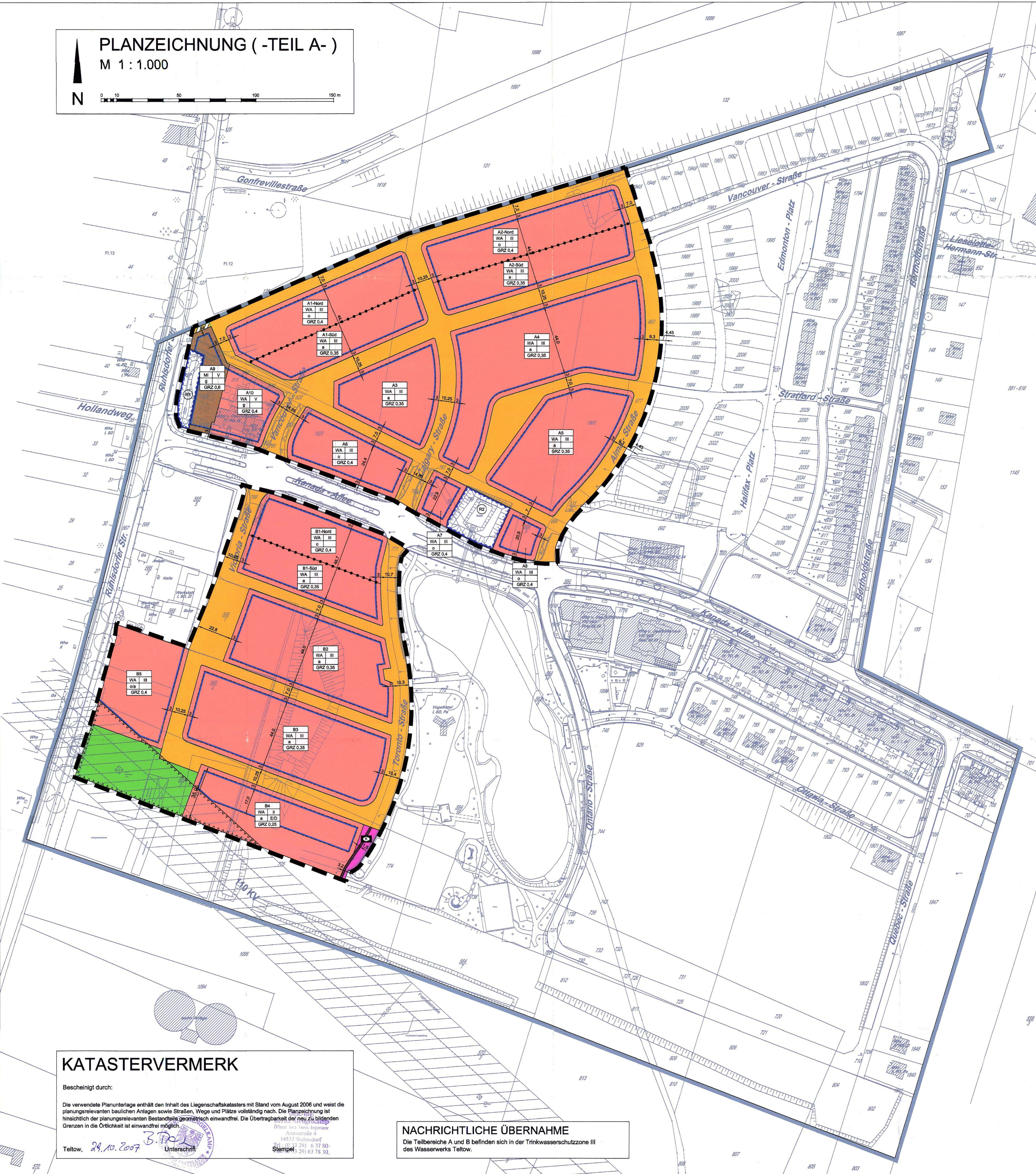


# SATZUNG DER STADT TELTOW ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 23 "MÜHLENDORF", TEILBEREICHE A UND B

AUFGRUND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23. SEPTEMBER 2004, ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 1 DES GESETZES VOM 21. DEZEMBER 2006) SOWIE NACH § 81 DER BRANDENBURGISCHEN BAUORDNUNG VOM 16. JULI 2003; ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2 DES GESETZES VOM 28. JUNI 2006 WIRD NACH BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG VOM 17.10.2007 FOLGENDE SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 23 FÜR DAS GEBIET "MÜHLENDORF", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), ERLASSEN. ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG VON 1990.



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 1.1 und 1.3
  - MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO), i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 1.2
- Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauBG)**
- z.B.** Grundflächenzahl als Höchstmaß i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 2.1, 2.2, 2.3 und 2.4
  - z.B. II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 2.5 und Nr. 2.6
- Bauweise, Baugruppen**
- o** offene Bauweise
  - a** abweichende Bauweise gem. textlicher Festsetzung Nr. 3.1 bzw. 3.2
  - oa** offene Bauweise und abweichende Bauweise gem. textlicher Festsetzung Nr. 3.3, 3.4 und 3.5
  - g** geschlossene Bauweise
  - E/D** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze** i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 4
- Flächen für den Gemeinbedarf**
- Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kindertages, Kindergarten, Kinderhort (Kita)
- Verkehrflächen**
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Grünflächen**
- Öffentliche Grünflächen
- Flächen für die Regelung des Wasserabflusses**
- Umgrünung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung Regenwasserentsorgung und -verickerung
- Sonstige Planzeichen**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungssträger gem. textlicher Festsetzung Nr. 7 zu befestigende Flächen
  - Umgrünung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 9
  - Grenze der Änderungsbereiche A und B
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Teltow 23
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER**
- vorhandene bauliche Anlage
  - vorhandene Flurstücksnummer
  - z.B. Flurstücksnummer
  - z.B. Vermaßung in Meter

## TEXT (-TEIL B-)

- Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauBG)**  
1.1 Im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) werden gemäß §1 (6) BauNVO die Ausnahmen des §4 (3) BauNVO Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.  
1.2 Im "Mischgebiet" (MI) werden gemäß §1 (5) BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen des §6 (2) BauNVO Nr. 6, 7 und 8 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsbetriebe) ausgeschlossen. Gemäß §1 (6) BauNVO werden die Ausnahmen des §6 (3) BauNVO ausgeschlossen.  
1.3 In Baugebiet B5 (WA) ist entlang der Ruhlförder Straße die Errichtung einer Lärmschutzanlage mit einer maximalen Höhe von 4,50 m über der Fahrbahnoberfläche in Fahrbahnhälfte des jeweils angrenzenden Straßenabschnitts der Ruhlförder Straße ohne Längenbegrenzung zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauBG)**  
2.1 Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche (GRZ) durch Terrassen, Balkone, Kellertreppen und sonstige unterkellerte oder nicht unterkellerte Treppenanlagen um höchstens 30 qm je abgeschlossener Wohneinheit ist zulässig.  
2.2 Es wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in §19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen sowie durch die Grundflächen von baulichen Anlagen, soweit sie nach BbgBO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, um bis zu 80% überschritten werden dürfen.  
2.3 Bei Hauptgruppen im Sinne des §22 (2) BauNVO ist für Teilgrundstücke mit Gebäuden, die beidseitig an der Grundstücksgrenze errichtet werden, in den Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu einer GRZ = 0,5 zulässig.  
2.4 Bei privater Erschließung dürfen die gemeinschaftlichen privaten Verkehrsflächen entsprechend den jeweiligen Eigentumsverhältnissen der anliegenden Grundstücke gemäß §21a (2) BauNVO bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen (GRZ) hinzugezogen werden.  
2.5 Die zulässige Gebäudehöhe errechnet sich aus der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse multipliziert mit 3,0 m als maximale Traufhöhe, zzgl. einmalig 2,5 m als maximale Firsthöhe über der Geländeoberfläche. Als Geländeoberfläche gilt die Oberkante Straßenbelag (Gehweg) der dem Grundstück am nächsten liegenden Straßenverkehrsfläche. Die Maße gelten nicht für technische Aufbauten sowie Schornsteine und Lüftungsgroße.  
2.6 Für die Baugebiete A1-Süd, A2-Süd, A3, A4, A5, A8, A9, A10, B1-Süd, B2 und B3 wird festgesetzt, dass das oberste der maximal zulässigen Vollgeschosse höchstens über drei Viertel seiner Grundfläche eine Höhe von 2,30 m oder höher als Raum-Innenmaß erreichen darf.
- Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauBG)**  
3.1 In den Baugebieten A1-Süd, A2-Süd, A3, A4, A5, B1-Süd, B2 und B3 können Gebäude bis zu einer Länge von maximal 25 m in offener Bauweise errichtet werden.  
3.2 In dem Baugebiet B4 können Gebäude bis zu einer Länge von maximal 16 m in offener Bauweise errichtet werden.  
3.3 In dem Baugebiet B5 ist die offene Bauweise zulässig. Abweichend davon können Gebäude und Hausgruppen bis zu einer Länge von maximal 60 m errichtet werden.  
3.4 Wenn Gebäude oder Gebäudeanteile im Baufeld B5 Bestandteil einer Lärmschutzanlage sind, können sie zur Grundstücksgrenze an der Ruhlförder Straße grenztüchtig errichtet werden. Dies gilt auch für Gebäude und Hausgruppen, die als durchgehender Gebäudeteil auf der gesamten Länge der überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Ruhlförder Straße errichtet werden.  
3.5 In dem Baugebiet B5 sind Gebäude zur nördlichen Grundstücksgrenze des Baugebietes B5 (Flurstück 506/3) auf einer Länge von maximal 15 m grenztüchtig zulässig.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§9 (1) Nr. 2 BauBG)**  
Die Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Wintergärten, Eingangstreppe, Terrassen u.ä.) kann um bis zu 2 m zugelassen werden. Das gleiche gilt für Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und für bauliche Anlagen, soweit sie nach BbgBO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
- Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§9 (1) Nr. 4 BauBG)**  
In den Allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen nur in einem Abstand bis zu 15 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Maßgeblich ist die Straßenbegrenzungslinie der Straße, von der aus die Erschließung des Grundstücks erfolgt. Im Baugebiet B5 sind Stellplätze und Garagen ohne Einschränkungen zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauBG)**  
6.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind private Stellplätze und Wege in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Grundstücksfahrten und Zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite von max. 3,50 m befestigt werden.  
6.2 Die Befestigung der Stellplätze innerhalb der Parkstreifen der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Verkehrsflächen mit Breiten kleiner als 7 m sind als Pflasterflächen herzustellen.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9 (1) Nr. 21 BauBG)**  
Die Zugänglichkeit der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungssträger zu bestehenden Flächen im Änderungsbereich B ist für die Mitarbeiter der Versorgungsbetriebe jederzeit zu gewährleisten.
- Gebäude, in denen bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§9 (1) Nr. 23 BauBG)**  
Für die Wärmeversorgung der Gebäude im Geltungsbereich der Baugruppenänderung ist allgemein nur die Fernwärmeversorgung oder die Verwendung von Erdgas zugelassen. Weiterhin zulässig ist die Nutzung von Erdwärme, Solarenergie oder der Anschluss an ein Blockheizkraftwerk. Je Wohnung ist eine Feuerstelle mit festen Brennstoffen (Kamine, Kaminöfen, Kachelöfen) zulässig.
- Von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen (§9 (1) Nr. 24 BauBG)**  
Die in der Planzeichnung eingezeichneten Schutzflächen (10 x 14-Feldgröße) sind von jeglicher Bebauung freizuhalten, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen geeignet ist.
- Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§9 (1) Nr. 24 BauBG)**  
10.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile (einschließlich der Fenster, Rollläden, Lüfter und ggf. anderer Außenbauteile) der Wohn- und Büroräume, die innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV gelegen sind, ein bestimmtes erforderliches und am Bau zu erbringendes resultierendes Luftschalldämm-Maß (R<sub>w, res</sub> nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) aufweisen, und zwar:  
1. Innerhalb des Lärmpegelbereiches IV mindestens 40 dB (Büroräume 35 dB) in den Baugebieten B5 und A9 an den nördlichen und südlichen Gebäudeseiten, im westlichen Bereich des Baugebietes A1-Nord an den nördlichen und westlichen Gebäudeseiten sowie im Baugebiet A8 an den der Kanada-Allee zugewandten Gebäudeseiten.  
Für die genannten Bereiche sollten die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmer vorzugsweise nach der, der jeweiligen Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Falls diese Grundorientierung aus schwerwiegenden Gründen nicht möglich ist, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen für diese Zimmer vorzusehen.  
10.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist entlang der Ruhlförder Straße die Errichtung einer Lärmschutzanlage oder eines Lärmschutzwalls mit einer maximalen Höhe von 6,00 m über der Fahrbahnoberfläche in Fahrbahnhälfte des jeweils angrenzenden Straßenabschnitts der Ruhlförder Straße ohne Längenbegrenzung zulässig.
- Pflanzgebiete und Pflanzbindungen (§9 (1) Nr. 25 a BauBG)**  
11.1 Im allgemeinen Wohngebiet ist je Baugrundstück ab 350 qm Baugrundstückfläche 1 Baum der Pflanzliste A oder C zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Vorhandene Bäume sind anzuerkennen. Die Bäume sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm zu pflanzen. Abgang von Baumbestand ist durch Neupflanzung gemäß Pflanzliste A oder C zu ersetzen.  
11.2 Im Mischgebiet sind insgesamt 5 Bäume der Pflanzliste A oder C zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Vorhandene Bäume sind anzuerkennen. Die Bäume sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm zu pflanzen. Abgang von Baumbestand ist durch Neupflanzung gemäß Pflanzliste A oder C zu ersetzen.  
11.3 In der Fläche für die Regelung des Wasserabflusses R1 ist ein Regen-auffangbecken anzulegen. Das Gewässer ist zu begrünen. Die verbleibenden Flächen sind mit Rasen einzusäen und mit Arten der Pflanzliste A und/oder C zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Je 50 qm angefangener, verbleibender Grünfläche ist ein Baum der Pflanzliste A oder C zu pflanzen. Der Mindeststammumfang der anzupflanzenden Bäume beträgt 16/18 cm.  
11.4 In der Fläche für die Wasserwirtschaft R 2 ist ein Regenlaufabgecken anzulegen. Das Gewässer ist zu begrünen. Die verbleibenden Flächen sind mit Rasen einzusäen und mit Arten der Pflanzliste A zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Auf der Fläche sind insgesamt mindestens 6 Bäume zu pflanzen. Der Mindeststammumfang der anzupflanzenden Bäume beträgt 16/18 cm.  
11.5 In der öffentlichen Grünfläche G 1 sind entlang der Grenzen zum allgemeinen Wohngebiet 5 m breite Hecken mit Arten der Pflanzliste B zu pflanzen. Dabei sind je qm Pflanzfläche mindestens 1,5 Sträucher in den Pflanz-zwischen 80/80 cm und 100/150 cm zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.  
11.6 Auf den Verkehrsflächen mit Breiten von bis zu 7 m sind durchschnittlich 14 m Abstand (minimal 12 m bis maximal 16 m) hochstämmige Laubbäume der Pflanzliste C zu pflanzen. Der Mindeststammumfang der anzupflanzenden Bäume beträgt 16/18 cm. Abgang von Baumbestand ist durch Neupflanzung zu ersetzen.  
11.7 Auf den Verkehrsflächen mit Breiten über 7 m sind durchschnittlich 22 m Abstand hochstämmige Laubbäume der Pflanzliste C zu pflanzen. Der Mindeststammumfang der anzupflanzenden Bäume beträgt 16/18 cm. Abgang von Baumbestand ist durch Neupflanzung zu ersetzen.
- Bedingte Zulässigkeit von baulichen Nutzungen (§9 (2) BauBG)**  
12. Die Zulässigkeit von baulichen Nutzungen in den Baugebieten A1-Nord, A1-Süd und B5 steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass die durch das Baugebiet verlaufende Trinkwasserleitung DN 400 vor Baubeginn verlegt wird. Von dieser aufschiebenden Bedingung kann nachweislich abgesehen werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass die bezeichnete Trinkwasserleitung unter Berücksichtigung eines Schutzstreifens von insgesamt 6 m Breite nicht überbaut wird.
- Baunormrechtliche Festsetzungen (§9 (4) BauBG i.V.m. §81 BbgBO)**  
13. In dem Baugebiet B5 sind bauliche Anlagen, die dem Lärmschutz dienen und die eine maximale Höhe von 4,50 m über der Fahrbahnoberfläche in Fahrbahnhälfte des jeweils angrenzenden Straßenabschnitts der Ruhlförder Straße nicht überschreiten sowie Garagen und Nebenanlagen, die als Bestandteil dieser baulichen Anlagen errichtet werden, an der zur Ruhlförder Straße gelegenen Grundstücksgrenze ohne eigene Abstandsflächen und in den Abstandsflächen eines Gebäudes zulässig. Für den Fall, dass Gebäude mit ihren Gebäudeteilen die Lärmschutzanlage integrieren sind, gilt dies für die Lärmschutzanlage nur, wenn die Lärmschutzanlage jeweils seitlich der Gebäudeseiten transparente Vordächer aufweist, die eine Breite von mindestens 2 m nicht unterschreiten und zu einem Flächenanteil von mindestens 75 von Hundert aus licht- und blickdurchlässigen Materialien bestehen.

## PFLANZLISTE

- Pflanzliste A (Obstbaumarten)**
- Apfel:** Bosken, Goldrenett von Bienenheim, Adersleber Kavill, Jacob Lebel, Schöner aus Hermtut, Baumans Renette, Schöner aus Bosko, Große Kasserer Renette, Rheinischer Schnapfel, Roter Trierer Weinsäpfel, Rheinischer Winteräpfel, Ananasrenette.
  - Birne:** Gute Luise, Gelertes Butterbirne, Konferenzbirne, Clapps Liebling, Alexander Lucas
  - Pflaume:** Hauszwetsche, Wangenhems Frühzwetsche, Grüne Renekloße, Czar, Hubertur
  - Südkirsche:** Hedelfinger Risenkirsche, Schneiders spät schwarze Kronpflirsche, Große Prinzessin, Kassins Frühe Herzkirsche
  - Sauerkirsche:** Schattenmorelle, Fanel, Kelleris
- Pflanzliste B (Strüchler)**
- Cornus mas
  - Cornus sanguinea
  - Corylus avellana
  - Eucrymus europaeus
  - Genista tinctoria
  - Lonicera xylosteum
  - Rhamnus catharticus
  - Rhamnus frangula
  - Ribes divaricatum Sparrige
  - Ribes alpinum
  - Ribes rubrum
  - Rosa carolina
  - Rosa rubiginosa
  - Rubus fruticosus
  - Sambucus nigra
  - Viburnum opulus
  - Kornelkirsche
  - Roter Hartriegel
  - Haselnuss
  - Pflaferhüchler
  - Faulbaum
  - Heckenkirsche
  - Kreuzdorn
  - Stachelbeere
  - Aberjohannbeere
  - Rote Johannisbeere
  - Hundrose
  - Rheinrose
  - Brombeere
  - Schwarzer Holunder
  - Schneeball
- Pflanzliste C (Baumarten)**
- Acer campestre
  - Acer platanoides
  - Acer pseudoplatanus
  - Aesculus hippocastanum
  - Betula pendula
  - Carpinus betulus
  - Crataegus laevigata
  - Crataegus monogyna
  - Fagus sylvatica
  - Malus sylvestris
  - Prunus avium
  - Quercus petraea
  - Quercus robur
  - Sorbus aria
  - Sorbus aucuparia
  - Tilia cordata
  - Tilia platyphyllos
  - Ulmus laevis
  - Feldahorn
  - Spitzahorn
  - Berg-Ahorn
  - Roskastanie
  - Weißbirke
  - Hainbuche
  - Rotdorn
  - Weißdorn
  - Rotbuche
  - Holzahorn
  - Vogelkirsche
  - Traubeneiche
  - Stieleiche
  - Schwedische Mehlbeere
  - Eberesche
  - Winterlinde
  - Fleckenahorn
  - Fleckenulme
- Bebauungsplan Nr. 23 "Mühlendorf"**
- 1. Änderung, Teilbereiche A, B**
- Maßstab: 1 : 1.000**
- Planstand: Satzungsplan**
- Lage des Plangebietes im Stadtgebiet (unmaßstäblich)**
- Auftraggeber: Stadtverwaltung Teltow, Marktplatz 1-3, 14513 Teltow**
- Auftragnehmer: PEB, mbh**

**KATASTERVERMERK**

Bescheinigt durch:

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom August 2006 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Die Planzeichnung ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile planrechtlich einwandfrei. Die Übereinstimmung der planungsrelevanten Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Teltow, 29.10.2007

Unterschrift:

Stempel:

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

Die Teilbereiche A und B befinden sich in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Teltow.

## VERFAHRENS- UND AUSFERTIGUNGSVERMERK

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Teltow 23, Teilbereiche A und B, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 17.10.2007 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 17.10.2007 gebilligt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Teltow 23, Teilbereiche A und B, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Teltow, 20.11.2007

SVV-Vorsitzender

Der Bürgermeister

Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Teltow 23, Teilbereiche A und B, durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt vom 17.10.2007 ersichtlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfe (§ 215 Abs. 2 BauBG) und weiter auf Fälligkeit und Erscheinen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauBG) hingewiesen worden.

Teltow, 16.03.09

SVV-Vorsitzender

Der Bürgermeister