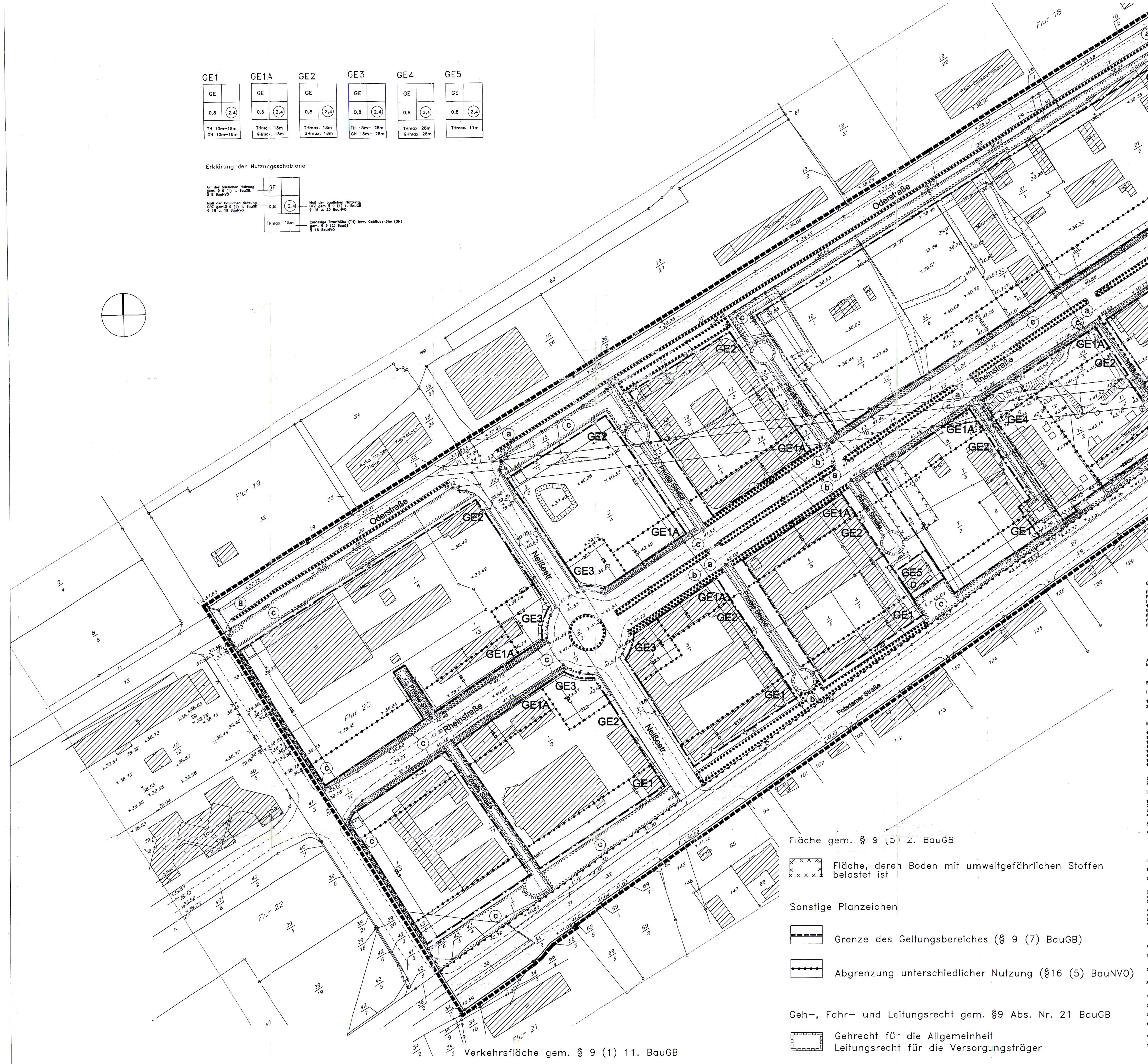


GE1	GE1A	GE2	GE3	GE4	GE5
GE	GE	GE	GE	GE	GE
0,8 (2,4)	0,8 (2,4)	0,8 (2,4)	0,8 (2,4)	0,8 (2,4)	0,8 (2,4)
TH 10m–18m GH 10m–18m	THmax. 18m GHmax. 18m	THmax. 18m GHmax. 18m	TH 18m– 28m GH 18m– 28m	THmax. 28m GHmax. 28m	THmax. 11m

Erklärung der Nutzungsschablone

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1. BauGB, § 8 BauNVO — GE
- Maß der baulichen Nutzung GRZ gem. § 9 (1) 1. BauGB § 16 u. 19 BauNVO — 0,8
- Maß der baulichen Nutzung, GFZ gem § 9 (1) 1. BauGB § 16 u. 20 BauNVO — 2,4
- zulässige Traufhöhe (TH) bzw. Gebäudehöhe (GH) gem. § 9 (2) BauGB § 18 BauNVO — THmax. 18m

Planzeichenerklärung

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

GE — Gerwerbegebiet

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

Baugrenze

Baulinie

Verkehrsfläche gem. § 9 (1) 11. BauGB

Private Straße — Private Verkehrsfläche

Verkehrsfläche

Bereich ohne Ein– und Ausfahrt

Flächen gem. § 9 (1) 25. a, b BauGB

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Fläche gem. § 9 (5) 2. BauGB

Fläche, deren Boden mit umweltgefährlichen Stoffen belastet ist

Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§16 (5) BauNVO)

Geh–, Fahr– und Leitungsrecht gem. §9 Abs. Nr. 21 BauGB

Gehrecht für die Allgemeinheit
Leitungsrecht für die Versorgungsträger

Hinweis

Flustücksgrenze

18/22 — Flurstücksnummer

Gebäudebestand

x 38.42 — Geländehöhe

Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB

(D) Die Majolikafiesenbilder stehen unter Denkmalschutz.

Satzung der Stadt Teltow über den Bebauungsplan Nr. 2a "Techno Terrain Teltow - Gewerbegebiet Neißestraße/Rheinstraße".

Rechtsgrundlagen
Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBL. 1998 I S. 137), die Baunutzungsverordnung (Bau NVO) i. d. F. d. Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGB l.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 22.4.93), die Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGB I:I, S. 58); sowie die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 1. Juni 1994 (GVBl. Bbg I S. 126, 404) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Brandeburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18.12.1997 (GVBl. I S. 124).

A) Planzeichnung
Maßstab 1:1.000

B) Textliche Festsetzungen

I Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 1 -11 BauNVO

1 Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO
2 Speditionsbetriebe sind gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

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

1 Höhenentwicklung baulicher Anlagen
1.1 In den mit GE1 gekennzeichneten Baugebieten ist eine Trauf- bzw. Gebäudehöhe zwischen 10m und 18m zulässig.
1.2 In den mit GE1A gekennzeichneten Baugebieten ist eine Trauf- bzw. Gebäudehöhe von 18m zulässig.
1.3 In den mit GE 2 gekennzeichneten Baugebieten ist eine maximale Trauf- bzw. Gebäudehöhe von 18m zulässig.
1.4 In den mit GE3 gekennzeichneten Baugebieten ist eine Trauf- bzw. Gebäudehöhe zwischen mind. 18m und und max. 28m zulässig.
1.5 In den mit GE 4 gekennzeichneten Baugebieten ist eine maximale Trauf- bzw. Gebäudehöhe von 28m zulässig.
1.6 In dem mit GE 5 gekennzeichneten Baugebiet ist eine maximale Trauf- bzw. Gebäudehöhe von 11m zulässig.
1.7 Die Trauf- bzw. Gebäudehöhe wird gemessen von der Oberkante der nächstgelegenen fertig ausgebauten Erschließungsanlage (siehe Planeinschrieb oder örtl. Vermessung) vor dem Grundstück bis Oberkante Dachhaut. Bei verschiedenen Höhenangaben gilt die größere Höhe.

2 Geschoßflächenzahl, Geschoßfläche
2.1 Die zulässige Geschoßflächenzahl ist gem. § 21a (5) BauNVO um die Geschoßfläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

III Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Nebenanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 i.V.m. §§ 12, 14, 23 BauNVO

1 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind innerhalb der Baugrenzen und Baulinien zulässig.
2 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen gem. § 12 BauNVO sind innerhalb der Baugrenzen und Baulinien zulässig sowie unmittelbar an die Privatstraßen angrenzend.
3 Die Anordnung von Rampen für Garagengeschosse und Tiefgaragen ist auf der dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Gebäudeseite nicht zulässig.
4 Werden Tiefgaragen außerhalb von Gebäudegrundflächen errichtet, sind deren Decken mind. 0,6m unter Geländeniveau abzusenken und entsprechend hoch mit einer Oberbodenschicht zu überdecken und zu begrünen.
5 In den mit GE1, GE1A, GE3 und GE5 gekennzeichneten Baugebieten sind gem. § 12 (6) BauNVO oberirdische Stellplatzanlagen und Garagenanlagen mit mehr als 8 Stellplätzen bzw. 8 Garagen nicht zulässig. Ausnahmsweise können Stellplatzanlagen mit mehr als 8 Stellplätzen für gewerbliche Betriebe des Einzelhandels zugelassen werden.
6 In den mit GE1, GE1A, GE3 und GE5 gekennzeichneten Baugebieten sind Flächen für Ausstellungszwecke und Lagerung gem. § 14 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise können für gewerbliche Betriebe des Einzelhandels Flächen für Ausstellungszwecke zugelassen werden, wobei ein Anteil von max. 20% der zum öffentlichen Straßenraum gelegenen Grundstücksbreite genutzt werden kann. Dabei dürfen zwei und mehr Flächen für Ausstellungszwecke nicht aneinander grenzen.

IV Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BbgBO i. V. m. § 9 (4) BauGB

1 Mülltonnenstände sind durch Sichtschutzwände oder Pergolen zu umbauen.

2 Dachform
Zulässig sind Flachdächer mit einer Neigung bis zu 5°, Pultdächer mit einer Neigung bis zu 10° sowie Satteldächer.

3 Fassaden
a) Fassadenmaterialien wie Kunststoff, Beton und Waschbetonplatten sind nicht zulässig
b) Für untergeordnete oder gliedernde Fassadenelements sind auch andere Materialien, nicht jedoch Materialien mit spiegelnder Oberfläche zulässig.

4 Werbeanlagen
gestrichen 3.7.02 [signature]
a) Anlagen zur Werbung sind ~~im Ort der Leistung~~ jeweils bis zu einer Höhe eines Stockwerkes zulässig (Oberkante Rohboden-Oberkante Rohboden).
b) In der Erdgeschoßzone sind Werbeanlagen oberhalb des Fenstersturzes zulässig.
c) Werden Gebäude nur ein- oder zweigeschossig ausgeführt, sind Werbeanalgen bis zu einer Gesamthöhe von 1,5m (gerechnet ab Gebäude- bzw. Traufkante) in der Dachzone zulässig. Senkrecht stehende Werbeanalgen aus dem zweiten Geschoß dürfen bis zu 1m in die Dachzone (gerechnet ab Gebäude- bzw. Traufkante), hineinragen.

V Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

1 Stellplatz- und Hofflächen sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise (Porenstein oder sonstiges wasserdurchlässiges Pflaster, Pflasterung mit Rasenfugen, wassergebundene Decke, Schotterrasen) auszuführen.

2 Die vorhandenen Bäume im öffentlichen Straßenraum sind zu erhalten. Können einzelne Bäume nicht erhalten werden, sind Ersatzpflanzungen für die mit a gekennzeichnete Fläche gem. Pflanzliste 1 und für die Baumscheiben im Randstreifen der Erschließungsanlage gem. Pflanzliste 2 vorzunehmen.

3 In der mit b gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Bäume sowie die Unterpflanzung zu erhalten. Können einzelne Bäume nicht erhalten werden, sind Ersatzpflanzungen gem. Pflanzliste 3 vorzunehmen.

4 In der mit c gekennzeichneten Fläche sind Bäume mit Unterpflanzungen gem. Pflanzliste 3 zu pflanzen.

5 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu 80% zu begrünen und mit Pflanzen der Pflanzliste 4 zu bepflanzen.

6 Die Sichtschutzwände oder Pergolen für Mülltonnenstände sind gem. Pflanzliste 5 mit Kletterpflanzen zu bepflanzen.

7 Geschlossene Fassadenflächen (mit weniger als 50% Fassadenöffnungen) sind zu mind. 20 % dauerhaft mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste 5 zu bepflanzen.

VI Flächen zum Anpflanzen und für Bindungen von Bepflanzungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB

1 Innerhalb der Flächen gem. § 9 (1) Nr.25 a und b BauGB sind zur Erschließung notwendige Zufahrten, Wege und Stellplätze zulässig. Die Wege und Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise (Porenstein oder sonstiges wasserdurchlässiges Pflaster, Pflasterung mit Rasenfugen, wassergebundene Decke, Schotterrasen) auszuführen.

Pflanzliste 1
Hochstamm, Stammumfang 20-25 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus robur "Fastigiata"	Säulen-Eiche

Unterpflanzung

Achillea millefolium	Wiesen-Schafgabe
Agrostis tenuis	Rot-Straußgras
Anthoxanthum odoratum	Gemeines Ruchgras
Festuca ovina	Schaf-Schwingel
Festuca rubra	Rot-Schwingel
Leucanthemum vulgare	Wiesen-Magerite
Prunella vulgaris	Gemeine Braunelle
Trifolium repens	Weiß-Klee

Pflanzliste 2

Betula pendula	Gemeine Birke
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

Pflanzliste 3
Mindestpflanzgröße 250 - 350 cm, Stammumfang 18 - 20 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Gemeine Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata "P. Scarlet"	Rotdorn
Malus sylvestris	Apfel
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Prunus avium	Süß-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Glechoma hederacea	Gundermann
Laminum maculatum	Gefleckte Taubnessel
Lysimachia nummularia	Pfennigkraut
Convallaria majalis	Maiglöckchen
Vinca minor	Immergrün

Pflanzliste 4

Acer planatoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Gemeine Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata "P. Scarlet"	Rotdorn
Fraxinus exelsior	Gemeine Esche
Malus sylvestris	Apfel
Prunus avium	Süß-Kirsche
Prunus cerasus	Sauer-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Ulmus minor	Feld Ulme

Mindestpflanzgröße ~~(...)~~, 60 - 100 cm — gestrichen 3.7.02 [signature]

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Genista tinctoria	Färber-Ginster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa tomentosa	Filzrose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere
Rubus idaeus	Echte Himbeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer-Holunder
Sarothamnus scoparius	Besenginster
Taxus baccata	Gemeine Eibe
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste 5

Clematis in Sorten	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera in Sorten	Heckenkirsche
Parthenocissus in Sorten	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich

Pflanzliste 6

Bromus tectorum	Dach-Trespe
Bryum spec.	Birnmoos
Ceratodon purpureus	Hornzahnmoos
Poa compressa	Flaches Rispengras
Poa bulbosa	Knolliges Rispengras
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum reflexum	Felsen-Fetthenne
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Festuca ovina spec.	Schafschwingel

LANDKREIS POTSDAM-MITTELMARK * DER LANDRAT * 13

Gehört zur Genehmigung vom 18.06.2002 und zum Schreiben vom 12.07.2002.
i.A. [signature]

Hinweis
Sollten bei den Bodenarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle- oder bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte Potsdam oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mind. fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Funde sind ablieferungspflichtig.

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. 2a "Techno Terrain Teltow – Gewerbegebiet Neißestraße/Rheinstraße" (1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 2 "Techno Terrain Teltow"), bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow hat am 22.03.01 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2a "Techno Tereain Teltow – Gewerbegebiet Neißestraße/Rheinstraße" beschlossen.

[signature] SVV–Vorsitzender — Teltow, den 16.01.02 Ort/Datum/Siegel — [signature] Der hauptamtliche Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB ist am 10.04.01 als Informationsabend durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung ist erfolgt.

[signature] SVV–Vorsitzender — Teltow, den 16.01.02 Ort/Datum/Siegel — [signature] Der hauptamtliche Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 27.06.01 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplan aufgefordert worden.

Teltow, den 16.01.02 Ort/Datum/Siegel — [signature] Der hauptamtliche Bürgermeister

4. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 09.08.01 bis einschließlich zum 10.09.01nach § 3 (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, am 30.07.01im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.

Teltow, den 16.01.02 Ort/Datum/Siegel — [signature] Der hauptamtliche Bürgermeister

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.10.01 geprüft und abgewogen.

[signature] SVV–Vorsitzender — Teltow, den 16.01.02 Ort/Datum/Siegel — [signature] Der hauptamtliche Bürgermeister

6. Die 1. Änderung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde gem. § 10 BauGB am 24.10.01 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

[signature] SVV–Vorsitzender — Teltow, den 16.01.02 Ort/Datum/Siegel — [signature] Der hauptamtliche Bürgermeister

7. Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 9.11.01 bis einschließlich zum 23.11.01nach § 3 (2) BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 30.10.01 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.

Teltow, den 16.01.02 Ort/Datum/Siegel — [signature] Der hauptamtliche Bürgermeister

8. 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, den 20.12.2001 Ort/Datum/Siegel — [signature] Unterschrift (Vermessungsstelle)

9. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 18.6.02 Az: [illegible] ~~erteilt.~~ mit 2 Auflagen erteilt.

Teltow, d. 05.07.02 Ort/Datum/Siegel — [signature] Unterschrift

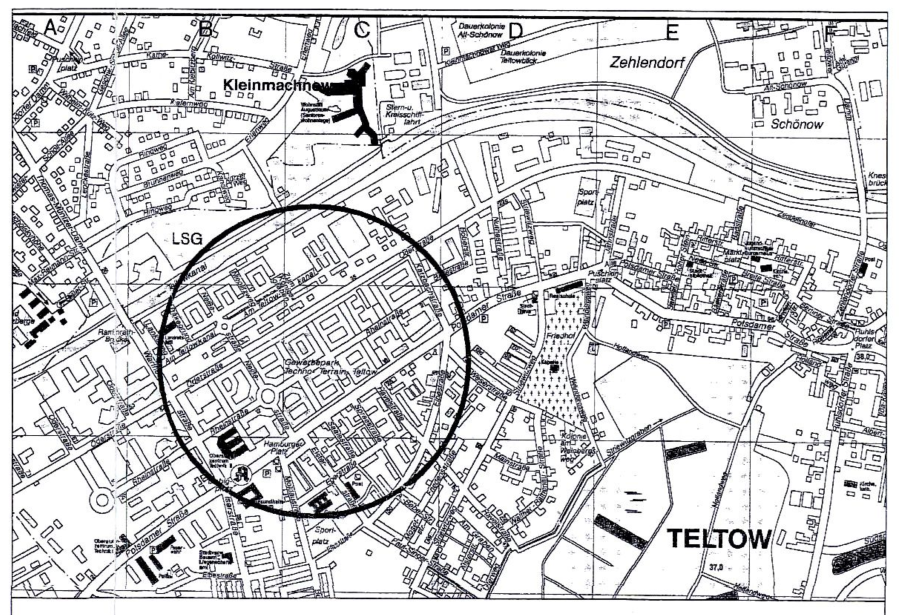
STADT TELTOW – LANDKREIS POTSDAM-MITTELMARK

10. Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt.

[signature] SVV–Vorsitzender — Teltow 13.8.02 Ort/Datum/Siegel — [signature] Der hauptamtliche Bürgermeister

11. Die 1. Änderung zum Bebauungsplan ist am 29.8.02 gem. § 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 u. 4 sowie Abs. 4; § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen mit der o.g. Bekanntmachung ist die 1. vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan am 29.8.02 in Kraft getreten.

~~SVV–Vorsitzender~~ — Teltow, den 18.09.02 Ort/Datum/Siegel — [signature] Der hauptamtliche Bürgermeister



Projekt: Bebauungsplan Nr. 2a " Techno Terrain Teltow – Gewerbegebiet Neißestraße/Rheinstraße"	
Auftraggeber: Stadt Teltow	Bearb. Sun/Wie gez.: Sun
Plan: – Satzung –	Maßstab: 1:1000 Stand: 7.11.2001
Auftragnehmer: Wieferig & Partner — Bäkestraße 1, 14513 Teltow, Tel.:03328/472298 — Stadtplanung Städtebau Projektentwicklung	