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) 1.3 Folgende, gem. § 6 Abs. 2 BauNVO in Mischgebieten allgemein zulässige Nutzungen sind in den Mischgebieten innerhalb des Geltungsbereiches zeichnerische Inhalt des Bebauungsplans stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 15.09.2004 überein. Flächen für Wald 7.5 In den öffentlichen Parkanlagen sind die Feldgehölz- und Waldstrukturen zu erhalten sowie Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern gemäß Gartenbaubetriebe Pflanzliste durchzuführen. Mindestbepflanzung pro 100 m² Fläche sind 1 Baum, 3 Solitärsträucher, 10 Sträucher und 120 Stauden bzw. 9. Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege Tankstellen und und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB) (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Bürgermeister) Vergnügungsstätter MI 7 7.6 Innerhalb der Baugebiete WA 2 bis WA 5 sind Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern zu erhalten und Neupflanzungen gemäß der Pflanzliste Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und durchzuführen. Die Pflanzungen müssen den Bestimmungen der DIN 18916 und des BdB (Bund deutscher Baumschulen) genügen. Die Bäume Bauweise, überbaubare Grundstücksfläch Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB) über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 04.08.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der müssen einen Stammumfang von mindestens 16/18 cm haben. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind pro 100 m² 1 Baum, 3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO) Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Solitärsträucher, 10 Sträucher gem. Pflanzliste und 120 Stauden oder Bodendecker zu pflanzen und zu unterhalten Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1, Nr. 1, 2 und 3 BauGB) und weiter auf die (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 2.1 Im Baugebiet MI 7 ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine Kettenhausbebauung in abweichender Bauweise (a1) zulässig: 2..... 01.08.2005 in Kraft getreten. Die einzelnen Baukörper dürfen eine maximale Länge von 25 m parallel zur Planstrasse A nicht überschreiten. Die Höchstzahl der und Abs. 6 BauGB) Tel tay, of 01.08.2005 Vollgeschosse für die verbindenden Baukörper beträgt 2, die Höchstzahl der Vollgeschosse der Hauptbaukörper beträgt 3. 7.7 Entlang folgender Straßen sind Baumpflanzungen vorzunehmen: Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 22 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) Planstraße A (Ostspange), südlicher Abschnitt zwischen Osdorfer Straße und Mahlower Straße: Beidseitige, durchgängige Pflanzung von (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB) insgesamt 24 Stück Acer platanoides (Spitzahorn) innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche. Stellplätze und Garager Lichterfelder Allee, östlich der Planstraße A, außerhalb des Planfeststellungsbereiches: Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) Beidseitige Ergänzungspflanzung in Lücken der bestehenden Allee mit insgesamt 7 Stück Ulmus laevis (Flatterulme) innerhalb der (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) 3.1 In den Baugebieten MI 3, MI 7 und MI 10 sind Stellplätze, Nebenanlagen und ihre Zufahrten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, innerhalb der gekennzeichneten Bereiche für Tiefagragen (GTag1) und im Bereich zwischen Gebäuden und Planstraße A Beidseitige, durchgängige Pflanzung mit insgesamt 60 Stück Ulmus laevis (Flatterulme) innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche. 10. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25a BauGB) Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO) 7.8 Der Stammumfang von neu gepflanzten Bäumen innerhalb von Straßenverkehrsflächen muss mindestens 18/20 cm betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Baumscheiben innerhalb der Straßenverkehrsfläche müssen eine Mindestgröße von 5 m² haben Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) agreement is affect any to enjoy and the second Zweckbestimmung: Eingeschossige Gemeinschaftstiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Stadt Teltow 4.1 Tiefgaragen und Kellergeschosse ohne Überbauung sind - mit Ausnahme erforderlicher Fahrstraßen für Rettungswege - mit einer mindestens Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche 80 cm starken Bodenschicht zu überdecken und zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) Bebaungsplan 1A (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Acer platanoides Acer campestre Bezeichnung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes (z.B. GFL 6) Roßkastanie Acer pseudoplatanus Berg - Ahorn Aesculus hippocastanum 4.2 Eine Befestigung von Geh- und Radwegen innerhalb öffentlicher Grünflächen, von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie von sonstigen Alnus glutinosa Betula pendula "Ruhlsdorfer Platz privaten Verkehrsflächen ist nur in luft- und wasserdurchlässiger Ausführung zulässig Gemeine Esche Grenze des räumlichen Geltungsbreichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) Fraxinus excelsior Carpinus betulus (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Nr. 20 BauGB) Malus sylvestris Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes Populus x canescens - Weiterer Bereich" 5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) Quercus robur Jugendfreizeitheim Salix pentantra 5.1 Die Flächen GFL 1, GFL 2, GFL 3 und GFL 4 werden mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger der bestehenden Sorbus intermedi Sorbus aucupario Winterlinde ilia x europaea Tilia cordata Sommerlinde Ulmus glabra ilia platyphyllos Ulmus minor 5.2 Die Fläche GFL 5 wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstücksnutzer im Bat gebiet WA 1 belastet. Ulmus laevis Sträucher: 5.3 Die Fläche GFL 6 wird mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer des Flurstückes 81 der Flur 12 der Gemarkung Teltow Amelanchier ovalis (außerhalb des Geltungsbereiches) belastet. Buxus sempervirens Kornelkirsche Carpinus betulus Cornus mas Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus monogyr Einwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes Pfaffenhütchen Frangula alnus uonymus europaeus (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Gem. Heckenkirsche Lonicera xylosteum Ligustrum vulgare Philadelphus coronarius Prunus spinosa Pfeifenstrauch 6.1 Für die folgenden Fassaden werden dem Lärmpegelbereich entsprechende Bauschalldämmwerte festgesetzt: Nutzungsschablonen für Gebiete MI1 - MI11 und WA1 Ribes nigrum Schwarze Johannisbeere Ribes rubrum Rosa canina Rosa arvensis Gewöhnliche Brombeere Rubus fruticosus Rosa rubiginosa R'w.res von mindestens 45 dB(A) in Wohn- und Aufenthaltsräumen, 40 dB(A) in Büroräumen: Schwarzer Holunder Sambucus nigra Rubus ideaus WA 3 WA 2 Mahlower Straße 116: Süd- und Ostfassade Graue Weide Ohr - Weide Salix cinerea Mahlower Straße 118: West- und Südfassade Salix viminalis Flechtweide Purpurweide Salix purpurea Ernst-Waldheim-Straße 3d: Nordfassade Gemeiner Schneeball Viburnum opulus Syringa vulgaris Ernst-Waldheim-Straße 2a: Ostfassade MI 1-4 Alle der Planstraße A zugewandten Fassaden M 1:1.000 Alle der Planstraße A oder der Lichterfelder Allee zugewandten Fassaden MI 11 Alle der Mahlower Straße zugewandten Fassaden Planstand: Satzung, September 2004 Bearbeitung: WA III Art der baulichen Nutzung MI Vollgeschosse (Höchstzahl) complan GmbH Jägerallee 21 0.30 (0.60) D/H