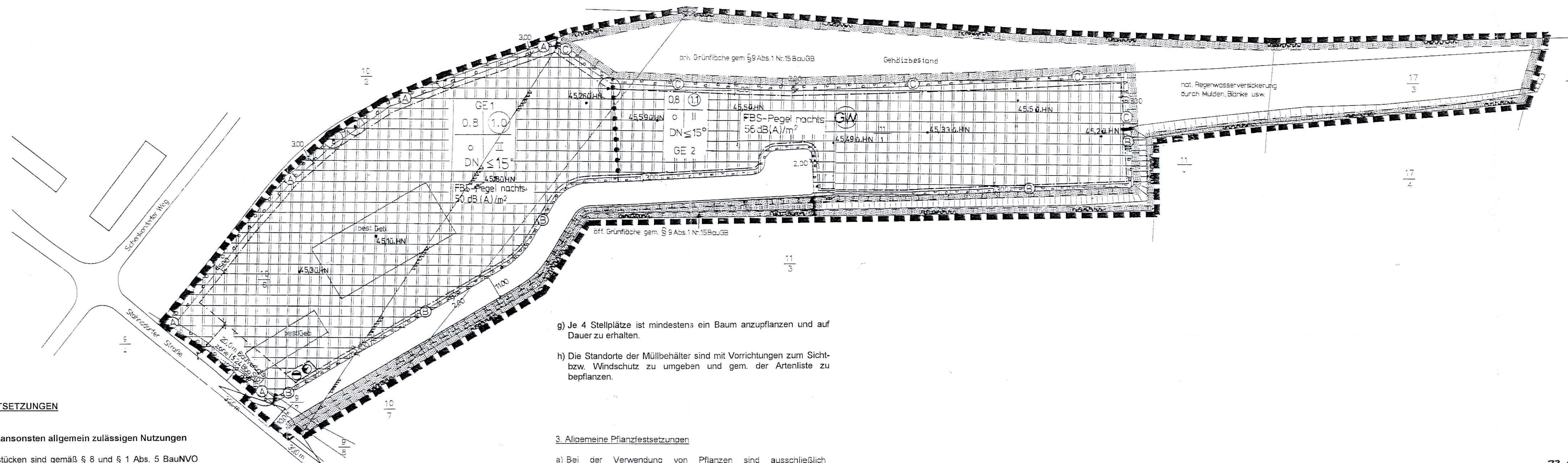


Bebauungsplan Nr.13 der Stadt Teltow – 'Ehemaliges Heizhausgelände an der Stahnsdorfer Strasse'

M 1:1000

18



- g) Je 4 Stellplätze ist mindestens ein Baum anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- h) Die Standorte der Müllbehälter sind mit Vorrichtungen zum Sicht- bzw. Windschutz zu umgeben und gem. der Artenliste zu bepflanzen.

3. Allgemeine Pflanzfestsetzungen

- a) Bei der Verwendung von Pflanzen sind ausschließlich Laubgehölze zulässig und folgende Mindestgrößen einzuhalten:
 - Alleebäume: Hochstamm, 4 x v., e. w., m. B., STU 20-25 cm.
 - Laubbäume: 3 x v. m. B. bzw. D. B., STU 16/18 cm
 - Sträucher: l. R. m. B., Größe je nach Art

b) Pflanzliste

Gehölzarten:	
Baumarten > 20m	Baumarten 10-20m
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	Acer campestre (Feld-Ahorn)
Betula pendula (Hänge-Birke)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)	Prunus avium (Vogelkirsche)
Ulmus glabra (Berg-Ulme)	Prunus padus (Traubenkirsche)
Ulmus laevis (Flatter-Ulme)	Sorbus aucuparia (Eberesche)
Ulmus minor (Feld-Ulme)	
Tilia cordata (Winter-Linde)	

Straucharten bis 5m	
Cornus mas (Kornelkirsche)	Ligustrum vulgare (Liguster)
Cornus sanguinea (Roter Hart-Weißdorn)	Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus catharticus (Purpier Kreuzdorn)	Rhamnus alaternus (Purpier Kreuzdorn)
Corylus avellana (Haselnuß)	Rosa canina (Hundsrose)
Crataegus monogyna (Eingriff-liger Weißdorn)	Rosa corymbifera (Heckenrose)
Rubus fruticosus (Brombeere)	Rubus idaeus (Himbeere)
Euonymus europaeus (Europäischer Spornstrauch)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Ulmus laevis (Flatter-Ulme)	Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Straucharten 5-10m	
Cornus mas (Kornelkirsche)	Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus catharticus (Purpier Kreuzdorn)	Rosa canina (Hundsrose)
Crataegus monogyna (Eingriff-liger Weißdorn)	Rosa corymbifera (Heckenrose)
Rubus fruticosus (Brombeere)	Rubus idaeus (Himbeere)
Euonymus europaeus (Europäischer Spornstrauch)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Ulmus laevis (Flatter-Ulme)	Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

- Alleebäume: Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Quercus robur (Stieleiche)
- Kletterpflanzen: Clematis vitalba (Gemeine Weinrebe), Hedera helix (Gemeiner Efeu), Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein), Parthenocissus tripartita (Kletterwein), Polygonum aubertii (Knötchen)

- Auswahl an Arten für Magereisen:
 - Gräser: Agrostus tenuis (Rot-Straußgras), Anthoxanthum odoratum (Gemeines Ruchgras), Festuca ovina (Schaf-Schwingel), Bromus erectus (Aufrechte Trespel), Corynephorus canescens (Silbergras), Poa compressa (Plattain-Rispengras)
 - Kräuter: Achillea millefolium (Wiesen-Schafgarbe), Lotus corniculatus (Gemeiner Hornklee), Medicago lupulina (Höpfenklie), Arvensis elongata ssp. elongata (Gemeine Grasnelke), Centaurea scabiosa (Skabiosen-Flockenblume), Echium vulgare (Gemeiner Natterkopf)

- Arwuchspflege: Nachpflanzungen evtl. nicht angegangener Gehölze sind vorzunehmen.

V. Nachrichtliche Übernahme

- 1. Gem. § 16 Abs. 5 BbgVG vom 13.07.1994 i. V. m. § 8 der Fassung der 3. Durchführungsverordnung zum Wasser- und Abfallgesetz vom 02.07.1982 gelten in der Trinkwasserschutzzone II folgende Verbote:
 - Umgang mit radioaktiven Stoffen
 - Einleiten und Versenken von Abwasser und Wasserschadstoffen.

Satzung der Stadt Teltow über den Bebauungsplan Nr. 13 für das im Planmilitär dargestellte Gebiet "Ehemaliges Heizhausgelände an der Stahnsdorfer Straße"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionsenergieeretzungs- und Wohnbaugesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 496) sowie nach § 89 der Bauordnung Brandenburg vom 1.12.1994 (GV. BBl. I S. 128) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 23.10.1996 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 für das Gebiet "Ehemaliges Heizhausgelände an der Stahnsdorfer Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A - Planzeichnung
Maßstab: 1:1000
Zeichenerklärung
Festsetzungen
Teil B - Text

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 29.10.1993
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 11.26.94 durchgeführt worden.
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.7.1994 zur Aufgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
5. Die Gemeindevertretung hat am 02.02.1995 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 15.03.1995 bis zum 09.03.1995 während der Dienststunden nach § 2 Abs. 3 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauGB-Maßnahmen öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegung schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt vom 13.3.1995 veröffentlicht und bekanntgemacht worden.

7. Der katastermäßige Bestand am 23.10.96 sowie die geographische Genauigkeit der Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Sigurdorf, 23.10.96
Ort. Datum, Siegelabdruck, Unterschrift, Der Bürgermeister, Amtliche Bescheinigung, Amtliche Bescheinigung

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.11.1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 21.01.1996 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit dem Text der Gemeindevertretung vom 21.01.1996 gebilligt.

10. Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 31.07.96 erteilt.

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch satzungserändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 11.07.96 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 9.12.96 bestätigt.

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 vom 30.10.96 ersichtlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verzinsung von Verfahren- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Eröschen von Einspruchsansprüchen (§ 44, 246 a Abs. 1 Nr. 6 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 31.10.96 in Kraft getreten.

14. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 15.03.1995 bis zum 09.03.1995 während der Dienststunden nach § 2 Abs. 3 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauGB-Maßnahmen öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegung schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt vom 13.3.1995 veröffentlicht und bekanntgemacht worden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- GE Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)
- 0,8 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und 19 BauNVO)
- 1,0 Geschosflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und 20 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- o offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- II max. zweigeschossig (§ 16 Abs. 3 i. V. m. § 20 BauNVO)
- DN ≤ 15° Dachneigung ≤ 15° (§ 89 BbgBO)
- FBS Flächenbez., Schalleistungspegel (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Grenze unterschiedl. Maße d. Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Pflanzgebote
- Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)
- Elektrizität / Abwasser
- Grenze des Planungsgebietes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (§ 19 WHG, § 16 Abs. 5 BbgWG)
- priv. Grün öffentl. Grün (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Ausschluss von ansonsten allgemein zulässigen Nutzungen

- 1. Auf den Grundstücken sind gemäß § 8 und § 1 Abs. 5 BauNVO Betriebe mit reiner Büro- bzw. Verwaltungsfächennutzung allgemein nicht zulässig. Ausnahmsweise können solche Betriebe zugelassen werden, wenn die Flächen der Baugrundstücke solcher Betriebe insgesamt 2900 m² nicht überschreiten.

II. Höhenentwicklung baulicher Anlagen

- 1. Gebäude und Gebäudeteile dürfen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO und § 89 BbgBO eine Trauf- und Firsthöhe von 7,5 Metern, gemessen ab den im Planmilitär festgelegten Geländehöhen bis zum oberen Bauteilabschluss. Diese Festsetzung gilt nicht für betriebsnotwendige untergeordnete bauliche Teile wie Kamine o.ä.
- 2. Untergeordnete bauliche Teile eines Gebäudes, die der Gestaltwirkung (z.B. Eingangsgiebel) dienen, dürfen gem. § 16 BauNVO i. V. m. § 89 BbgBO eine max. Höhe von 8,5 Metern aufweisen, gemessen ab den im Planmilitär festgelegten Geländehöhen bis zum oberen Bauteilabschluss. Diese Festsetzung gilt nicht für betriebsnotwendige untergeordnete bauliche Teile wie Kamine o.ä.

III. Gliederung des Gewerbegebietes gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

- 1. In den gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO gegliederten Teilen des Gewerbegebietes sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission die entsprechenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (FBS), welche im Planmilitär mit Tag-/Nachtwerten dargestellt sind, nicht überschreiten.
- 2. Umverteilungen der abstrakt berechneten flächenbezogenen Schalleistungspegel auf den Teilflächen können im konkreten Einzelfall vorgenommen werden. Eine Überschreitung der festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel kann zugelassen werden, wenn sich für die Emissionen einzelner Flächen durch entsprechende Lage der Schallquellen oder Abschirmungen Pegelminderungen gegenüber freier Schallausbreitung ergeben. In diesen Fällen können die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel um den nachgewiesenen Wert der Pegelminderung erhöht werden.
- 3. Gemäß § 1 (5) BauNVO sind im Gewerbegebiet 1 folgende ansonsten allgemein zulässige Nutzungen ausnahmsweise zulässig. Dies sind Anlagen:
 - zum Rosten von Kaffee mit einer Leistung von 75 kg oder mehr je Stunde
 - zur Herstellung von Lakritz und Schokolade
 - zur Herstellung von Milchpulver
 - zum Vulkanisieren von Natur oder Synthesekautschuk unter Verwendung von Schwefel oder Schwefelverbindungen, ausgenommen Anlagen in denen weniger als 50 kg Kautschuk je Stunde verarbeitet werden oder ausschließlich vulkanisierter Kautschuk eingesetzt wird
 - zur Aufarbeitung von organischen Lösungsmitteln durch Destillieren mit einer Leistung von 0,5 t bis weniger als 1 t je Stunde
 - Anlagen zur Herstellung von Bautenschutz-, Reinigungs-, Holzschutz- oder Klebmitteln mit einer Leistung von 1 t oder mehr je Tag, ausgenommen Anlagen, in denen diese Mittel ausschließlich unter Verwendung von Wasser als Lösungsmittel hergestellt werden.

IV. Festsetzungen für Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB i. V. m. dem BbgNatSchG.

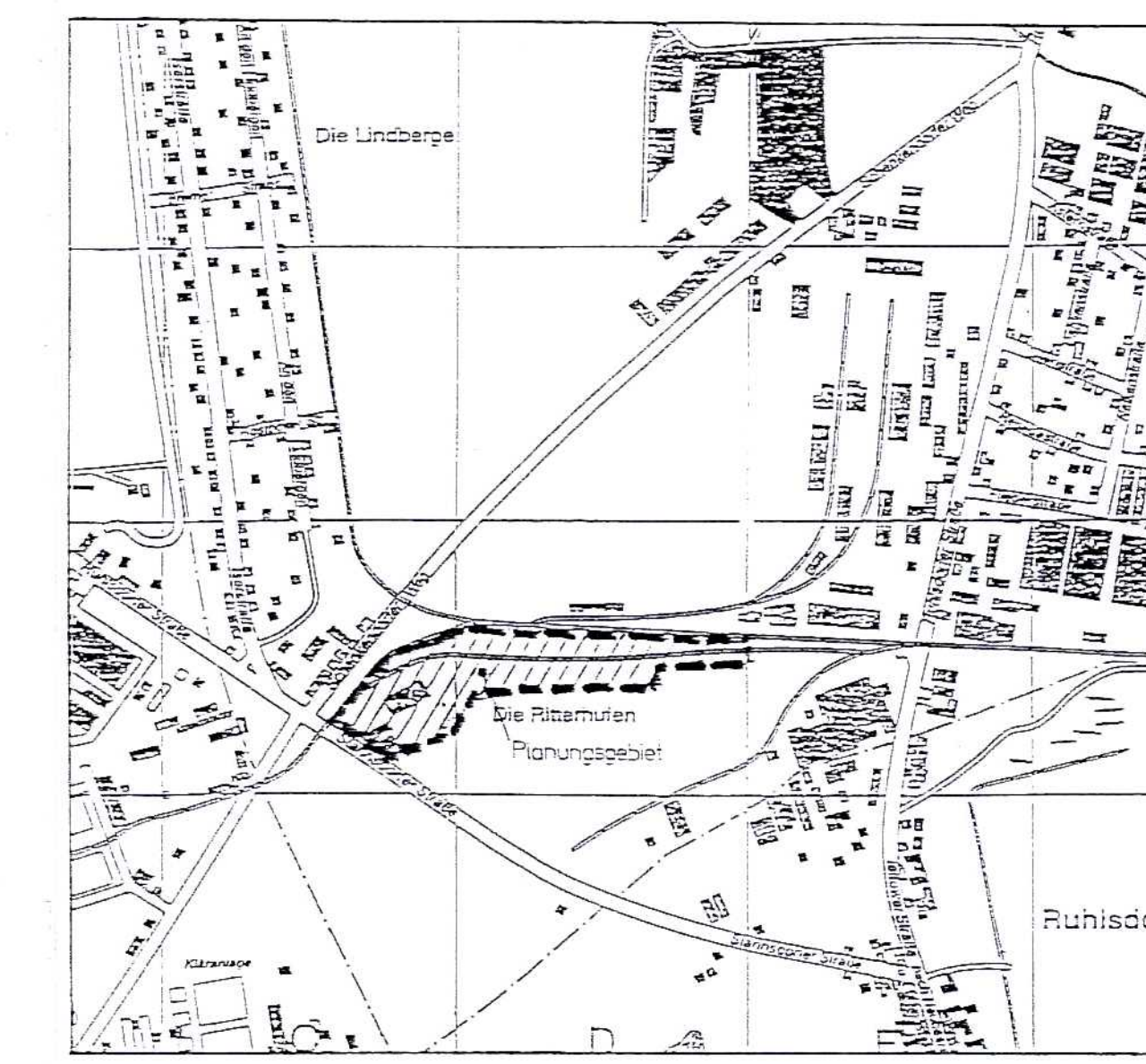
1. Maßnahmen sowie Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- a) Zur Begrenzung des Planungsgebietes zum südlich angrenzenden Freiraum ist der vorhandene Böschungsbereich mit Bäumen und Sträuchern gem. Artenliste in einer Breite von im Mittel 7,50 m zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Dabei sind je 100 qm Pflanzfläche mindestens 1 Baum und ca. 45 Sträucher zu pflanzen.
- b) Auf den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Bäume und Strauchgruppen zu erhalten.
- c) Ganzflächig bodenversiegelnde Materialien, insbesondere Beton, Asphalt oder Kunststoff sowie Betonunterbauten für die Befestigung von Stellplätzen, Wegen, Zufahrten und Plätzen sind nicht zulässig. Ausnahmsweise kann von dieser Festsetzung abgesehen werden, wenn durch andere rechtliche Bestimmungen für bestimmte Teilflächen (z. B. Wartungs- und Pflegeflächen) undurchlässige Beläge vorgeschrieben werden.
- d) Das anfallende Regenwasser der Dachflächen ist im Planungsgebiet zu versickern.

2. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- a) Die mit A belegten Flächen sind mit einer 3-reihigen Pflanzung aus Sträuchern und Bäumen gem. Artenliste in einer Breite von mind. 3 Metern anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Je 100 qm Pflanzfläche sind mindestens 2 Bäume und ca. 66 Sträucher anzupflanzen.
- b) Die mit B belegten Flächen sind mit einer 2-reihigen versetzten Pflanzung aus Sträuchern gem. Artenliste in einer Breite von mind. 2 Metern anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Je 100 qm sind ca. 67 Sträucher anzupflanzen. Grundstückseinfahrten bleiben von dieser Festsetzung unberücksichtigt.
- c) Die mit C belegten Flächen sind mit einer 2-reihigen versetzten Pflanzung aus Sträuchern gem. der Artenliste in einer Breite von mind. 2 Metern zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Je 100 qm Pflanzfläche sind ca. 67 Sträucher anzupflanzen.
- d) Entlang der Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke im Planungsgebiet ist eine überwiegend geschlossene 3-reihige Pflanzung aus Bäumen und Sträuchern gem. der Artenliste in einer Breite von mind. 3 Metern anzulegen (je Grundstück mind. 1,5m) und auf Dauer zu erhalten. Je 100 qm Pflanzfläche sind mind. 2 Bäume und ca. 66 Sträucher anzupflanzen, soweit keine anderen Festsetzungen getroffen worden sind.
- e) Alle 15 Meter ist im Straßenraum ein Alleebaum gem. der Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geringe Standortverschiebungen aufgrund von Zufahrten sind zulässig.
- f) Gebäudeseiten mit einem darauf bezogenen Anteil von weniger als 10% Fassadenöffnungen sind mit Kletterpflanzen gem. der Artenliste zu begrünen.

Bebauungsplan Nr. 13 "Ehemaliges Heizhausgelände an der Stahnsdorfer Straße"



Stadt Teltow Landkreis Potsdam-Mittelmark

Stand: Sept. 1996

