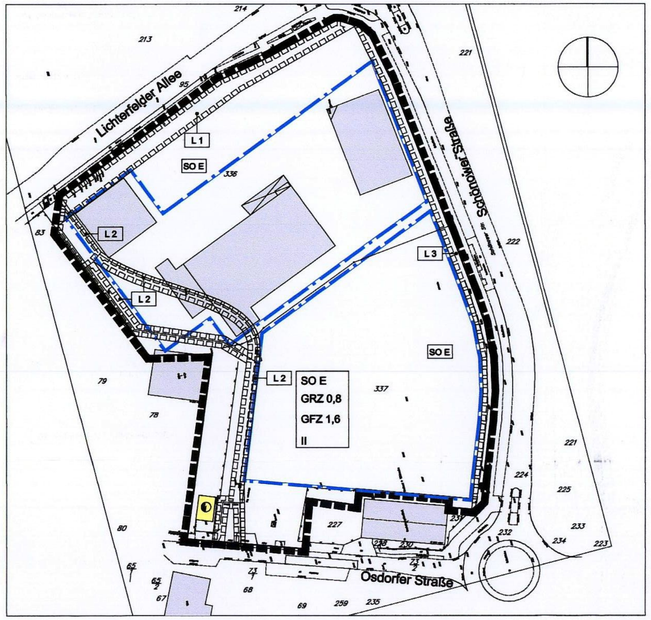


Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO

SO E — Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum

Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 -20 BauNVO

GRZ 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

GFZ 1,6 Geschossflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2. BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Baugrenze

Flächen für Versorgungsanlagen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB

Elektrizität

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gemäß § 9 Abs.6 BauGB

Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger (einschl. Schutzstreifen)

L1 Kennzeichnung der Flächen für das Leitungsrecht

Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich

Planzeichen ohne Normcharakter

Bestandsgebäude

Bestandsbaum

Flurstücksgrenze

335 Flurstücksnummer

Höhenpunkt Geländehöhe (DHHN '92)

Satzung der Stadt Teltow über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a "Ruhlsdorfer Platz - Weiterer Bereich"

Rechtsgrundlagen
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993),

- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZVO90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58),

- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 in der Bekanntmachung der Neufassung vom 17. September 2008 (GVBl. I S.226), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 13. April 2010,

- die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S.286), geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. September 2008 (GVBl. I S.202, 207).

Der entsprechende Teilbereich des Bebauungsplanes 1 "Ruhlsdorfer Platz - Weiterer Bereich" wird bezüglich der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen durch diese Satzung mit deren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ersetzt.

Planzeichnung
Maßstab 1:1.000

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO

1 Sondergebiet "Nahversorgungszentrum" gemäß § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO

1.1 Das Sondergebiet "Nahversorgungszentrum" (SO E) dient der Unterbringung von Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Gastronomie- und Handwerkbetrieben verschiedener Art und Größe, von Stellplätzen, deren Zu- und Abfahrten, Betriebs- und Lagereinrichtungen sowie Einrichtungen der Verwaltung und der technischen Infrastruktur des Einkaufszentrums.

1.2 Zulässig sind innerhalb der als SO "Nahversorgungszentrum" festgesetzten Fläche nur Einzelhandelsbetriebe und Fachmärkte verschiedener Art und Größe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 3.200 m². Davon sind auf mindestens 75 v.H. zentrenrelevante Sortimente gemäß Anlage 1 des Einzelhandelserlasses (Bauplanungsrechtliche Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben (Einzelhandelserlass - Runderlass Nr. 23/1/2007 des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung vom 10. April 2007) anzubieten:
- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren.
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel).
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf,
- das Verhältnis der Verkaufsfläche für Betriebe und Anlagen mit der Warengruppe Bekleidung zur Grundstücksfläche darf den Wert von 0,0329 nicht überschreiten.

1.3 Zulässig sind weiterhin:
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Dienstleistungs- und Handwerkbetriebe,
- Betriebs- und Lagereinrichtungen sowie Einrichtungen zur Warenanlieferung des Nahversorgungszentrums einschließlich Einrichtungen und Anlagen zum Be- und Entladen von Fahrzeugen sowie deren Zu- und Abfahrten und Stellplätze,
- sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen verschiedener Art und Größe, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen,
- die der Versorgung des Sondergebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt wurden,
- Räume, Einrichtungen und Anlagen der Verwaltung des Nahversorgungszentrums sowie der haustechnischen Infrastruktur

2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16 -21a BauNVO

2.1 Die Flächen von Tiefgaragen bleiben bei der Berechnung der GFZ unberücksichtigt.

3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21

3.1 Die mit "L 1" bis "L 3" festgesetzten Flächen werden mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger der bestehenden Leitungen belastet.

4 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

Für die folgenden Fassaden werden dem Lärmpegelbereich entsprechende Bauschalldämmwerte festgesetzt:

Lärmpegelbereich V:
R'w.res von mind. 40 dB(A) in Büroräumen: sämtliche der Schönower Straße, Lichterfelder Allee und Osdorfer Straße direkt zugewandten Seiten.

Lärmpegelbereich IV:
R'w.res von mind. 35 dB(A) in Büroräumen: sämtliche in Winkel bis zu 90 Grad und Tiefe von 15 Metern in Beziehung zur Schönower Straße und Lichterfelder Allee stehenden Fassaden.

Lärmpegelbereich III:
R'w.res von mind. 30 dB(A) in Büroräumen: sämtliche in Winkel bis zu 90 Grad und Tiefe von 15 Metern in Beziehung zur Osdorfer Straße stehenden Fassaden.

8 Hinweis
Kampfmittel
Die eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der Fläche ergeben.
Sollte bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, weise ich Sie darauf hin, dass es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1999, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung, diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Leitungsrechte
Vor der Herstellung baulicher Anlagen ist die genaue Lage der Medien festzustellen und dinglich zu sichern.

Verfahren

Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches i.V.m. § 13a (BauGB) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a "Ruhlsdorfer Platz - Weiterer Bereich", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow hat am 30.03.2011 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Teltow, 4.11.2011 — i.V.
Ort/Datum/Siegel — Bürgermeister

2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplan aufgefordert worden.
14.07.2011

Teltow, 4.11.2011 — i.V.
Ort/Datum/Siegel — Bürgermeister

3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt worden. Der Entwurf zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 25.7.11 bis einschließlich zum 26.8.11 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.

Teltow, 4.11.2011 — i.V.
Ort/Datum/Siegel — Bürgermeister

4. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft und abgewogen.
26.10.2011

Teltow, 4.11.2011 — i.V.
Ort/Datum/Siegel — Bürgermeister

5. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde gemäß § 10 BauGB am 26.10.11 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Teltow, 4.11.2011 — i.V.
Ort/Datum/Siegel — Bürgermeister

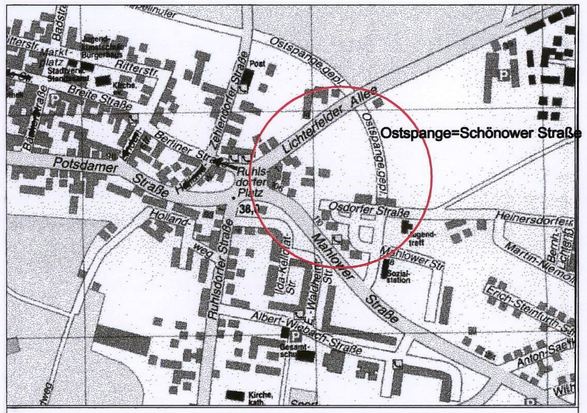
6. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden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

Potsdam, 02.11.2011
Ort/Datum/Siegel — Unterschrift

7. Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt.

Teltow, 08.11.11 — i.V.
Ort/Datum/Siegel — Bürgermeister

Übersicht



Projekt

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a "Ruhlsdorfer Platz - Weitere Bereich"

Auftraggeber Stadt Teltow

Stand	Maßstab: 1:1.000
- Satzung -	Stand: 6. September 2011

Bauleitplanung

Wieferig & Suntrop
Potsdamer Straße 12b 14513 Teltow Tel.:03328/472298
Stadtplanung Städtebau Projektentwicklung