



SO E	8,4	GE 1+2	8,4
0,8	2,4	0,8	2,4
TH max: 18,0 m		TH max: 18,0 m	

- Planzzeichenerklärung**
- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 8 und 11 Abs. 2 und 3 BauNVO
- SO E** Sondergebiet großflächiger Einzelhandel
 - GE** Gewerbegebiet
- Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2. BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
- B** Baugrenze
- Verkehrsfäche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Ö** Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- U** Umgrenzung der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen
 - IV** Lärmpegelbereich IV
 - V** Lärmpegelbereich V
- Flächen für Versorgungsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB
- E** Elektrizität, hier Trafostation
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- B** zu erhaltender Baum
 - B** Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Stäuchen und sonstigen Bepflanzungen
 - B** Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Stäuchen und sonstigen Bepflanzungen

- Erläuterung der Nutzungsschablone**
- Art der Nutzung gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
hier: Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO
- SO E 8,4
0,8 (2,4)
TH max: 18,0 m
- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i.V.m. § 19 u. 20 BauNVO, max. zulässige Baumhöhe
- GE 1+2 8,4
0,8 (2,4)
TH max: 18,0 m
- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i.V.m. § 19 u. 20 BauNVO, Geschosshöhe nach § 16 Abs. 1 BauNVO
- SO E 8,4
0,8 (2,4)
TH max: 18,0 m
- Sonstige Planzeichen**
- Geltungsbereich
 - Höhepunkt (DHHN 92)
 - Abbruch von baulichen Anlagen
 - mit Leitungsrecht belastete Fläche
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Planzeichen ohne Normcharakter**
- Flurstücksgrenze
 - Flurstücksummer
 - Gebäudebestand

Satzung der Stadt Teltow über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbepark TTT, ehemaliges GRW-Gelände"

Rechtsgrundlagen

- des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3016),
- des 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 Wohnland (Investitionserschwerungs- und Wohnlandausweisungsgesetz vom 22.04.1993),
- des Anlage zur Verordnung über die Ausweisung der Bauflächen und die Darstellung des Planinhalts (Planflächenverordnung 1990 - PlanVVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 88),
- der Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 in der Fassung der Neufassung vom 17. September 2006 (GVBl. I S. 225),
- der Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 in der Fassung der Neufassung vom 17. September 2006 (GVBl. I S. 225),
- der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Oktober 2001 (GVBl. I S. 164), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 28.08.2006 (GVBl. I S. 86).

A) Planzeichnung Maßstab 1:1.000

B) Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 8 und 11 Abs. 2 und 3 BauNVO

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

1.1 Das Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel" (SO E) dient der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel (Verbrauchsmittel) und weiteren kleinräumigen Einzelhandel mit einer Größe von insgesamt 4.200 m² Verkaufsfläche (VK), von Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben, von Spielplätzen, dem von Spielplätzen, Betriebs- und Lagergebäuden sowie Einrichtungen der Verwaltung und der technischen Infrastruktur des Verbrauchsmarktes. Nicht zur Verkaufsfläche zählen interne Verkaufsflächen (Mall) zwischen der Kassezone des Verbrauchsmarktes und der kleinteiligen Einzelhandelsbetriebe sowie Flächen, die dem Kunden nicht zugänglich sind.

1.2 Darüber hinaus sind in dem SO E zulässig:

- Betriebs- und Lagergebäude sowie Einrichtungen zur Wasserversorgung des Einzelhandels einschließlich Stalplätzen, Einrichtungen und Anlagen zum Be- und Entladen von Fahrzeugen sowie deren Zu- und Abfahrten,
- die der Versorgung des Sondergebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Abholung von Abwasser dienenden Nebenanlagen und Anlagen, auch soweit für alle im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt wurden.

2 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

2.1 Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in folgende Teilbereiche gegliedert: GE 1 und GE 2

2.2 Lagerhäuser und Lagerplätze gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sowie Betriebe des Speditionsgewerbes sind im Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

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

1 Höhe baulicher Anlagen

1.1 Die Traufhöhe ist das Maß zwischen dem Erdgeschoss-Oberkante-Rohfußboden und der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachstuhl.

1.2 Gebäudeanteile, die der ausschließlichen Unterbringung von technischen Anlagen dienen, sind gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO von der Pflicht zur Einhaltung der Höhenfestsetzungen ausgenommen.

2 Geschosshöhe

2.1 Die Geschosshöhe ist die Zahl der zulässigen Vollgeschosse gemäß § 21 Abs. 1 BauNVO nicht anzurechnen.

2.2 Außenkanten, die unterhalb der Geländeoberfläche erhöht werden, sind gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO nicht auf die Geschosshöhe (GFZ) anzurechnen.

3 Grundflächenzahl

3.1 Ausnahmsweise ist im Zusammenhang mit erhöht stehenden Grundessensrichtungen auf den Baugrundstücken gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine GRZ von 0,9 zulässig.

III Höhenlage gemäß § 9 Abs. 2 BauGB

1 Die Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) darf maximal 60 cm über dem nächstgelegenen Höhepunkt (Geländehöhe) liegen.

IV Stalplätze und Gärten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO

1 Gärten, Stalplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

Die zulässigen festgesetzte und mit "L1" gekennzeichnete Fläche ist mit einem unterirdischen Leitungsrecht zu Gunsten des zuständigen Unternehmensbetriebs (hier: Fernwärme Teltow) zu belasten. Die zulässigen festgesetzte und mit "L2" gekennzeichnete Fläche ist mit einem unterirdischen Leitungsrecht zu Gunsten des zuständigen Unternehmensbetriebs (hier: E.ON eda) zu belasten.

VI Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO

1 Über

1.1 Bei Hauptgebäuden sind Sattel-, Waln-, Kippelwaln-, Flach- und Zeltächer sowie Putzächer bis zu einer Dachneigung von 10° zulässig.

1.2 Dachaufbauten sind zulässig, soweit sie technisch erforderlich sind und keine Aufenthaltsräume enthalten.

2 Fassaden

2.1 Als Fassadenmaterialien sind Kunststoffe, Beton- oder Wabenbetonplatten zulässig.

2.2 Für untergeordnete Gebäudeanteile oder zur Gliederung der Fassade können alternative Materialien verwendet werden.

2.3 Das flache Übergangsgeschoß ist durch einen Vortritt, eine Neigung oder Ausbuchtung eines Terrassengeschoßes von den unteren Geschossen abzutrennen.

3 Einfriedungen

3.1 Einfriedungen sind an den jeweiligen Grundbesitzgrenzen und innerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht an den Grundbesitzgrenzen zum öffentlichen Straßenraum zulässig.

3.2 Mülltonnenstände sind durch Sichtschutzwände oder Pergolen zu umbauen.

4 Werbeanlagen

Anlagen zur Werbung sind bis zur Traufhöhe der Gebäude zulässig.

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

1 Für die privaten Verkehrs- und Erschließungsflächen auf den mit GE 1 und GE 2 gekennzeichneten Grundstücken sind leit- und wasserundurchlässige Beläge (z.B. Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, gepolterten Betonbelägen, Rasengitterstein, wassergebundene Decken, Schottermassen) zu verwenden.

2 Die vorhandenen Bäume innerhalb der bestehenden Straßenverkehrsflächen, sowie auf dem mit GE 2 gekennzeichneten Grundstück mit Ausnahme der Bäume, die in den Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche der verlängerten Rheinstraße stehen, sind zu erhalten. Können einzelne Bäume nicht erhalten werden, sind sie zu ersetzen.

VIII Gebot für das Anpflanzen von Bäumen, Stäuchen und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1 In der mit "V" gekennzeichneten Fläche ist auf einer Fläche von 1.816 qm eine einjährige Heide gemäß Planzotellen 1 und 2 anzulegen. Pro qm Fläche ist ein Strauch und insgesamt sind 8 Bäume zu pflanzen. Innerhalb dieser Flächen ist die Anlage von Zuegnungen und Wegen zulässig. Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten.

2 Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen der Bogen-, Oden- und Rheinstraße sind mindestens 72 Bäume gemäß der Planzotellen 3 in Baumreihen mit einer Mindestgröße von 2 x 2 m oder in mindestens 1,50 m breite Grünstreifen zu pflanzen.

3 Innerhalb des mit SO E gekennzeichneten Gebietes sind insgesamt 68 Bäume gemäß Planzotellen 1 zu pflanzen. Davon sind je 6 Stalplätze von oberirdischen Stalplätzenanlagen mindestens ein Baum in Baumreihen mit einer Mindestgröße von 2 x 2 m oder in mindestens 1,50 m breite Grünstreifen zu pflanzen.

4 Innerhalb des mit GE 1 gekennzeichneten Gebietes ist je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ein Baum gemäß Planzotellen 1 zu pflanzen. Davon sind je 6 Stalplätze von oberirdischen Stalplätzenanlagen mindestens ein Baum in Baumreihen mit einer Mindestgröße von 2 x 2 m oder in mindestens 1,50 m breite Grünstreifen zu pflanzen. Innerhalb des mit GE 2 gekennzeichneten Gebietes ist je 6 Stalplätze von oberirdischen Stalplätzenanlagen mindestens ein Baum in Baumreihen mit einer Mindestgröße von 2 x 2 m oder in mindestens 1,50 m breite Grünstreifen zu pflanzen.

5 Innerhalb des mit GE 2 gekennzeichneten Gebietes ist je 6 Stalplätze von oberirdischen Stalplätzenanlagen mindestens ein Baum in Baumreihen mit einer Mindestgröße von 2 x 2 m oder in mindestens 1,50 m breite Grünstreifen zu pflanzen.

6 Flachdächer und fach geneigte Dächer sind auf mindestens 30 % der jeweiligen Dachfläche zu begrünen.

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

1 An der mit "IV" gekennzeichneten festgesetzten durchbrochenen Linie ist entsprechend des Lärmpegelbereiches IV für Fassaden von Gebäuden mit den Nutzungen Wohnen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben und Unterhaltungsräume das resultierende bewertete Schalldämmmaß von $R_{w,ext} = 40$ dB, für Büroräume das resultierende bewertete Schalldämmmaß von $R_{w,ext} = 35$ dB einzuhalten.

2 An der mit "V" gekennzeichneten festgesetzten durchbrochenen Linie ist entsprechend des Lärmpegelbereiches V für Fassaden von Gebäuden mit den Nutzungen Wohnen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben und Unterhaltungsräume das resultierende bewertete Schalldämmmaß von $R_{w,ext} = 45$ dB, für Büroräume das resultierende bewertete Schalldämmmaß von $R_{w,ext} = 40$ dB einzuhalten.

Hinweise

Bodenverhältnisse

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bodenverhältnisse bekannt. Sollten bei den Bodenarbeiten Bodenverhältnisse wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdfüllungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonarchiven, Metallfalten, Müllton, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Museum anzugeben. Die aufgefundenen Bodenverhältnisse und die Entdeckungsmethode sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum zu übergeben.

Altlasten

Die Flächen innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches sind aus dem Altlastenverdacht entlassen worden. Trotz des eingehenden Untersuchungsprogrammes können weiterhin punktuelle Kontaminationen gefunden werden. Deshalb sind bei Erdarbeiten ggf. auffällige Hinweise auf Boden- und Grundwasserbelastungen (durch Farbe, Geruch, Konsistenz) sofort die Behörden einzustellen und das Umweltamt des Landkreises zu informieren.

Kampfmittel

Eine erste Bewertung hat ergeben, dass sich der Planungsbereich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Damit ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfahrtsbescheinigung erforderlich. Die Betrüger / Bauausführenden können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsfahrtsbescheinigung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen. Diese Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen einzureichen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist es verboten, diese zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung, die Fundstelle unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen. Die Kampfmittel sind in ihrer Lage nicht zu verändern und die nächstgelegene Polizeidienststelle bzw. das zuständige Ordnungsamt zu informieren.

Verfahren

Prüfung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuch (BauGB) und des § 81 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow die 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbepark TTT - ehemaliges GRW-Gelände", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow hat am 14.02.2007 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 19 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.04.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplan aufgefordert worden.

3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Der Vorentwurf zu dem Bebauungsplan sowie der Begründung hat in der Zeit vom 12.04.2007 bis einschließlich zum 27.04.2007 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungzeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 11.05.2007 bekannt gemacht worden.

4. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 05.07.2007 geprüft und abgevoigt.

5. 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 17.07.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplan aufgefordert worden.

6. Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt worden. Der Entwurf zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 09.08.2007 bis einschließlich zum 10.08.2007 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungzeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 11.09.2007 bekannt gemacht worden.

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde gemäß § 10 BauGB am 14.10.2009 von der Stadtverordnetenversammlung die Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

8. Die vorverordnete 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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

9. Die Bebauungsplanung wird hiermit ausgetriggert.

10. Der Bebauungsplan ist am 30.11.2010 gemäß § 10 BauGB öffentlich mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit der Begründung bei der Stadtverwaltung Teltow von jedermann eingesehen werden kann. Auf die Nachbarn des § 4 Abs. 3 Satz 1, 2 u. 4 sowie Abs. 4 § 218 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Mit der o.g. Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 30.11.2010 in Kraft getreten.

Übersicht

Projekt

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbepark TTT - ehemaliges GRW-Gelände"

Auftraggeber Stadt Teltow

Stand Maßstab: 1:1.000

- Satzung - Stand: 16. Mai 2009

Bauleitplanung

Wiefers & Partner

Standort 1
Stadtplanung

14013 Teltow
Stollberg

Tel: 03329/2298
Projektleitung