



Änderungsbereich

Erklärung der Nutzungsschablone

|   |     |   |       |   |     |
|---|-----|---|-------|---|-----|
| Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1. BauGB, § 8 BauNVO | GEe | Maß der baulichen Nutzung (ZfZ) gem. § 9 (1) 1. BauGB § 16 u. 19 BauNVO | 0,8   | Maß der baulichen Nutzung (ZfZ) gem. § 9 (1) 1. BauGB § 16 u. 20 BauNVO | 2,4 |
| Bauweise gem. § 9 (1) 2. BauGB, § 22 BauNVO                 | a   | max. zulässige Gebäudehöhe (GH) gem. § 9 (2) BauGB                      | 16,0m |   |     |

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 2. BauGB i.V.m. § 8 BauNVO

GEe eingeschränktes Gewerbegebiet

MI Mischgebiet

Bauweise gem. § 9 (1) 2. BauGB i.V.m. § 22, 23 BauNVO

Baugrenze

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 25a BauGB

Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Geh- und Leitungsrecht

Fläche für Stellplätze

Geltungsbereich

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Hinweis

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Gebäudebestand

Geländehöhe

A) Planstab Maßstab 1:1000

B) Textliche Festsetzungen

I Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO) in dem festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.

II Überbauens Grundflächenflächen, Grundflächenzahl, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO, § 14 und § 19 Abs. 4 BauNVO)

a) Gebäude und Gebäudeteile sind allgemein innerhalb der Baugrenzen zu realisieren. Aus gestalterischen Gründen (z.B. Eckbetonung, Hervorhebung einer Gebäudeschürze) dürfen die Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO (bis 1,5 Meter) überschritten werden.

III Höhenentwicklung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

a) Bei den im Planfestgelegten Trauf- bzw. Gebäudehöhe bezieht sich die untere Bezugspunkt auf die im Planfestgelegten Geländehöhen. Sind innerhalb eines Baufeldes unterschiedliche Geländehöhen festgesetzt, bezieht sich die zu berechnende Trauf- bzw. Gebäudehöhe auf den höchsten Geländepunkt.

IV Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 12 und § 21 a BauNVO)

a) Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden sind allgemein gem. § 21 a Abs. 1 und 4 BauNVO nicht auf die Geschosflächenzahl anzurechnen.

b) Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Dabei sind sie unterhalb von Gebäuden herzustellen.

c) Die festgesetzte Fläche für Stellplätze ist den Nutzungen des westlich angrenzenden Mischgebietes zugeordnet.

V Ausschluss von ansonsten allgemein zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

a) Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind Betriebe mit reiner Büro- und Verwaltungsnutzung mit einer Nutzfläche > 250 qm unzulässig. Ausnahmeweise kann von dieser Festsetzung abgesehen werden, wenn die ansonsten zulässigen Nutzungen nicht beeinträchtigt werden.

b) Betriebe des Speditionsgewerbes sowie Tankstellen sind im GEe nicht zulässig.

VI Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

a) In dem Baugebiet sind innerhalb der Baugrenzen Gebäudeteile, bezogen auf die jeweilige angrenzende Grundstücksgrenze, von maximal 87 Meter zulässig.

VII Gestaltungsrechtliche Festsetzungen (§ 89 BbgBauO)

a) Als Baumaterialien sind Waschbetondecken und Kunststoffverkleidungen als gestaltungsgerechte Fassadenelemente unzulässig.

b) Dachziegel mit glänzender Glasur sind allgemein unzulässig.

c) Werbeanlagen

d) Anlagen zur Werbung dürfen sich am Ort der Leistung jeweils nur bis zu einer Höhe eines Stockwerkes erstrecken (Oberkante Rohboden - Oberkante Rohboden). Ausnahme: Anzeigenschilder, die zulässige Höhe bei vertikaler Ausrichtung um die Höhe des darüberliegenden Stockwerkes um 1/2 erhöht werden, wenn die Gesamthöhe der Anlage nicht 60 cm überschreitet.

e) In der Erdgeschosszone sind Werbeanlagen zulässig oberhalb des jeweiligen zugewandten Fenstersturzes. In diesem Falle darf sich die betreffende Werbeanlage bis zur Gesamthöhe des darüber liegenden Geschosses erstrecken.

f) Werbeanlagen bis zu 1 Meter in die Dachzone, gerechnet ab Traufkante, hineinragen dürfen.

g) Anbauwand und im Rhythmus blinkende Werbeanlagen sind allgemein unzulässig.

VIII Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen zu n Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a + b BauGB)

a) Für Stellplätze auf öffentlichen und privaten Flächen ist nur eine Bepflanzung mit wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Diese sind wassergebundene Decken, Pflaster mit Rasterfugen, Okroylaster, Rasensteine, Spurbahnen, Schotterrasen.

b) Im Planungsbereich ist pro 500 qm Grundstücksfläche 1 Baum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen. In Bezug auf die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind mindestens 20 % der Bezugflächen mit Gehölzen gem. Pflanzliste (0,8 Gehölze je qm) zu überdecken, soweit diesbezüglich keine anderen Festsetzungen getroffen wurden.

c) Je 4 Stellplätze ist mind. 1 Baum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen. Die Pflanzliste (mind. 6,25qm) soll Anschluss an den gewachsenen Boden haben.

d) Im angegebenen Flächenpflanzungsgebiet sind Sträucher und Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen. Die Pflanzung muß mind. 3-reihig ausgeführt werden. Pro 100qm Flächenpflanzungsgebiet sind mindestens 2 Hochstämme zu pflanzen.

e) Im angegebenen Flächenpflanzungsgebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a ist eine zweischürige Wiese gem. der Pflanzliste anzulegen. Bis zu 5 % der Wiesenfläche dürfen durch Bäume gem. der Pflanzliste überdeckt werden.

f) In den Bereichen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a sind zur Erschließung notwendige Zufahrten, Wege und Stellplätze zulässig, wobei die Wege und Zufahrten nicht aus vollständig verfestigten Materialien wie Asphalt oder Betonverbundsteinen bestehen dürfen. Stellplätze dürfen nur jeweils einreihig hergestellt werden. Die für die Erschließung der Stellplätze notwendigen Zufahrten sind nicht zulässig. In dem gesamten Bereich ab der im Norden festgesetzten äußeren Baugrenzen in Richtung Teltowkanal ist auf diesen Flächen die Herstellung von Stellplätzen nicht zulässig.

g) Flächenhöher sind zu begrünen. Als Initialsaat sind die Arten der Pflanzliste für extensive Dachbegrünungen zu verwenden.

Pflanzliste

Die hier aufgeführten Arten sind bevorzugt zu pflanzen. Allerdings ist die Verwendung weiterer Arten zulässig, soweit sie standorttypisch und heimisch sind. Der Gesamtanteil der einheimischen und standortgerechten Gehölze soll dabei mind. 90 % betragen.

Bäume Mindestgröße:

- Acer campestre Feldahorn H,30v,SU 16-18
- Acer platanoides Spitzahorn H,30v,SU 16-18
- Acer pseudoplatanus Bergahorn H,30v,SU 16-18
- Betula pendula Birke H,30v,SU 16-18
- Carpinus betulus Hainbuche H,30v,SU 16-18
- Pinus sylvestris Kiefer H,30v,SU 16-18
- Populus tremula Zitterpappel H,30v,SU 16-18
- Quercus robur Stieleiche H,30v,SU 16-18
- Quercus petraea Traubeneiche H,30v,SU 16-18
- Sorbus aucuparia Eibeneiche H,30v,SU 16-18
- Tilia cordata Winterlinde H,30v,SU 16-18
- Obstbäume in Sorten H,30v

Sträucher

- Acer campestre Feldahorn Str,20v,60-100
- Carpinus betulus Hainbuche Str,20v,60-100
- Cornus sanguinea Hartweige Str,20v,60-100
- Corylus avellana Hasel Str,20v,60-100
- Crataegus monogyna Weißdorn Str,20v,60-100
- Eurogymus europaeus Pfaffenblüthen Str,20v,60-100
- Ligustrum vulgare Liguster Str,20v,60-100
- Lonicera xylosteum Heckenkirsche Str,20v,60-100
- Rhamnus cathartica Kreuzdorn Str,20v,60-100
- Rosa rugosa Apfelrose Str,20v,60-100
- Rosa canina Hundrose Str,20v,60-100
- Sambucus nigra Holunder Str,20v,60-100

Für die Anlage von Blumenwiesen (zweischürig) sollen folgende Arten verwendet werden:

- Achillea millefolium Wiesenschafgarbe
- Agrostis tenuis Rotstängelgras
- Anthoxanthum odoratum Gemeines Ruchgras
- Festuca ovina Schafschwingel
- Festuca rubra Rotschwingel
- Leucanthemum vulgare Wiesenniepertal
- Prunella vulgaris Gemeine Braunelle
- Tribolium repens Weizenbläse

Für extensive Dachbegrünungen sind folgende Leilarten zu verwenden:

- 1. Moos-Sedum-Gesellschaft
- Bromus tectorum Dachtrape
- Bryum spec. Birnmoss
- Cymbodon purpurea Hornstammmoos
- Poa compressa Flaeches Rasengras
- Sedum acre Scharfer Mauerpfeffer
- Sedum album Weißer Mauerpfeffer
- Sedum spangulare Milder Mauerpfeffer

- 2. Sedum-Gras-Gesellschaft
- Allium schoenoprasum Schnittlauch
- Bromus tectorum Dachtrape
- Bryum spec. Birnmoss
- Festuca ovina Schafschwingel
- Poa bulbosa Knolliges Rasengras
- Sedum acre Scharfer Mauerpfeffer
- Sedum album Weißer Mauerpfeffer
- Sedum exangulare Milder Mauerpfeffer

Für Fassadenbegrünungen sind folgende Arten zu verwenden:

- Clematis l. S. Waldrebe Rankgerüst art.
- Hedera helix Efeu
- Lonicera l. S. Heckenkirsche Rankgerüst art.
- Parthenocissus l. S. Wilder Wein
- Polygonum ecklonii Korbartch Rankgerüst art.

Verfahren

Präambel

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 89 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 14b "Gewerbegebiet ehemalige Speicherstadt" (2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 14a "Ehemalige Speicherstadt") bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow hat am 31.01.2001 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB den Bebauungsplan Nr. 14b "Gewerbegebiet ehemalige Speicherstadt" beschlossen.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB ist am 10.04.2001 als Informationsabend durchgeführt worden. Die ordentliche Bekanntmachung ist erfolgt.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 26.03.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplan aufgefordert worden.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 14b "Gewerbegebiet ehemalige Speicherstadt", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 08.05.2001 bis einschließlich zum 09.07.2001 nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungzeit vor jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 16.05.2001 im Amtsblatt ordentlich bekannt gemacht worden.

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.09.2001 geprüft und abgewogen.

6. Der Bebauungsplan Nr. 14b "Gewerbegebiet ehemalige Speicherstadt", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) wurde gem. § 10 BauGB am 15.09.2001 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

7. Die veränderte Planzeichnung enthält den Inhalt des Lageverzeichnisses und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthokarte ist einwandfrei möglich.

8. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 25.09.2001, Az. 068/01, erteilt.

9. Die Bebauungsplanung ist gemäß ausgefertigt.

10. Der Bebauungsplan Nr. 14b "Gewerbegebiet ehemalige Speicherstadt" ist am 15.09.2001 gem. § 10 BauGB ordentlich mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit der Begründung bei der Stadtverwaltung Teltow von jedermann eingesehen werden kann. Auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs. 3 Satz 1, 2 u. 4 sowie Abs. 4, § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Mit der o.g. Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 14b "Gewerbegebiet ehemalige Speicherstadt" am 15.09.2001 in Kraft getreten.

11. Der Bebauungsplan Nr. 14b "Gewerbegebiet ehemalige Speicherstadt" ist am 15.09.2001 gem. § 10 BauGB ordentlich mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit der Begründung bei der Stadtverwaltung Teltow von jedermann eingesehen werden kann. Auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs. 3 Satz 1, 2 u. 4 sowie Abs. 4, § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Mit der o.g. Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 14b "Gewerbegebiet ehemalige Speicherstadt" am 15.09.2001 in Kraft getreten.

12. Der Bebauungsplan Nr. 14b "Gewerbegebiet ehemalige Speicherstadt" ist am 15.09.2001 gem. § 10 BauGB ordentlich mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit der Begründung bei der Stadtverwaltung Teltow von jedermann eingesehen werden kann. Auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs. 3 Satz 1, 2 u. 4 sowie Abs. 4, § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Mit der o.g. Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 14b "Gewerbegebiet ehemalige Speicherstadt" am 15.09.2001 in Kraft getreten.

13. Der Bebauungsplan Nr. 14b "Gewerbegebiet ehemalige Speicherstadt" ist am 15.09.2001 gem. § 10 BauGB ordentlich mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit der Begründung bei der Stadtverwaltung Teltow von jedermann eingesehen werden kann. Auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs. 3 Satz 1, 2 u. 4 sowie Abs. 4, § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Mit der o.g. Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 14b "Gewerbegebiet ehemalige Speicherstadt" am 15.09.2001 in Kraft getreten.

14. Der Bebauungsplan Nr. 14b "Gewerbegebiet ehemalige Speicherstadt" ist am 15.09.2001 gem. § 10 BauGB ordentlich mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit der Begründung bei der Stadtverwaltung Teltow von jedermann eingesehen werden kann. Auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs. 3 Satz 1, 2 u. 4 sowie Abs. 4, § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Mit der o.g. Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 14b "Gewerbegebiet ehemalige Speicherstadt" am 15.09.2001 in Kraft getreten.

Die hier aufgeführten Arten sind bevorzugt zu pflanzen. Allerdings ist die Verwendung weiterer Arten zulässig, soweit sie standorttypisch und heimisch sind. Der Gesamtanteil der einheimischen und standortgerechten Gehölze soll dabei mind. 90 % betragen.

Potsdam, den 20.09.2001  
Ort/Datum/Siegel



Unterschrift

8. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 25.09.2001, Az. 068/01, erteilt.

Teltow, den 16.10.2001  
Ort/Datum/Siegel



Unterschrift

9. Die Bebauungsplanung ist gemäß ausgefertigt.

SVV-Vorsitzender

Teltow, den 16.10.2001  
Ort/Datum/Siegel



Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan Nr. 14b "Gewerbegebiet ehemalige Speicherstadt" ist am 15.09.2001 gem. § 10 BauGB ordentlich mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit der Begründung bei der Stadtverwaltung Teltow von jedermann eingesehen werden kann. Auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs. 3 Satz 1, 2 u. 4 sowie Abs. 4, § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Mit der o.g. Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 14b "Gewerbegebiet ehemalige Speicherstadt" am 15.09.2001 in Kraft getreten.

SVV-Vorsitzender

Teltow, den 15.09.2001  
Ort/Datum/Siegel

Bürgermeister

Übersichtsplan



Geht zum Bescheid vom 25.09.2001  
i.A. [Signature]

|                |  |                   |
|----------------|--|-------------------|
| Projekt:       | Bebauungsplan Nr. 14b<br>"Gewerbegebiet ehemalige Speicherstadt" |                   |
| Auftraggeber:  | Bearb. Sun/Wie   |                   |
| Stadt Teltow   | gez.: Sun  |                   |
| Plan:          | Maßstab: 1:1000  |                   |
| - Satzung -    | Zweite Aufarbeitung  | Stand: 15.06.2001 |
| Auftragnehmer: | Wierferig & Partner  |                   |
|                | BBKstraße 1  | 14513 Teltow      |
|                | Tel.: 03328/472298   |                   |
|                | Stadtplanung Städtebau Projektentwicklung                        |                   |