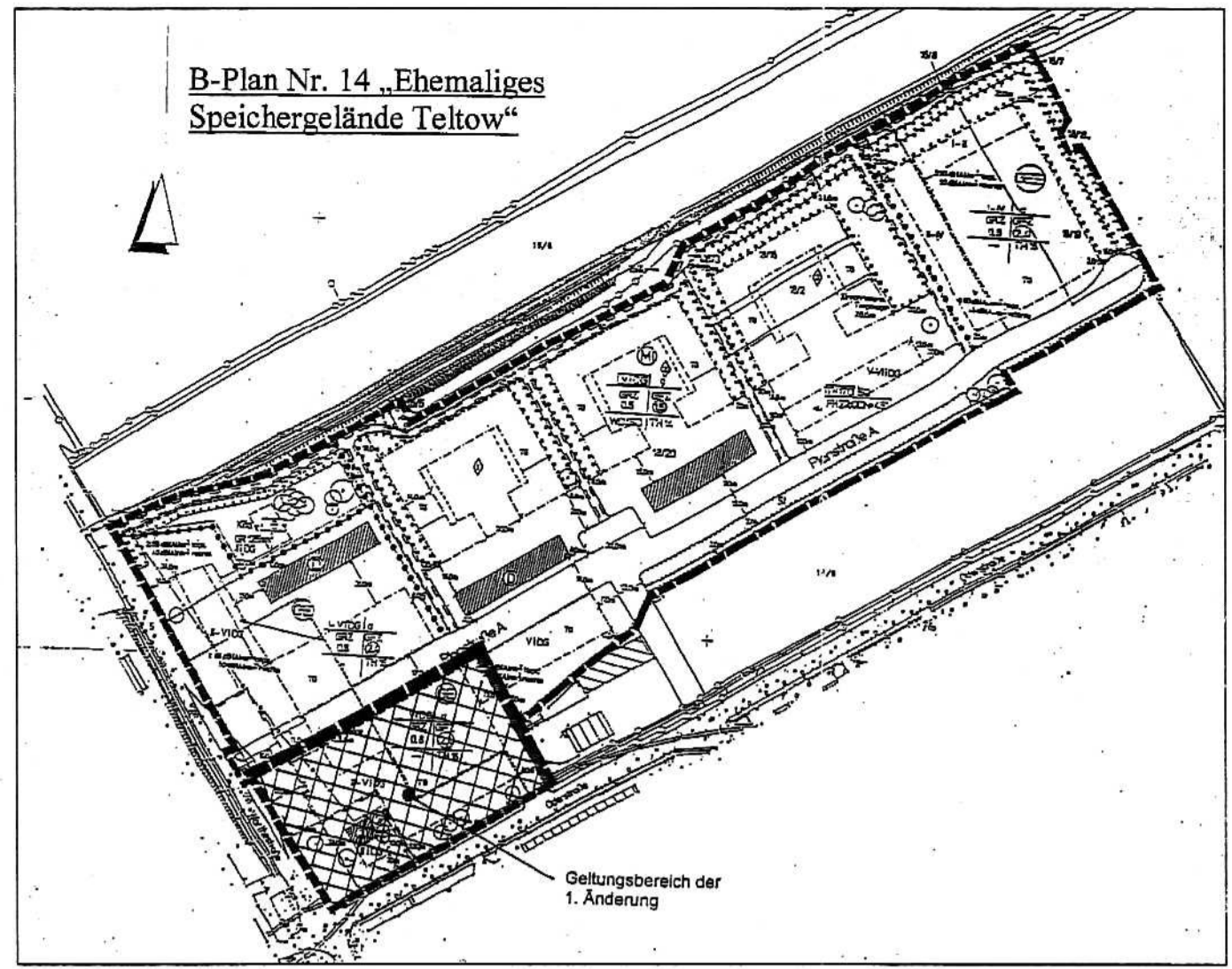


MK	a
0,8	2,4
THmax. 16m Gmax. 21m	



Satzung der Stadt Teltow über die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr.14 " Ehemaliges Speichergelände", Gemarkung Teltow, Flur 19, Flurstücke 32, 33 sowie teilweise 10 und 89.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBI. I S. 2141, ber. 1998 S. 137) sowie nach § 89 der Brandenburgischen Bauordnung (BauBO) vom 01.06.1994 (GVBl. BB I S. 126 ber. S. 404), geändert durch Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18.12.1997 (GVBl. Bbg I S. 124) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 22.07.2001 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Ehemaliges Speichergelände" Gemarkung Teltow Flur 19, Flurstücke 32 und 33 sowie teilw. Flurstücke 10 und 89, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

A) PLANZEICHNUNG
Maßstab: 1 : 1.000

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1. BauGB
 - Im Planbereich wird gem. § 7 BauNVO "Kerngebiet" festgesetzt.
 - Gemäß § 1 (7) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, Schön- und Speisewirtschaften ausschließlich im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss zulässig.
- Überbaubare Grundstücksflächen, Grundflächenzahl (§ 9 (1) Nr.2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**
 - Gebäudehöhen dürfen die Baugrenzen geringfügig gem. § 23 (3) BauNVO bis 1,50 m überschreiten.
- Gliederung des Baugelands, Ausschluss von ansonsten allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 1 (4), (5) und (7) BauNVO**
 - Nach § 1 (9) BauNVO dürfen die im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss zulässigen Einzelhandelsbetriebe eine Verkaufsfläche (netto) von 4.400 qm nicht überschreiten.
 - Nach § 1 (5) BauNVO sind folgende Branchen unzulässig: Bau-, Heimwerkerelement, Gartenbedarf.
 - Nach § 1 (5) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe im Lebensmittelbedarf als großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S. § 11 (2) im Plangebiet ausgeschlossen.
 - Gem. § 1 (5) BauNVO sind Betriebe des Spielplatzgewerbes sowie Tankstellen im Planungsgebiet nicht zulässig.
- Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)**
 - Die Gebäude dürfen im Plangebiet eine max. Länge von 100m, bezogen auf die jeweilige angrenzende Grundstücksgrenze nicht überschreiten.
- Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)**
 - Bei den im Planfall festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen wird als unterer Bezugspunkt für den gesamten Geltungsbereich die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) bei max. 39,30mNN festgelegt. Bei der Traufhöhe gilt als oberer Bezugspunkt die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Bei der Gebäudehöhe gilt als oberer Bezugspunkt der äußere, obere Wandabschluss. Bei Pultdächern ist die Gebäudehöhe identisch mit der Firsthöhe als Schnittpunkt der Dachhaut mit dem äußeren, oberen Wandabschluss.
- Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 12 und § 21 a BauNVO)**
 - Garagegeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden sind allgemein gem. § 21 a (1) und (4) BauNVO nicht auf die Geschößflächenanzahl anzurechnen.
 - Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen und darüber hinaus auf den dafür im Planfall ausgewiesenen Flächen zulässig.
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21. BauGB
 - Das im Planfall dargestellte Geh-, Fahr und Leitungsrecht wird als Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

- Textliche Festsetzungen zur Grünordnung**
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Blumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25a + b BauGB)
 - Für Stellplätze auf öffentlichen und privaten Flächen ist nur eine Befestigung mit wasserundurchlässigen Materialien zulässig. Diese sind wassergebundene Decken, Pflaster mit Rosenfugen, Okopflaster, Rosenteste, Sandsteinen, Schottersteinen.
 - Tiefgaragen sind als Wannen auszuführen, soweit durch sie im jeweiligen Einzelfall das Grundwasser angeschnitten wird.
 - Im Planungsgebiet ist pro 550 qm Grundstücksfläche 1 Baum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen. In Bezug auf die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mindestens 20 % der Flächen mit Gehölzen gem. Pflanzliste zu überdecken.
 - Je 4 Stellplätze ist mind. 1 Baum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen.
 - Mindestens 50 % aller Flachdächer sind auf nährstoffarmen Substrat zu begrünen. Als Initiativsaat sind die Arten der Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden.
 - Alle Arten von Einfriedungen sind nicht zulässig, soweit diese nicht im jeweiligen Einzelfall zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung im bauaufsichtlichen Verfahren gefordert werden.

Pflanzliste
Der Gesamtanteil der Gehölze gem. der Pflanzliste muß mind. einen Anteil von 90 % pro Grundstück aufweisen. Darüber hinaus dürfen bis zu einem Anteil von 10 % andere Gehölze verwendet werden.

Bäume	Mindestgröße:
Acer campestre	H,3xv,SHU 16-18
Acer platanoides	H,3xv,SHU 16-18
Acer pseudoplatanus	H,3xv,SHU 16-18
Betula pendula	H,3xv,SHU 16-18
Carpinus betulus	H,3xv,SHU 16-18
Pinus sylvestris	H,3xv,SHU 16-18
Populus tremula	H,3xv,SHU 16-18
Quercus robur	H,3xv,SHU 16-18
Quercus petraea	H,3xv,SHU 16-18
Sorbus aucuparia	H,3xv,SHU 16-18
Tilia cordata	H,3xv,SHU 16-18
Obstbäume in Sorten	H,3xv
Feldahorn	H,3xv,SHU 16-18
Spitzahorn	H,3xv,SHU 16-18
Bergahorn	H,3xv,SHU 16-18
Birke	H,3xv,SHU 16-18
Hainbuche	H,3xv,SHU 16-18
Kiefer	H,3xv,SHU 16-18
Zitterpappel	H,3xv,SHU 16-18
Stieleiche	H,3xv,SHU 16-18
Traubeneiche	H,3xv,SHU 16-18
Eberesche	H,3xv,SHU 16-18
Winterlinde	H,3xv

- PLANZEICHNERKLÄRUNG:**
- Festsetzungen:**
- Baugrenze (§ 9 (1) 2. BauGB, § 23 BauNVO)
 - Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 9 (1) 1. BauGB)
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 (1) 1. BauGB)
 - Verkehrflächen (§ 9 (1) 11. BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 4. und 22. BauGB, § 12 und 14 BauNVO)
 - Zweckbestimmung
 - Tiefgarage
 - Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) 25a. BauGB)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21. BauGB)
 - Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 (4) BauGB sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b. BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

ERKLÄRUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1. BauGB	MK	a	Bauweise gem. § 9 (1) 2. BauGB, § 23 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 9 (1) 1. BauGB)	0,8	2,4	Maß der baulichen Nutzung, ZFG gem. § 9 (1) 1. BauGB § 10 u. 19 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 (1) 1. BauGB)	THmax.		max. zulässige Traufhöhe (TH) bzw. Gebäudehöhe (G) gem. § 9 (2) BauGB, § 18 BauNVO

Hinweise:

- 33 Flurstücknummern
- Flurstücksgrenzen
- vorhandene Bebauung
- Geländehöhe über NN (gem. DHHN 92)

Sträucher

Acer campestre	Feldahorn	Str.2xv,60-100
Carpinus betulus	Hainbuche	Str.2xv,60-100
Cornus sanguinea	Kornelkirsche	Str.2xv,60-100
Corylus avellana	Hassel	Str.2xv,60-100
Crataegus monogyna	Waldrose	Str.2xv,60-100
Luernymus europaeus	Pfaffenhütchen	Str.2xv,60-100
Ligustrum vulgare	Liguster	Str.2xv,60-100
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Str.2xv,60-100
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	Str.2xv,60-100
Rosa rugosa	Apfelrose	Str.2xv,60-100
Rosa canina	Hundsrose	Str.2xv,60-100
Sambucus nigra	Holunder	Str.2xv,60-100

- Für extensive Dachbegrünungen sind folgende Leitarten zu verwenden:**
- Moos-Sedum-Gesellschaft**
 - Bromus tectorum Dachrasse
 - Bryum spec. Birnmoos
 - Ceratodon purpureus Hornsahnmoos
 - Paq compressa Flaches Rasengras
 - Sedum acre Scharfer Mauerpfaffer
 - Sedum album Weißer Mauerpfaffer
 - Sedum saxatile Milder Mauerpfaffer
 - Sedum-Orchis-Gesellschaft**
 - Allium schoenoprasum Schnittlauch
 - Bromus tectorum Dachrasse
 - Bryum spec. Birnmoos
 - Festuca ovina Schafschwingel
 - Poa bulbosa Knolliges Rasengras
 - Poa compressa Flaches Rasengras
 - Sedum album Scharfer Mauerpfaffer
 - Sedum album Weißer Mauerpfaffer
 - Sedum saxatile Milder Mauerpfaffer

- III. Gestaltungsrechtliche Festsetzungen (§ 89 BbgBauO)**
- Dächer**
 - Im Planungsgebiet sind die Gebäude mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung < 45 auszuführen.
 - Dachziegel mit glänzender Glasur sind allgemein unzulässig.
 - Fassaden**
 - Als Baumaterialien sind Waschbetondecken oder Kunststoffverkleidungen als großflächige Fassadenelemente unzulässig.
 - Werbeanlagen**
 - Anlagen zur Werbung dürfen sich am Ort der Leistung jeweils nur bis zu einer Höhe eines Stockwerkes erstrecken (Oberkante Rohboden - Oberkante Rohboden). Ausnahmeweise kann die zulässige Höhe bei vertikaler Ausrichtung um die Höhe des darüber liegenden Stockwerkes um 1/2 erhöht werden, wenn die Gesamtbreite der Anlage nicht 60 cm überschreitet. In der Erdgeschosse sind Werbeanlagen zulässig oberhalb des jeweiligen zugewandten Fenstersturzes. In diesem Falle darf sich die betreffende Werbeanlage bis zur Gesamthöhe des darüber liegenden Geschosses erstrecken.
 - Werden Gebäude oder Gebäudeteile nur 1-geschossig ausgeführt, dürfen in der Dachzone Werbeanlagen bis zu 1,5 Meter Höhe errichtet werden, gerechnet ab Traufkante. Ansonsten sind die in der Dachzone unzulässig, wobei allerdings vom darunterliegenden Geschoß heraufgehende und senkrecht stehende Werbeanlagen bis zu 1 Meter in die Dachzone, gerechnet ab Traufkante, hineinragen dürfen.
 - Andauernd und im Rhythmus blinkende Werbeanlagen sind allgemein unzulässig.

Verfahrensvermerk:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 22.11.1998
Teltow, den 01.05.2001
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (SVV-Vorsitzender) i.v. Wichura-Wasodof (Der Bürgermeister, Unterschrift)
- Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt vom 22.11.98 erfolgt.
Teltow, den 01.05.2001
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (SVV-Vorsitzender) i.v. Wichura-Wasodof (Der Bürgermeister, Unterschrift)
- Die Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a (1) 1. BauGB erfolgt.
Teltow, den 02.05.2001
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (SVV-Vorsitzender) i.v. Wichura-Wasodof (Der Bürgermeister, Unterschrift)
- Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.07.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Teltow, den 02.05.2001
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (SVV-Vorsitzender) i.v. Wichura-Wasodof (Der Bürgermeister, Unterschrift)
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 22.07.2001 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Teltow, den 02.05.2001
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (SVV-Vorsitzender) i.v. Wichura-Wasodof (Der Bürgermeister, Unterschrift)
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung hat in der Zeit vom 22.07.2001 bis zum 22.08.2001 und vom 22.08.2001 bis zum 22.09.2001 nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 22.07.2001 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.
Teltow, den 02.05.2001
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (SVV-Vorsitzender) i.v. Wichura-Wasodof (Der Bürgermeister, Unterschrift)
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.07.2001 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Teltow, den 02.05.2001
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (SVV-Vorsitzender) i.v. Wichura-Wasodof (Der Bürgermeister, Unterschrift)

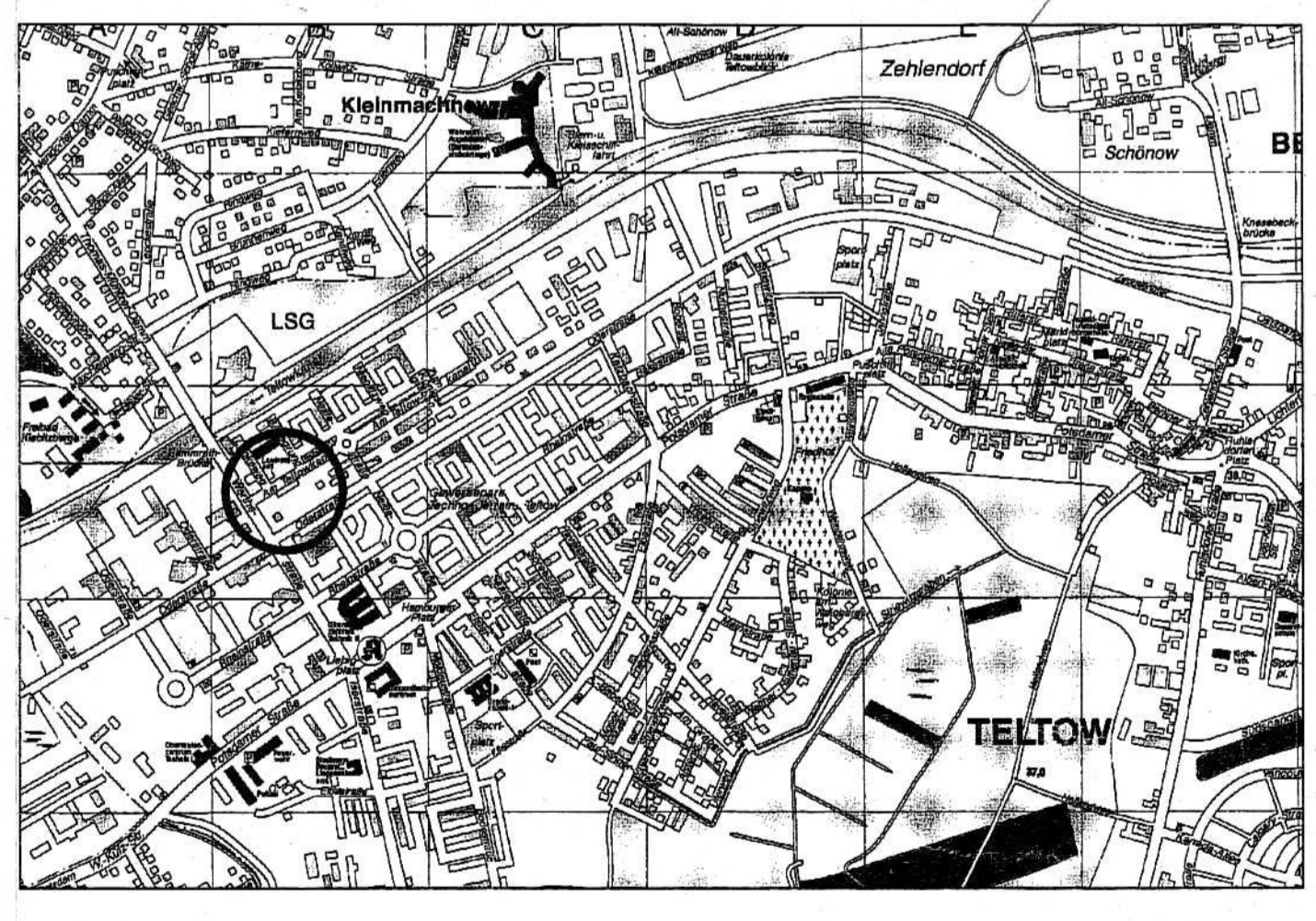
Die verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze eindeutig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der planungsrelevanten Grenzen in die Orthoretrie ist einwandfrei möglich.
Teltow, den 23.07.2001
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Vermessungsstelle, Unterschrift)

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 23.07.2001 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 22.07.2001 gebilligt.
Teltow, den 02.05.2001
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (SVV-Vorsitzender) i.v. Wichura-Wasodof (Der Bürgermeister, Unterschrift)

Die Genehmigung dieser Bebauungsplanansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.07.2001 als: Dr. A. L. B. - mit Nebenbestimmungen - und -Hinweisen - erteilt.
Teltow, den 02.05.2001
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (SVV-Vorsitzender) (Der Bürgermeister, Unterschrift)

12. Die Bebauungsplanansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgearbeitet.
Teltow, den 02.05.2001
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (SVV-Vorsitzender) (Der Bürgermeister, Unterschrift)

Gehört zum Bestand vom 25.07.2001.
i.A. Wichura-Wasodof



PROJEKT: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Stadt Teltow "Ehem. Speichergelände"

AUFTRAGGEBER: Stadt Teltow	BEARB.: GEZ.:	Moe/Wie Moe
PLAN: Satzung	MASSTAB: 1:500	PROJ. BEZ.: BP14Änd.
ENTWURF: WIEFERIG & PARTNER INGENIEURBÜRO FÜR STADTPLANUNG Bismarckstr. 1, 14613 Teltow, Tel. 03329/472288	DATUM: 21.12.2000	PLAN NR.: 1