

SATZUNG DER STADT TELTOW ÜBER DIE 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 3 "BURO- UND GEWERBEPARK TECHNO-TERRAIN-TELTOW / GRW-GELÄNDE"

Aufgrund des § 13 Abs. 1 i.V.m. § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.1.1993 (BGBl. S.406) sowie nach § 80 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 1. Juni 1994 (GVBl. BB. S. 16, ber. S. 404) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom ..... folgende Satzung über die 1.vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Büro- und Gewerbepark Techno-Terrain-Teltow / GRW-Gelände" die eine Verlängerung der Sackstraße 3 sowie die Aufnahme eines Regenwasserklärbeckens und eine dadurch notwendige geringfügige Änderung der Baugrenzen vorsieht, bestehend aus der Planzeichnung und Text erlassen.

Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000

Die Zeichnerklärung sowie die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 3 "Büro- und Gewerbepark Techno-Terrain-Teltow / GRW-Gelände" werden vollinhaltlich in die 1. vereinfachte Änderung übernommen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

1.1 Aufenthaltswürde unterhalb der Straßenebene ist, soweit diese nach Landesbauordnung ausnahmsweise zulässig sind, nicht auf die GPZ (Geschöflichenzahl) angerechnet.

2. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)

2.1 Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.  
2.2 Die Oberkante des Erdgeschossbodens darf nicht mehr als 60 cm über den im Planteil festgelegten Geländeoberflächen bzw. Straßenoberkanten liegen.

3. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4. BauGB)

3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.  
3.2 Mülltonnenstände sind durch Sichtschutzwände oder Pergolen zu umbauen.  
3.3 Anlagen zur Stromversorgung sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Pflanzgebiete (§ 9 (1) 25a. BauGB)

In den Stichstraßen sind 53 Bäume zu pflanzen. Es ist jeweils eine der folgenden Baumarten zu verwenden (Hochstamm, Mindestpflanzgröße Stammumfang 18 - 20 cm / Höhe 250 - 300 cm):

Acer campestre  
Acer platanoides  
Acer pseudoplatanus  
Betula pendula  
Carpinus betulus  
Malus sylvestris  
Prunus avium  
Sorbus aucuparia  
Tilia cordata

Die Baumscheiben sind mit folgenden Staudenarten zu unterpflanzen:

Glechoma hederacea  
Lamium maculatum  
Lysimachia nummularia  
Convallaria majalis  
Vines minor

Am Übergang zum Gehälzbestand am Teltowkanal ist eine naturnahe Grünfläche unter Verwendung von 6 Bäumen 1. Ordnung und 69 Bäumen 2. Ordnung anzulegen.

Folgende Baumarten sind zu verwenden:

Alnus glutinosa  
Betula pendula  
Carpinus betulus  
Crataegus monogyna  
Fraxinus excelsior  
Prunus avium  
Prunus padus  
Quercus robur  
Salix alba  
Salix rubens  
Sorbus aucuparia  
Ulmus minor

Sträucher (leichte Sträucher, Mindestpflanzgröße 2 x v. 60 - 100 cm):

Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Eunymus europaeus  
Fraxinus alnus  
Lonicera xylosteum  
Ribes nigrum  
Ribes rubrum  
Ribes uva-crispa  
Rosa canina  
Rubus cerasus  
Rubus fruticosus  
Rubus idaeus  
Salix caprea  
Salix cinerea  
Salix pentandra  
Salix triandra  
Salix viminalis  
Sambucus nigra  
Viburnum opulus

Kräuter:

Alnus reptans  
Aconitum nemorosum  
Convallaria majalis  
Dryopteris carthusiana  
Dryopteris dilatata  
Dryopteris filix-mas  
Fragaria vesca  
Galanthus nivalis  
Galium odoratum  
Glechoma hederacea  
Lamium purpureum  
Lysimachia nummularia  
Primula elatior  
Prunella vulgaris  
Ranunculus ficaria  
Stachys sylvatica

Die Vorgartengrößen sind als Rasen- und Wiesenflächen mit einem Gehälzanteil von ca. 20% unter Verwendung von 62 Bäumen 1. Ordnung und 34 Bäumen 2. Ordnung anzulegen.

Folgende Baumarten sind zu verwenden:

Acer platanoides  
Acer pseudoplatanus  
Betula pendula  
Carpinus betulus  
Crataegus laevigata "P. Scarlet"  
Crataegus monogyna  
Fraxinus excelsior  
Prunus avium  
Prunus cerasus  
Prunus padus  
Quercus robur  
Sorbus aucuparia  
Ulmus minor

Spitz-Ahorn  
Berg-Ahorn  
Gemeine Birke  
Hainbuche  
Rothorn  
Eingriffeliger Weidorn  
Gemeine Esche  
Süß-Kirsche  
Sauer-Kirsche  
Gewöhnliche Traubenkirsche  
Stiel-Eiche  
Eberesche  
Feld-Ulme

Sträucher (leichte Sträucher, Mindestpflanzgröße 2 x v. 60 - 100 cm):

Roter Hartriegel  
Gemeine Haselnuß  
Faulbaum  
Färber-Ginster  
Gemeine Heckenkirsche  
Waldeibblatt  
Schnee  
Furber-Kreuzdorn  
Hundrose  
Heckenrose  
Weinrose  
Rosa tomentosa  
Rubus cerasus  
Rubus fruticosus  
Echte Himbeere  
Sambucus nigra  
Sarrothamnus scoparius

Für extensive Dachbegrünung auf neu zu errichtenden Gebäuden sind folgende Arten zu verwenden:

Moss-Sedum-Gesellschaften (Leitarten)  
Bromus tectorum  
Bryum spec.  
Ceratodon purpureus  
Festuca ovina  
Sedum album  
Sedum saxatile

alternativ:

Sedum-Gras-Gesellschaften (Leitarten)  
Allium schoenoprasum  
Bromus tectorum  
Bryum spec.  
Festuca ovina spec.  
Poa bulbosa  
Poa compressa  
Sedum album  
Sedum reflexum  
Sedum saxatile

Für Fassadenbegrünung und Mülltonnenstände sind folgende Kletterpflanzen zu verwenden:

Clematis in Sorten  
Hedera helix  
Lonicera in Sorten  
Parthenocissus in Sorten  
Polygonum amurensis

Sonstige Festsetzungen

Entlang des Teltowkanals ist ein öffentlicher Wanderweg als teilversiegelter Weg mit Anbindung an die Stichstraßen anzulegen.

Für Baumpflanzungen in befestigten Flächen (Straßen, Wege, Plätze, etc.) sind Baumscheiben (Mindestgröße 3,0m x 3,0m) oder mindestens 1,5m breite Baumstreifen vorzusehen. Eine Unterpflanzung ist gemäß Artenliste vorzunehmen.

Mülltonnenstände sind einzugrünen und mit Kletterpflanzen gemäß Artenliste zu beranken.

Es sind mindestens 20% der Fassadenflächen dauerhaft mit Kletterpflanzen gemäß Artenliste zu beranken. Die Gebäudefassaden zum Teltowkanal sind zu mindestens 50% zu begrünen. Mindestens 60% der Dachflächen aller neu zu errichtenden Gebäude sind extensiv zu begrünen. Die Substratschichten sollen ca. 6 cm haben. Bei der Pflanzenwahl sind die in der Artenliste aufgeführten Leitarten zu berücksichtigen.

Oberirdische Stellplatzanlagen sind als teilversiegelte Flächen anzulegen, einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Räume zu gliedern. Es ist pro 5 Stellplätze ein Baum mit einem Stammumfang von 20 - 25cm zu pflanzen.

5. Bauordnungsrechtliche und Gestaltungsrichtlinien (§ 89 BbgBO)

5.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Für die Dächer sind zugelassen:  
a) Flachdächer, Satteldächer, Pultdächer bis zu einer Neigung von 10°  
b) Dachaufbauten, soweit diese technisch erforderlich sind und keine Aufenthaltswürde enthalten.

5.2 Fassadengestaltung

Ein eventuelles 5. Obergeschoß ist durch einen Versatz, eine Neigung oder Ausbildung eines Terrassengeschoßes von den unteren Geschossen abzusetzen.

5.3 Materialien

Verkleidungen aus Kunststoff, Beton oder Waschbetonplatten sind unzulässig.

5.4 Einfriedungen

Einfriedungen an der Grundstücksgrenze zu öffentlichen Straßen sind unzulässig. Zulässig sind Einfriedungen an den Nachbargrenzen sowie an und innerhalb der Baugrenzen.

5.5 Werbung

Werbeklebeflächen sind am Gebäude nur zulässig bis zur Erstausstattung des obersten Geschosses. Werbeschilder über der Traufhöhe der Gebäude sind unzulässig. Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig und mit geordnetem Bauantrag zu beantragen.

6. Lärm- und Umweltschutz

6.1 Zum Schutz von Verkehrslärm sind bei der Errichtung und Änderung (auch Nutzungsänderung und Erweiterung) von baulichen und sonstigen Anlagen mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Schallschutzvorkehrungen zu treffen. Dabei sollen diese gegen Außenlärm so geschützt werden, daß bei geschlossenen Türen und Fenstern am Tag ein Innenlärmpegel von 40 dB(A) und bei Nacht ein Innenlärmpegel von 35 dB(A) nicht überschritten wird.

6.2 Für die Hauptheizung werden Feuerstätten ausgeschlossen, die mit festen Brennstoffen betrieben werden.

6.3 Ausnahmsweise können für den Betrieb in Notfällen zusätzliche Feuerstätten für feste Brennstoffe zugelassen werden.

7. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen

7.1 Oberirdische Garagen, Garagenanlagen, Parkhäuser und Tiefgaragen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

7.2 Die erforderlichen Stellplätze können auch in Hochgaragen, Tiefgaragen oder Gemeinschaftstiefgaragen nachgewiesen werden. Bei der Errichtung von Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden sind deren Decken min. 0,3m unter Geländehöhe abzusenken und entsprechend hoch mit einer Oberbodenschicht zu überdecken und zu begrünen.

7.3 Die Zufahrten und Rampen von Garagen und Tiefgaragen sind unter Beachtung der Vorschriften der BbgBO unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsflächen zu errichten.

8. Sonstige Festsetzungen

8.1 Gewerbe, die einen hohen Brauchwasserbedarf haben, sollen über eine Eigenwasserversorgungsanlage den Brauchwasserbedarf abdecken. Es ist bei mehreren vorhandenen Bedarfsträgern für Brauchwasser eine Gruppenversorgungsanlage anzustreben.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow hat am 14.02.1996 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 Abs. 1 BauGB die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 "Büro- und Gewerbepark Techno-Terrain-Teltow / GRW-Gelände" beschlossen.

Teltow/Datum: 14.02.1996  
Bürgermeister: [Signature]

2. Die von der Änderung der Planung Betroffenen sind mit Schreiben vom 30.04.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme zur Änderung aufgefordert worden.

Teltow/Datum: 30.04.1996  
Bürgermeister: [Signature]

3. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der von der Änderung Betroffenen am 13.11.1996 geprüft. Der Änderung wurde nicht widersprochen.

Teltow/Datum: 13.11.1996  
Bürgermeister: [Signature]

4. Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und Text, wurde am 21.02.96 auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 3 "Büro- und Gewerbepark Techno-Terrain-Teltow / GRW-Gelände" für die Verlängerung der Sackstraße 3, die Aufnahme eines Regenwasserklärbeckens und die dadurch notwendige geringfügige Änderung der Baugrenzen von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 27.02.1996 gebilligt.

Teltow/Datum: 27.02.1996  
Bürgermeister: [Signature]

5. Der katastermäßige Bestand am 14.02.1996 wurde die geometrische Eindeutigkeit der Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung bedingt richtig bescheinigt.

Teltow/Datum: 14.02.1996  
Bürgermeister: [Signature]

6. Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BauGB am 14.02.1996 öffentlich bekanntgemacht. Mit dem Bescheid vom 14.02.1996 ist die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Büro- und Gewerbepark Techno-Terrain-Teltow / GRW-Gelände" mit der Begründung in der Stadtverwaltung Teltow vor jedermann eingesehen werden kann. Auf die Rechtsfolgen der § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4, § 215, Abs. 1 und § 246a Abs. 1 Satz 1, Nr. 9 BauGB wurde hingewiesen. Mit o.g. Bekanntmachung ist die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 "Büro- und Gewerbepark Techno-Terrain-Teltow / GRW-Gelände" am 14.02.1996 in Kraft getreten.

Teltow/Datum: 14.02.1996  
Bürgermeister: [Signature]

7. Die Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Teltow/Datum: 14.02.1996  
Bürgermeister: [Signature]

8. Die Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Teltow/Datum: 14.02.1996  
Bürgermeister: [Signature]

9. Die Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Teltow/Datum: 14.02.1996  
Bürgermeister: [Signature]

10. Die Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Teltow/Datum: 14.02.1996  
Bürgermeister: [Signature]

11. Die Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Teltow/Datum: 14.02.1996  
Bürgermeister: [Signature]

12. Die Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Teltow/Datum: 14.02.1996  
Bürgermeister: [Signature]

13. Die Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Teltow/Datum: 14.02.1996  
Bürgermeister: [Signature]

14. Die Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Teltow/Datum: 14.02.1996  
Bürgermeister: [Signature]

15. Die Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Teltow/Datum: 14.02.1996  
Bürgermeister: [Signature]

16. Die Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Teltow/Datum: 14.02.1996  
Bürgermeister: [Signature]

17. Die Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Teltow/Datum: 14.02.1996  
Bürgermeister: [Signature]

18. Die Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

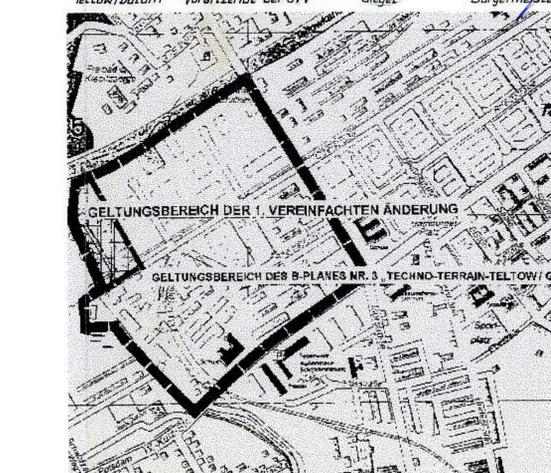
Teltow/Datum: 14.02.1996  
Bürgermeister: [Signature]

19. Die Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Teltow/Datum: 14.02.1996  
Bürgermeister: [Signature]

20. Die Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Teltow/Datum: 14.02.1996  
Bürgermeister: [Signature]



PROJEKT: 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.3 "BURO- UND GEWERBEPARK TECHNO-TERRAIN-TELTOW / GRW-GELÄNDE" DER STADT TELTOW

|  |           |             |
|--|-----------|-------------|
| AUFTRAGGEBER:  | BEARB.:   | MOERSHEIM   |
| STADT TELTOW   | GEZ.:     | MOE / CAD   |
| PLAN:  | MASSTAB:  | PROJ. BEZ.: |
| ENTWURF  | 1 : 1.000 |             |
| ENTWURF:   | DATUM:    | PLAN NR.:   |
| WIEFERIG & PARTNER<br>INGENIEURBÜRO FÜR STADTPLANUNG<br>Blüsterstr. 1, 14613 Teltow, Tel. 03328/472299 | 13.11.96  | 1           |



PLANZEICHNERKLÄRUNG:

- Baugrenze (§ 9 (1) 2. BauGB, § 23 BauNVO)
- Straßenverkehrflächen (§ 9 (1) 11. BauGB)
- Flächen für die Wasserwirtschaft (Regenwasserklärbecken) (§ 9 (1) 16. BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- Flurstücknummern
- Grundstücksgrenzen

|          |  |
|----------|--|
| GE       | Art der baulichen Nutzung, Gewerbegebiet   |
| 8,40 BMZ | Maß der baulichen Nutzung, Baumannsenschaft (§ 9 (1) 1. BauGB; § 16 u. 21 BauNVO)  |
| 0,8 GRZ  | Maß der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1. BauGB; § 16 u. 19 BauNVO)  |
| 2,4 GFZ  | Maß der baulichen Nutzung, Geschöflichenzahl (§ 9 (1) 1. BauGB; § 16 u. 20 BauNVO) |