

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow hat am 11.01.2006 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Kiebitzberge“ beschlossen.

Teltow, den 20.4.2009

Der Bürgermeister



Auslegung
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist mit den Angaben und Hinweisen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Teltow mit Datum vom 28.3.2008 (Nr. 06, Jahrgang 17) bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.02.2008, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und den textlichen Festsetzungen - Teil B - sowie die Begründung und wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Informationen haben in der Zeit vom 07.04.2008 bis einschließlich 09.05.2008 während folgender Zeiten

Mo., Mi. und Do. 08.00 - 15.00 Uhr
Di. 08.00 - 18.00 Uhr
Fr. 08.00 - 12.00 Uhr

im Bürgerzentrum Teltow, Bürgerservice im Erdgeschoss, Foyer, Marktplatz 1-3, 14513 Teltow öffentlich auslegen.

Teltow, den 20.4.2009

Der Bürgermeister



Satzung
Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und den textlichen Festsetzungen - Teil B -, am 18.3.09, als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

Teltow, den 20.4.2009

Der Bürgermeister



Ausfertigung
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 50 „Kiebitzberge“, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und den textlichen Festsetzungen - Teil B -, wird hiermit ausfertigt.

Teltow, den 20.4.2009

Der Bürgermeister



Katasterbestätigung
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 07/2003 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Teltow, den 16.04.2009

Öffentlich besteller Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Bernd Mengekamp
Offiziell best. Verm.-Ingenieur
Annahmestelle 4
14537 Seehowenlohn
Tel.: (033 29) 6 37 80
Fax: (033 29) 63 78 30



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 17. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2586), durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986) und Art. 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und der Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanV 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.06.2006 (GVBl. I S. 74)
- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350).
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I Nr. 6, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2007 (GVBl. I S. 106 - 108)

Festsetzungen auf Kleinmachnower Gemarkung (Bebauungsplan KLM-BP-020 "Kiebitzberge" (nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans))

Art der baulichen Nutzung: Reine Wohngebiete (WR)
Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (0,2), Geschossflächenzahl (0,4), Zulässige maximale Höhe der Oberkante einer baulichen Anlage über Normalhöhennull in Metern (OK 42,0 m ü DHHN)
Bauweise, Baugrenzen: Baugrenzen, Offene Bauweise, Nur Einzelhäuser zulässig
Verkehrsfächen: Straßenverkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinie, Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zum Parken von Fahrzeugen und für das Abstellen von Fahrrädern
Grünflächen: Öffentliche Grünfläche, Flächen für Wald
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Bindung für die Erhaltung von Bäumen
Sonstige Planzeichen: Umgrenzung der Flächen für Lärmschutzmaßnahmen, Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Auszug aus den textlichen Festsetzungen zum benachbarten Bebauungsplan KLM-BP-020 "Kiebitzberge", Gemarkung Kleinmachnow

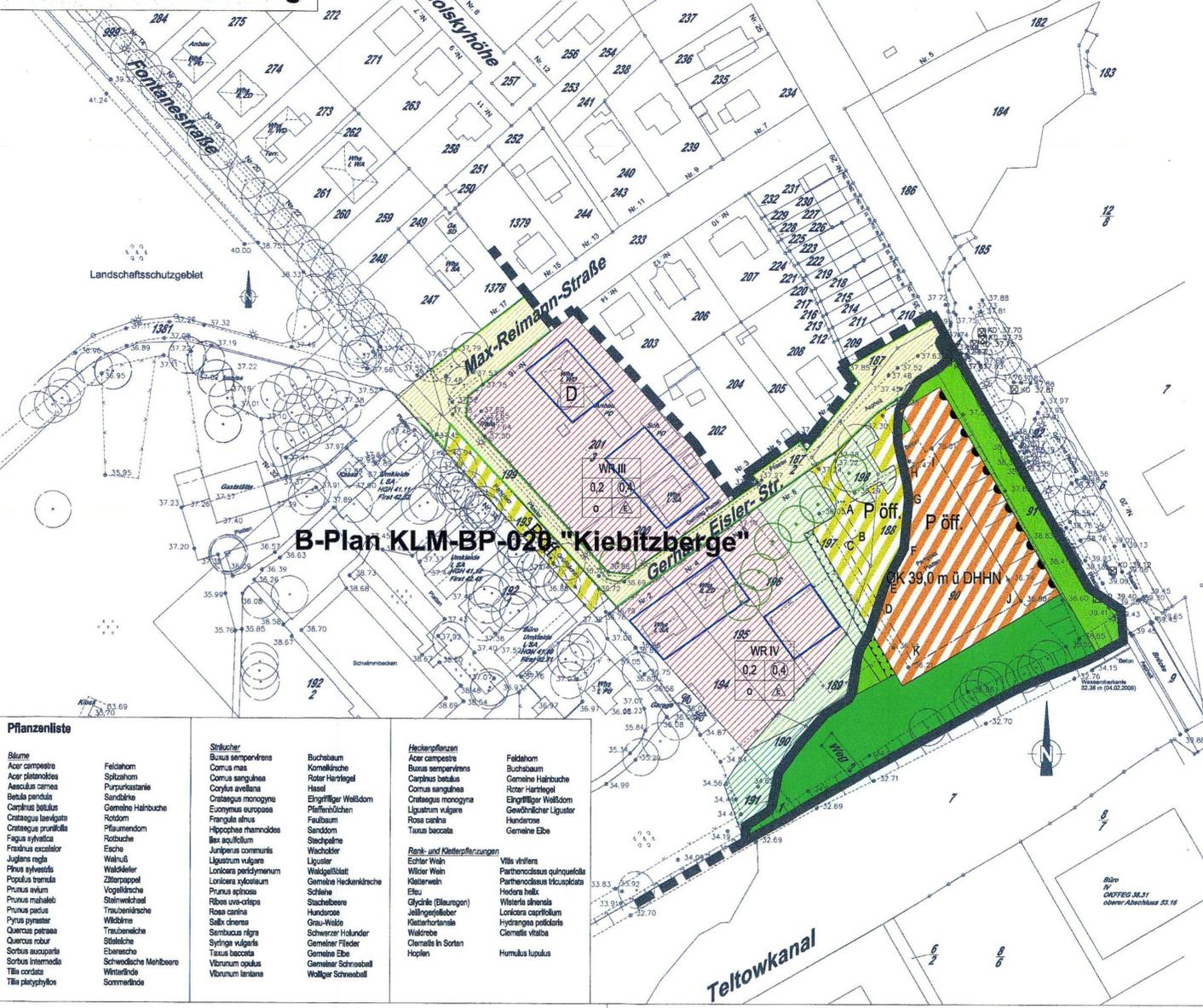
Bereich Teltowkanal-Ufer
7. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist innerhalb der festgesetzten Fläche für den Wald in einem 10,0 m breiten Korridor, gemessen von der südlichen Grenze des Geltungsbereiches des B-Planes, in einem Abstand von mindestens 3,0 m von der vorhandenen Uferlinie ein mindestens 3,0 m breiter Fuß- und Radweg zulässig.

Bereich Parkplatz Rammrathbrücke
8. Innerhalb der als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zum Parken von Fahrzeugen und für das Abstellen von Fahrrädern festgesetzten Fläche sind auch Zu- und Abfahrtsrampen zu einem Garagengebäude zulässig.
9. Innerhalb der Fläche ABCDEFGHA ist ein eingeschossiges Garagengebäude zulässig. Dessen Geschossocke ist als Fläche für Stellplätze auszubilden.

Schutz-, Pflege und Entwicklungsmaßnahmen sowie Anpflanzungen und Bindungen zur Begrünung der Baugrundstücke
21. Das Garagengebäude innerhalb der Fläche ABCDEFGHA ist an seinen Außenkanten, ausgenommen im Bereich der Zufahrten bzw. Zuwege, mit Hecken- oder Strauchpflanzung (mit einer Pflanzlichte von 4 Pflanzen je laufenden Meter) einzugrünen.

Immissionsschutz
23. Innerhalb der Umgrenzung der Flächen für Lärmschutzmaßnahmen ist ein Lärmschutzwall bis zu einer maximalen Höhe von 39,2 m über DHHN zulässig.

Teil A - Planzeichnung



Pflanzenliste
Blüme: Acer campestre, Acer platanoides, Anemone nemorosa, Betula pendula, Carpinus betulus, Crataegus laevigata, Crataegus prunifolia, Fagus sylvatica, Fraxinus excelsior, Juglans regia, Pinus sylvestris, Populus tremula, Prunus avium, Prunus mahaleb, Prunus padus, Pyrus pyraster, Quercus petraea, Quercus robur, Sorbus aucuparia, Sorbus intermedia, Tilia cordata, Tilia platyphyllos
Feldahorn: Cornus mas, Cornus sanguinea, Cornus avellana, Crataegus monogyna, Euonymus europaea, Fraxinus alnus, Hippocrepis emerus, Ilex aquifolium, Juniperus communis, Ligustrum vulgare, Lonicera periclymenum, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Ribes uva-ursi, Rosa canina, Salix caprea, Sambucus nigra, Syringa vulgaris, Taxus baccata, Viburnum opulus, Vitrum lentana
Buchebaum: Cornus mas, Roter Hartriegel, Hasel, Eingriffeliger Weißdorn, Pflefenbüchchen, Faulbaum, Sanddorn, Stachelpalme, Wacholder, Ligustar, Wildgänslik, Gemeine Heckenkirsche, Schilf, Stachelbeere, Handrose, Grau-Weide, Schwarzer Holunder, Gemeiner Flieder, Gemeine Eibe, Gemeiner Schneeball, Wolliger Schneeball
Heckenpflanzen: Acer campestre, Buxus sempervirens, Cornus sanguinea, Cornus avellana, Crataegus monogyna, Ligustrum vulgare, Rosa canina, Taxus baccata
Rang- und Kletterpflanzen: Echter Wein, Wilder Wein, Kletterrose, Efeu, Glyzine (Blaurose), Jellingkirsche, Kletterhortensie, Waldrebe, Clematis in Sorten, Hopfen, Humulus lupulus
Vitis vinifera, Parthenocarpus quinquefolia, Parthenocarpus bicapitata, Hedera helix, Winterlinde, Lonicera capillaris, Hystrix patens, Clematis vitalba

Teil B - Textliche Festsetzungen

Bereich Teltowkanal-Ufer
1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist innerhalb der festgesetzten Fläche für den Wald in einem 10,0 m breiten Korridor, gemessen von der südlichen Grenze des Geltungsbereiches des B-Planes, in einem Abstand von mindestens 3,0 m von der vorhandenen Uferlinie ein mindestens 3,0 m breiter Fuß- und Radweg zulässig. Dieser Uferweg ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau auszuführen. Er darf durch jeweils 3,0 m breite Fuß- und Radwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit dem Parkplatz an der Rammrath-Brücke und mit der Warthestraße verbunden werden.

Bereich Parkplatz Rammrath-Brücke
2. Innerhalb der Fläche DEFGHIJKD ist ein eingeschossiges Garagengebäude zulässig. Dessen Geschossocke ist als Fläche für Stellplätze auszubilden.
3. Innerhalb der als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zum Parken von Fahrzeugen und für das Abstellen von Fahrrädern festgesetzten Fläche sind auch Zu- und Abfahrtsrampen zu einem Garagengebäude zulässig.

Anpflanzungen zur Begrünung
4. Das Garagengebäude innerhalb der Fläche DEFGHIJKD ist an seinen Außenkanten, ausgenommen im Bereich der Zufahrten bzw. Zuwege, mit Hecken- oder Strauchpflanzung (mit einer Pflanzlichte von 4 Pflanzen je laufenden Meter) einzugrünen.

5. Auf Stellplätzen außerhalb baulicher Anlagen (Garagengeschoss) ist auf der zwischen Gerhart-Eisler-Straße, Thomas-Müntzer-Damm, Warthestraße und Teltowkanal gelegenen, als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zum Parken von Fahrzeugen und für das Abstellen von Fahrrädern festgesetzten Fläche je angefangene fünf Stellplätze je ein Baum gemäß Pflanzenliste mit Stammumfang (StU) von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.

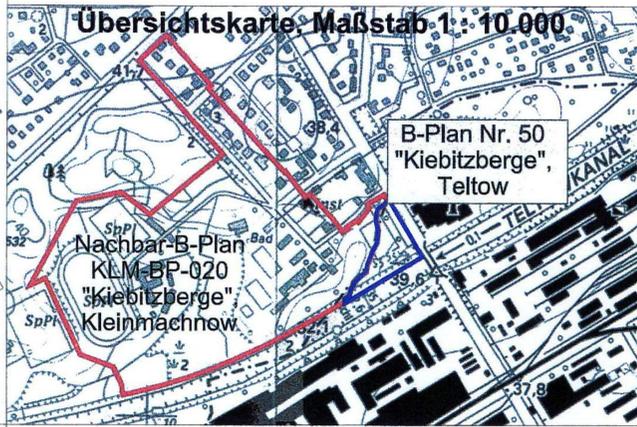
Immissionsschutz
6. Innerhalb der Umgrenzung der Flächen für Lärmschutzmaßnahmen ist ein Lärmschutzwall bis zu einer maximalen Höhe von 39,2 m über DHHN zulässig.

Hinweis ohne Normcharakter

Nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004“ (GVBl. Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) bestehen folgende Verpflichtungen:
1. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Planzeichenerklärung

- Maß der baulichen Nutzung: OK 42,0 m ü DHHN (Zulässige maximale Höhe der Oberkante (OK) einer baulichen Anlage über Null nach Deutschem Haupthöhennetz (DHHN92))
Verkehrsfächen: P öff (Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zum Parken von Fahrzeugen und für das Abstellen von Fahrrädern)
Begrenzung der Fläche für ein Garagengebäude gem. textlicher Festsetzung 2.
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Grünflächen: Öffentliche Grünfläche, Fläche für Wald
Sonstige Planzeichen: Umgrenzung der Flächen für Lärmschutzmaßnahmen, Grenze des räumlichen Geltungsbereich
Planunterlage: Flur 12 (Flur-Nummer), 203/201 (Flurstücksgrenze/Flurstücks-Nr.), 35,94 (Höhenpunkt über DHHN), Baum



Stadt Teltow
Marktplatz 1-3
14513 Teltow

Projekt:
Bebauungsplan Nr. 50 "Kiebitzberge"

Stand: 26.01.2009
Maßstab 1 : 1.000 (im Original)

Auftragnehmer: Plan und Recht GmbH
Oderberger Straße 40
D - 10435 Berlin
Tel.: 030 / 440 24 555
Fax: 030 / 440 24 554
eMail: info@planundrecht.de
Bearbeitung: Prof. Dr. jur. Gerd Schmidt-Eichstaedt
Dipl.-Ing. Bernhard Weyrauch
Dateiname: 090126_Teltow-BP-50