

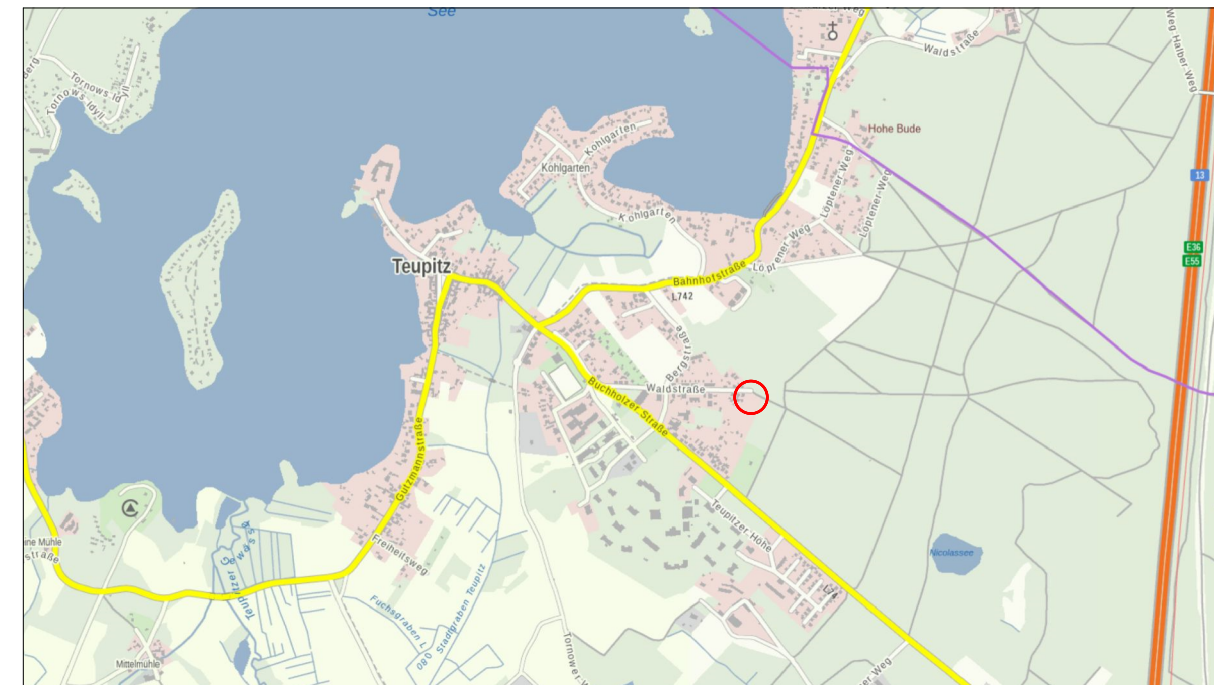
# B-Plan Nr. 19 "Waldstraße Ost" Stadt Teupitz

# Entwurf

## Verfahrensvermerke

- Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teupitz hat auf ihrer Sitzung am 17.11.2022 die Aufstellung der B - Plans "Waldstraße Ost" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schenkenländchen Nr. 01 vom 12.01.2023 bekannt gemacht worden.
- Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teupitz hat auf ihrer öffentlichen Sitzung am 11.03.2024 den Entwurf des B- Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil I), den textlichen Festsetzungen (Teil II) und der Begründung gebilligt und zur Offenlage gem. §3 Abs. 1 BauGB bestimmt.
- Der Entwurf des B- Plans hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 25.03.2024 bis einschließlich 26.04.2024 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt des Amtes Schenkenländchen Nr. 06 v. 21.03.2024 bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind gem. §4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 21.03.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer öffentlichen Sitzung am ..... den Entwurf des B- Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil I), den textlichen Festsetzungen (Teil II) und der Begründung gebilligt und zur Offenlage gem. §3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
- Der Entwurf des B- Plans hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt Nr. .... vom ..... bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat in öffentlicher Sitzung am ..... die eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der B-Plan "Waldstraße Ost", bestehend aus der Planzeichnung (Teil I) und den textlichen Festsetzungen (Teil II) wurde in öffentlicher Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

## Übersichtsplan



Teupitz, den .....  
Siegel .....  
Amtdirektor

10. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 28.02.2023 und weist planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Blankenfelde-Mahlow, den .....  
Siegel .....  
ÖBVI

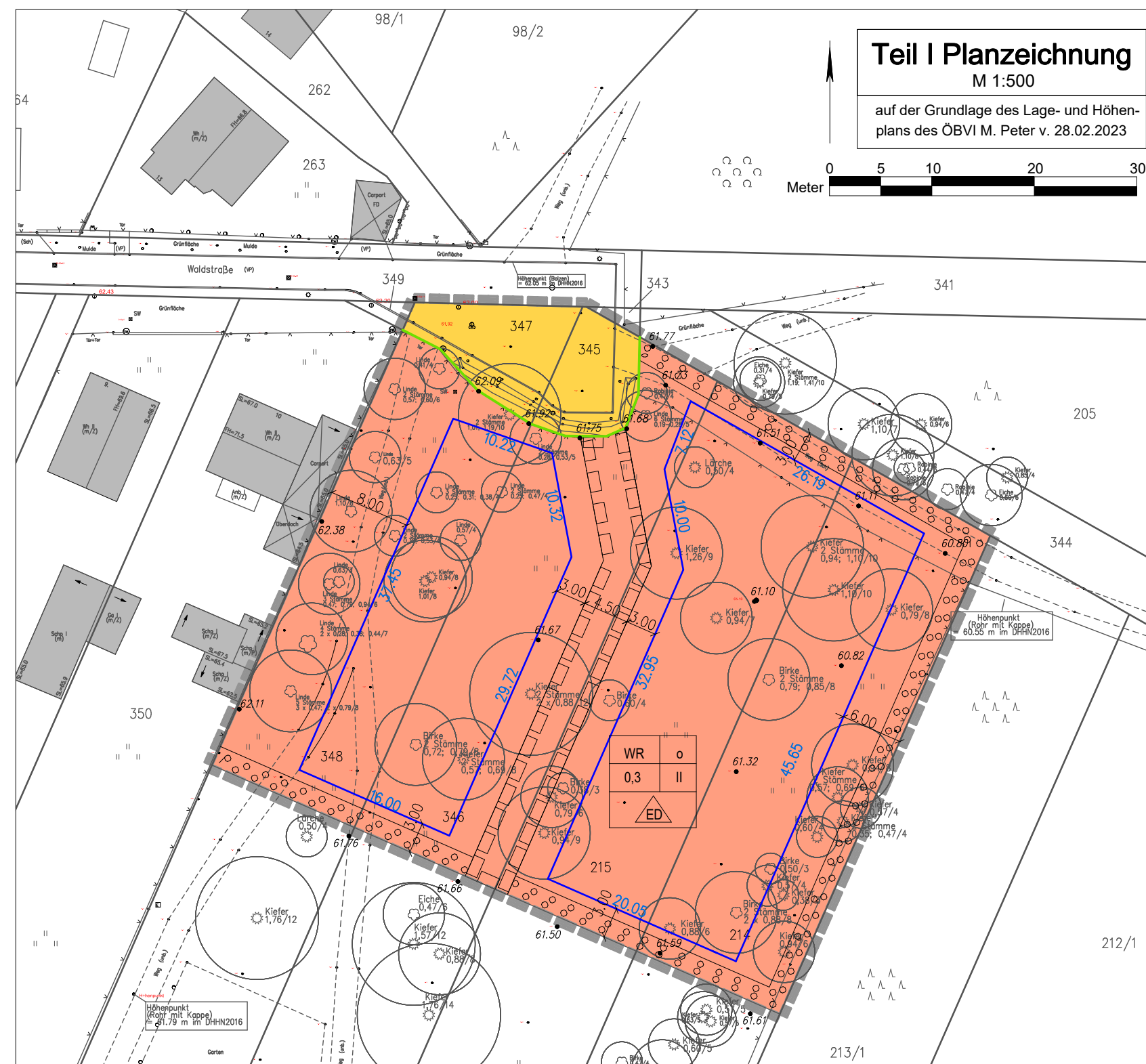
11. Die Satzung wurde von der höheren Verwaltungsbehörde durch Schreiben vom ..... mit Maßgaben und Auflagen genehmigt. Zur Umsetzung der Maßgaben und Auflagen wurden die Satzung und ihre Begründung überarbeitet. Die Gemeindevertretung trat den Maßgaben am ..... bei. Die höhere Verwaltungsbehörde bestätigte durch Schreiben vom ..... die Erfüllung der Maßgaben und Auflagen.

12. Ausfertigungsvermerk  
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..... übereinstimmen.

Ausgefertigt Teupitz, den .....  
Siegel .....  
Amtdirektor

13. Der Satzungsbeschluss sowie 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 ..... am ..... bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Teupitz, den .....  
Siegel .....  
Amtdirektor



## Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

**Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18, Nr. 39) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, Nr. 18)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

## Teil II Textliche Festsetzungen

### II.I. Planungsrechtliche Festsetzungen

**1. Baugebiet (§9 (1) Nr. 1 BauGB)**  
WR: Reines Wohngebiet (§3 BauNVO)

Zulässig sind:  
1. Wohngebäude  
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bevölkerung des Gebietes dienen.  
Die Ausnahmen nach §3 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

**2. Überbaubare Grundstücksflächen (§9 (1) Nr.2 BauGB, §23 BauNVO)**

2.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.

2.2. Garagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**3. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)**

3.1. Als Maß der baulichen Nutzung wird für das Baugebiet eine max. zul. GRZ von 0,3 festgesetzt. Die zulässige GRZ darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. des §14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

3.2. Für die Baugebiete wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit 2 als Höchstmaß festgesetzt.

**4. Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO)**

4.1. Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern ist zulässig; die Errichtung von Hausgruppen, auch als versetzt aneinandergestellte Gebäude, ist unzulässig. Je Einzelhaus sind max. 2 Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohnung zulässig.

**5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9 (1) Nr. 21 BauGB)**

5.1. Die zeichnerische festgesetzte Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist  
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer innerhalb des Plangebietes sowie  
- mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

### II.II. Grünordnerische Festsetzungen

**1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

1.1. In dem Baugebiet ist die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen Nebenfächern nur mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstigen, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernden Befestigungen sind unzulässig.

1.2. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücksflächen zu versickern.

**2. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

2.1. In dem Reinen Wohngebiet ist je angefangene 300m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum der Artenlisten A oder B mindestens als Halbstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 bis 12 cm zu pflanzen. Vorhandene Bäume, die diesen Anforderungen entsprechen, sind anrechenbar.

2.2. Als externe Ersatzmaßnahme sind auf den, südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücksflächen der Flurstücke 348, 346, 215 und 214 der Flur 6 der Gemarkung Teupitz 11 Bäume der Artenlisten A oder B mindestens als Halbstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 bis 12 cm zu pflanzen.

2.3. Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine 2m breite freiwandende Hecke anzupflanzen. Je Quadratmeter Hecke sind 2 Sträucher der Artenliste C mit einer Pflanzgutmindestgröße von 40 bis 100 cm anzupflanzen.

**3. Maßnahmen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

3.1. Innerhalb des Plangebietes sind die Bäume zu erhalten, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen stehen. Als Bäume gelten die Bäume, die gem. §2 der Baumschutzsatzung der Stadt Teupitz v. 24.02.2014, zu geschützten Landschaftsbestandteilen erklärt sind.

**4. Artenlisten**  
**A: Laubbäume**

Feld-Ahorn  
Berg-Ulme  
Bergahorn  
Spitz-Ahorn  
Hänge-Birke  
Moor-Birke  
Hainbuche  
Rot-Buche  
Gemeine Esche  
Stiel-Eiche  
Silber-Weide  
Eberesche  
Elsbeere  
Winterlinde  
Sommerlinde

**B: Obstbäume**

Kultur-Apfel  
Wild-Birne  
Wild-Apfel  
Vogelkirsche  
Sauer-Kirsche  
Gew. Kulturpflaume  
Kultur-Birne

**C: Sträucher**

Roter Hartriegel  
Gemeiner Schneeball  
Gemeine Hasel  
Zweiggriffiger Weißdorn  
Europäisches Pfaffenhütchen  
Rote Heckenkirsche  
Schlehe  
Purgier-Kreuzdorn  
Hunds-Rose  
Filz-Rose  
Gewöhnliche Brombeere  
Echte Himbeere  
Schwarzer Holunder

## Planzeichenlegende

**I. Festsetzungen**  
gem. PlanZV90

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Reines Wohngebiet

**2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Baugrenze

**3. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Straßenverkehrsfläche

**4. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten**

Umgrenzung von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

**5. Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Fläche zum Anpflanzen von Sträuern gem. §9 (1) Nr. 25a BauGB

**6. Nutzungsschablonen**

Gebietskategorie WR	Bauweise
Allgem. Wohngebiet	offene Bauweise
Grundflächenzahl als Höchstmaß 0,3	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß II
Gebäudetypen	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**7. Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Plans

z.B. 18,50  
Maßangaben in Metern

31,73  
Maßangabe der Baugrenze in Metern

## II. Nachrichtliche Übernahmen (§9 Abs. 6 BauGB)

1. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Teupitz vom 24.02.2014.

## III. Darstellungen ohne Normcharakter

61,21 Höhenpunkt des natürlichen Geländes über NHN (im System DHHN 2016)

vorhandener Laubbau

vorhandener Nadelbau

## Teil III. Hinweise zum Vollzug der Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen

### 1. Bauzeitenregelung

Die Bauzeitregelung (einschl. Baumfällungen und Rodungen) darf nicht innerhalb des Zeitraums vom 1. März bis 30. September durchgeführt werden.

### 2. Allgemeine Anforderungen des Artenschutzes

Für alle künftigen baulichen Maßnahmen und Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Einhaltung und Umsetzung der Vorgaben des Artenschutzes des Bundesnaturschutzgesetzes sicherzustellen. Bei allen künftigen Vorhaben, die den Abriss eines Gebäudes, den Um- oder Ausbau von Dachgeschossen sowie Fassaden oder die Fällung eines Baumes beinhalten, ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde kurzzeitig vor Beginn der Maßnahme (bis maximal 2 Wochen) eine Prüfung der Belange des Artenschutzes durch einen Sachverständigen durchzuführen und in Form eines Kurzgutachtens zu übermitteln.

### 3. Anbringen von Nisthilfen und Vogelkästen

Der Verlust an Brutplätzen infolge der Baumfällungen wird durch Ersatzbrutplätze im Zuge der nachfolgenden Baumfällgenehmigung gem. Baumschutzsatzung der Stadt Teupitz kompensiert. Je Verlust eines Brutplatzes sind 2 Nistkästen für Höhlenbrüter als Ersatzquartier anzubringen.



## Entwurf Bebauungsplan Nr. 19 "Waldstraße Ost"

Stadt Teupitz  
Landkreis Dahme-Spreewald

Auftraggeber Stadt Teupitz vertr. d. Amt Schenkenländchen Am Markt 9 15755 Teupitz	Stadtplanung C. Bley, Arch. f. Stadtplanung Schwartzkopffstraße 1 15745 Wildau	Vermessung Geobüro M. Peter Vivaldistraße 5 15831 Blankenfelde-Mahlow
Planf. f. d. förmliche Beteiligung	Stand: 26.07.2024	Maßstab 1:500