

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 Zeichenerklärung 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 sind, soweit diese nach Landesbauordnung ausnahmsweise zulässig sind, nicht auf die GFZ (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. Straßenebenen 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 Gehälkanal 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
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 Vorgartenflächen sind als Rasen- und Wiesenflächen mit einem Gehälanteil 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
Schlehe
Furber-Kreuzdorn
Hundrose
Heckenrose
Weinrose
Fliedrose
Kratzbeere
Gewöhnliche Brombeere
Echte Himbeere
Schwarzer Holunder
Besenginster

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

Moss-Sedum-Gesellschaften (Leitarten)
Bromus tectorum
Bryum spec.
Cerastodon purpureus
Poa compressa
Sedum acre
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 Bäume 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 besonderem 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.

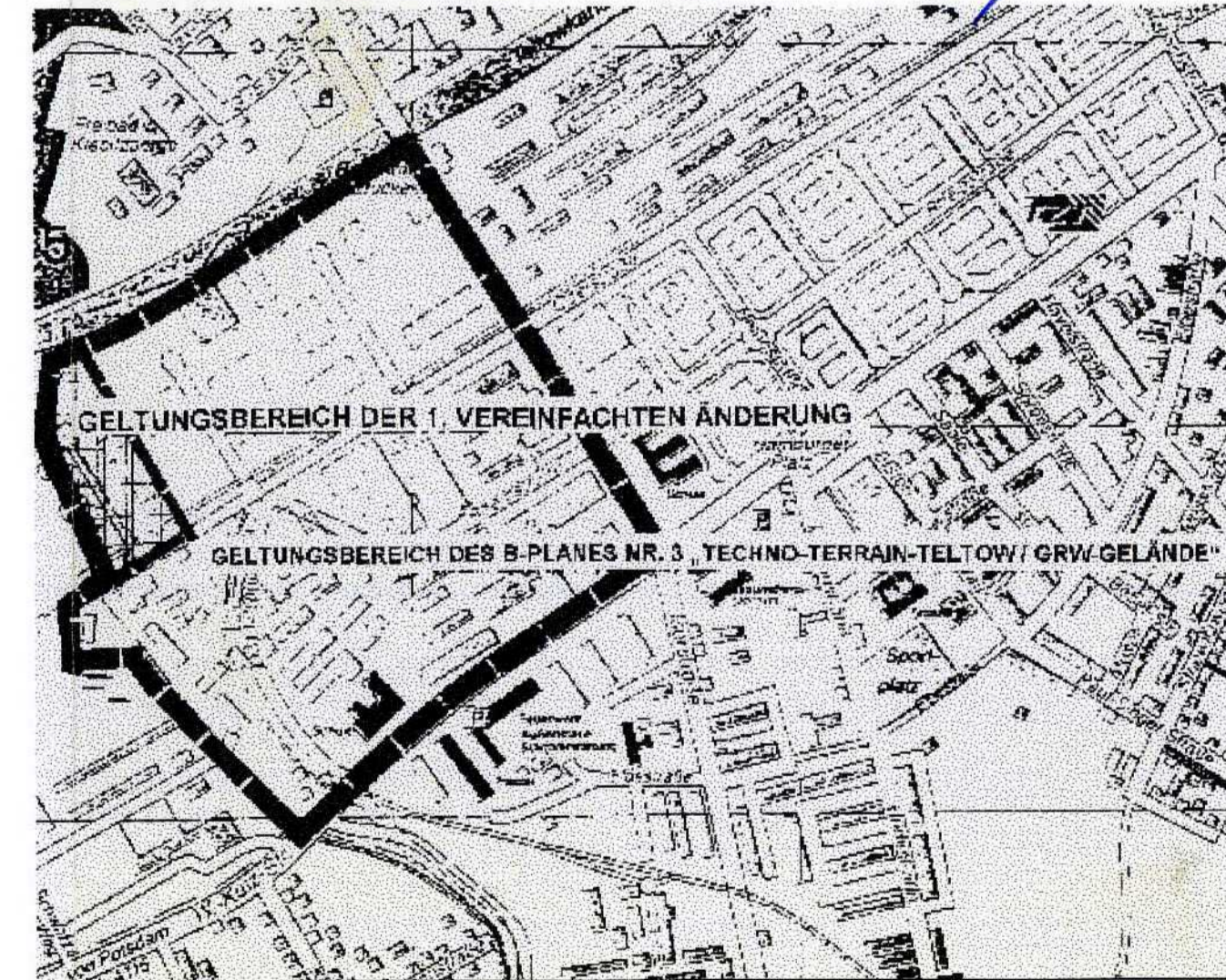
8. Sonstige Festsetzungen

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:

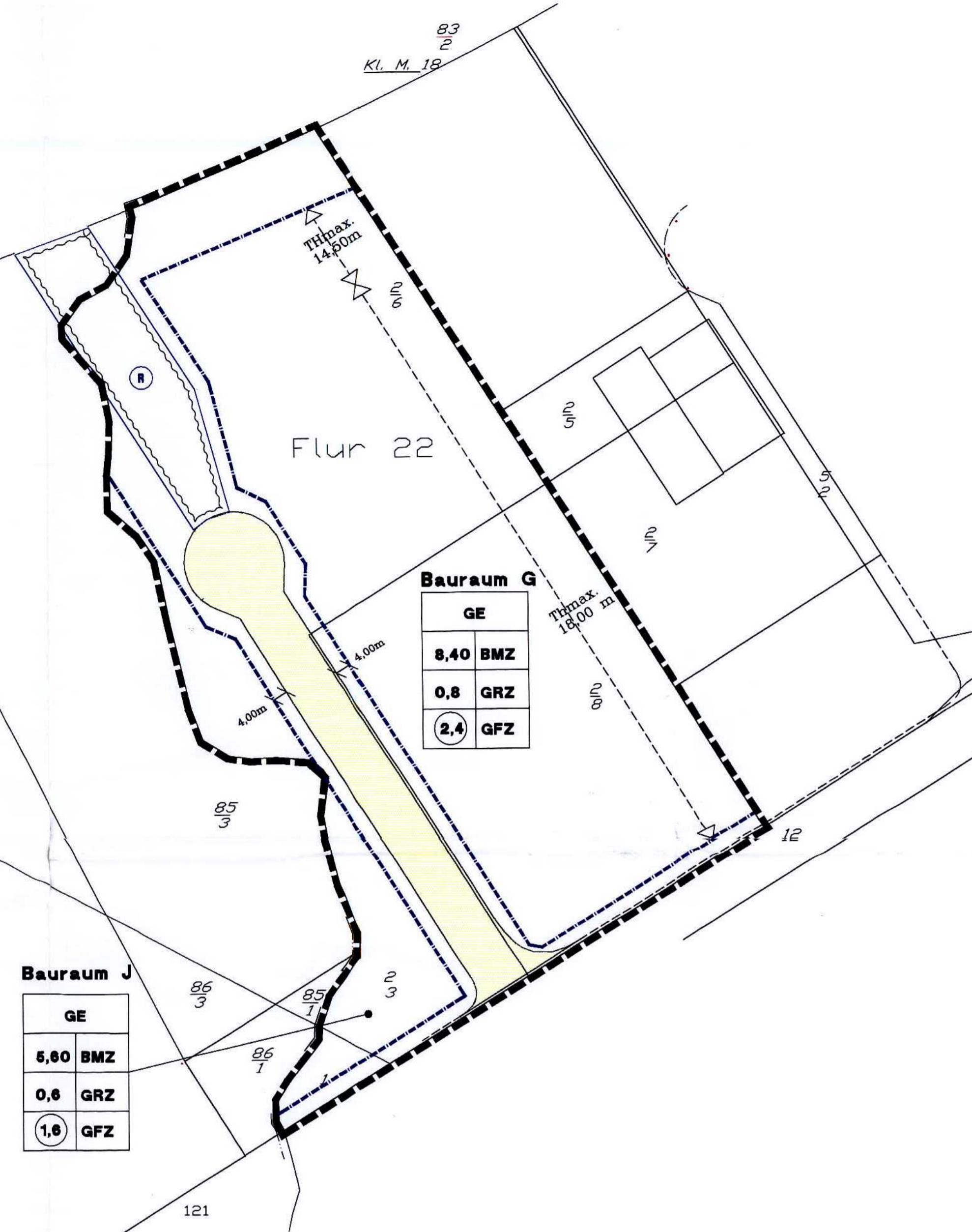
- Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow hat am 14.02.1996 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 Abs. 1 BauGB die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 "Büro- und Gewerbepark Techno-Terrain-Teltow / GRW-Gelände" beschlossen.
- Die von der Änderung der Planung Betroffenen sind mit Schreiben vom 30.04.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme zur Änderung aufgefordert worden.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der von der Änderung Betroffenen am 13.11.1996 geprüft. Der Änderung wurde nicht widersprochen.
- 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.
- Der katastermäßige Bestand am 14.01.97 wurde die geometrische Eindeutigkeit der Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung bedingt als richtig bescheinigt.
- Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BauGB am öffentlich bekanntgemacht. Mit dem Bescheid, daß die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Büro- und Gewerbepark Techno-Terrain-Teltow / GRW-Gelände" mit der Begründung in der Stadtverwaltung Teltow von jedermann eingesehen werden kann. Auf die Rechtsfolgen der § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4, § 216, 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 in Kraft getreten.
- Die Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

29.01.97
Teltow/Datum
Olle Debbencien
Vorsitzende der SVV
Siegel
Bürgermeister



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 INGENIEURBÜRO FÜR STADTPLANUNG Blücherstr. 1, 14613 Teltow, Tel.03328/472299	13.11.96	1



GE	
8,40	BMZ
0,8	GRZ
2,4	GFZ

GE	
5,60	BMZ
0,8	GRZ
1,8	GFZ

PLANZEICHENERKLÄRUNG:

- Baugrenze (§ 9 (1) 2. BauGB, § 23 BauNVO)
- Straßenverkehrsflächen (§ 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)
- Flurstücksnummern
- Grundstücksgrenzen

GE	
5,60	BMZ
0,8	GRZ
1,8	GFZ

Art der baulichen Nutzung, Gewerbegebiet (§ 9 (1) 1. BauGB; § 1 u. 8 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung, Baumassenzahl (§ 9 (1) 1. BauGB; § 16 u. 21 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1. BauGB; § 16 u. 19 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung, Geschöflichenzahl (§ 9 (1) 1. BauGB; § 16 u. 20 BauNVO)