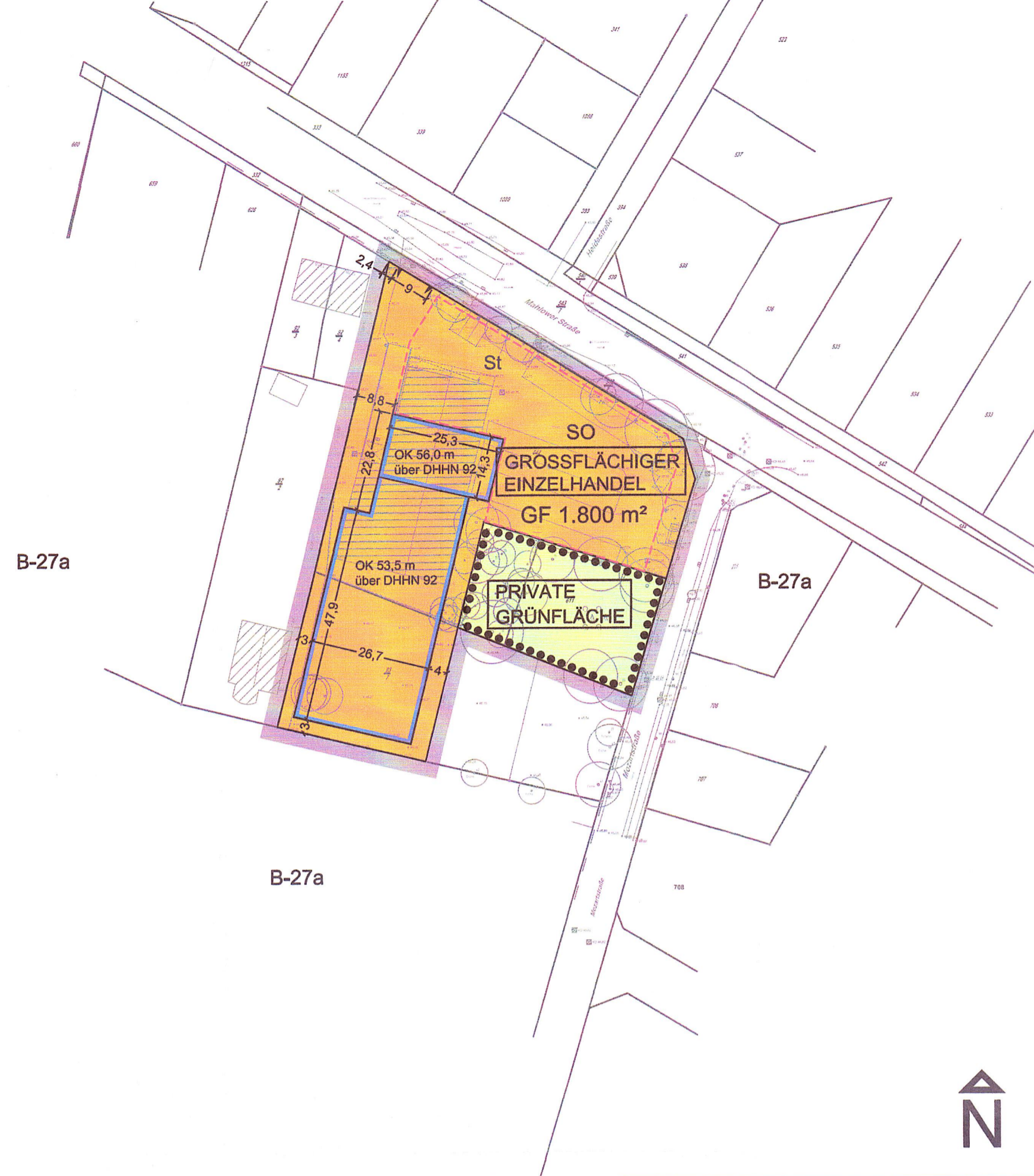


TEIL A - PLANZEICHNUNG



Planzeichenerklärung

entsprechend PlanzV 90

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

[§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO 2013]

Sondergebiet (§ 11 BauNVO 2013), hier großflächiger Einzelhandel

Private Grünfläche

I.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

[§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO 2013]

z.B. GF 1.770 m² zulässige Geschossfläche als Höchstmaß

OK 48,0 m Oberkante von baulichen Anlagen in Meter über DHHN 92 als Höchstmaß

I.3 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

[§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO 2013]

Baugrenze

I.4 VERKEHRSFLÄCHEN

Einfahrtsbereich

I.5 FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DEN ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB]

I.6 SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans [§ 9 Abs. 7 BauGB]

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Vermaßung in m

III. DARSTELLUNG DER PLANGRUNDLAGE

Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

vorhandenes Gebäude

Geländehöhe in m über Normalnull (DHHN 92)

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

- Das Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" dient der Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes. (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO)
Von der tatsächlich errichteten Gesamtverkaufsfläche müssen mindestens 75 % für das Angebot folgender nahversorgungsrelevanter Sortimente verwendet werden:
- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren;
- freiverkäufliche Arzneimittel, medizinische und orthopädische Artikel;
- Bücher, Zeitschriften und Zeitungen;
- Schreibwaren und Bürobedarf;
- Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Pflegemittel, Bürsten und Besen, Kerzen, sonstige Drogerieartikel;
- Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel;
- zoologischer Bedarf

Grünfestsetzungen

- Im Sondergebiet sind die nicht überbaubaren Flächen, mit Ausnahme der Flächen für Stellplatzanlagen sowie der für den Betriebsablauf benötigten Flächen, zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB
- Stellplatzanlagen sind als teilversiegelte Flächen anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB
- Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind die vorhandenen Bäume und Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang durch Gehölze der gleichen Art(en) nachzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB

Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

- Zum Schutz vor Lärm ist der Rampentisch an der westlichen Grundstücksgrenze vollständig eingehaust und mit einer Torabdichtung herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24) BauGB

Sonstige Festsetzungen / Gestaltungsregelungen

- Stellplatzanlagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig. (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)
- Werbeschriften sind am Gebäude nur bis zur jeweils festgesetzten Gebäudeoberkante zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 BbgBO)
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind max. zwei freistehende Werbeanlagen (z.B. Pylon) und drei Fahnen zulässig. Die maximal zulässige Höhe für freistehende Werbeanlagen und Fahnenmasten beträgt 8 m über natürlicher Geländehöhe. Die einzelnen Werbeflächen der freistehenden Werbeanlagen dürfen eine Größe von 6 m² nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 BbgBO)
- Werbeanlagen mit fluoreszierenden Farben sowie mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 BbgBO)
- Fremdwerbung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 BbgBO)
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Hinweis

Die ökologische Baubegleitung ist über eine vertragliche Regelung abzusichern.

Pflanzenliste

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Crataegus laevigata	Rotdorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Genista tinctoria	Färber-Ginster
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyrasler	Wildbirne
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa tomentosa	Filzrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Taxus baccata	Gemeine Eibe
Vaccinium vitis-idaea	Preiselbeere
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball



Übersichtsplan

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27a "Komponistenviertel" wurde in der Stadtverordnetenversammlung vom 28.08.2013 beschlossen und im Amtsblatt Nr. 7 vom 9. September 2013 veröffentlicht. (SVV-Beschluss-Nr.: 08/45/2013)

Teltow, 19.3.15
Ort/Datum/Siegel
 Bürgermeister

2. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde gemäß § 10 BauGB am 18.3.15 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Teltow, 19.3.15
Ort/Datum/Siegel
 Bürgermeister

3. Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 30.1.2014 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.

Stalussdorf, 13.10.2014
Ort/Datum/Siegel
 Vermesser

4. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgeteilt.

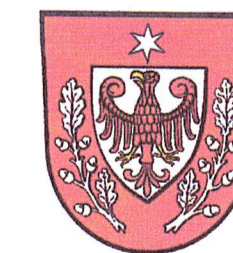
Teltow, 19.3.15
Ort/Datum/Siegel
 Bürgermeister

5. Der Bebauungsplan ist am 20.3.2015 gemäß § 10 BauGB ortsüblich 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 § 44 Abs. 3 Satz 1, 2 und 4 sowie Abs. 4; § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Mit der o.g. Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 20.3.2015 in Kraft getreten.

Teltow, 31.3.15
Ort/Datum/Siegel
 Bürgermeister

STADT TELTOW

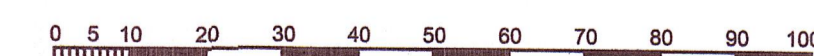
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 27a "Komponistenviertel"



Stadt Teltow
Äußere Verwaltung
Sachgebiet Stadtentwicklung
Marktplatz 1/3
14513 Teltow

Stand: 30.9.2014

Maßstab: 1:1000
(im Original DIN A1)



Bearbeitung:

Planergemeinschaft

Planergemeinschaft Kohlbrenner eG | Lietzenburger Str. 44 | 10789 Berlin