



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

- ### Erläuterung der Nutzungsschablone
- Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 10 u. 21 BauNVO, max. zulässige Baummaximalhöhe
- |                |     |
|----------------|-----|
| 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. §§ 10 u. 21 BauNVO, max. zulässige Baummaximalhöhe
- |                |     |
|----------------|-----|
| 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. §§ 10 u. 21 BauNVO, max. zulässige Baummaximalhöhe
- |                |     |
|----------------|-----|
| SO E           | 8,4 |
| 0,8            | 2,4 |
| TH max: 18,0 m |     |
- Sonstige Planzeichen
- Geltungsbereich
  - Höhenpunkt (DHN 82)
  - Abruch von baulichen Anlagen
  - mit Leitungsrecht belastete Fläche
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Planzeichen ohne Normcharakter
- Flurstücksgrenze
  - Flurstücksummer
  - Gebäude Bestand

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

Rechtsgrundlagen

- das 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),
- die 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 Wohnbauland (Investitionserschwerungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993),
- die Anlage zur Verordnung über die Ausweisung der Bauflächen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerklärung 1990 - PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 88),
- die Verordnung über die Ausweisung der Bauflächen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerklärung 1990 - PlanZVO) vom 18. Juli 2003 in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2006 (BGBl. I S. 226),
- die 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. 88).

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 (Verbrauchermarkt) und weiteren kleinteiligen Einzelhandel mit einer Größe von insgesamt 4.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK), von Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben, von Spielstätten, dem Zü- und Abfahren, Betriebs- und Lagerwirtschaft sowie Einrichtungen der Verwaltung und der technischen Infrastruktur des Verbrauchsmarktes. Nicht zur Verkaufsfäche zählen interne Verkaufsflächen (Mall) zwischen der Kassenzone 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 Lagerwirtschaft sowie Einrichtungen zur Warendarstellung des Einzelhandels einschließlich Stapelrampen, 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. §§ 10-21a BauNVO

1 Höhe baulicher Anlagen

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

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

2 Geschossflächenzahl

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

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

3 Grundflächenzahl

3.1 Ausnahmeweise ist im Zusammenhang mit erhöht stehenden Grundesserschichten 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 Höhenpunkt (Geländehöhe) liegen.

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

1 Gärten, Stützplätze 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 zulässig festgesetzte und mit "L1" gekennzeichnete Fläche ist mit einem unterirdischen Leitungsrecht zu Gunsten des zuständigen Unternehmens (hier: Fernwärme Teltow) zu belasten. Die zulässig festgesetzte und mit "L2" gekennzeichnete Fläche ist mit einem unterirdischen Leitungsrecht zu Gunsten des zuständigen Unternehmens (hier: E-on eda) zu belasten.

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

1 Über

1.1 Bei Hauptgebäuden sind Sattler-, Walnr-, Kuppelwalm-, 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 Waaolmaterialien zulässig.

2.2 Für untergeordnete Gebäude oder zur Gliederung der Fassaden können alternative Materialien verwendet werden.

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

3 Einfriedungen

3.1 Einfriedungen sind an den jeweiligen Grundstücksrändern und innerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht an den Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Straßennetz zulässig.

3.2 Mülleimerstände sind durch Sichtschutzwände oder Pergolen zu umschließen.

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 % Pflanzsteinen, gepolterten Betonsteinen, Rasengittersteinen, wassergebundene Decken, Schottermassen) zu verwenden.

2 Die vorhandenen Bäume innerhalb der bestehenden Straßenverkehrsflächen, sowie auf den mit GE 2 gekennzeichneten Grundstücken 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, Sträuchern 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 Hecke gemäß Pflanzenliste 1 und 2 anzulegen. Pro qm Fläche ist ein Strauch und insgesamt sind 8 Bäume zu pflanzen. Innerhalb dieser Flächen ist die Anlage von Zueugungen und Wegen zulässig. Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten.

2 Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen der Bogen-, Ode- und Rheinstraße sind mindestens 72 Bäume gemäß der Pflanzenliste 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 Pflanzenliste 1 zu pflanzen. Davon sind je 6 Stützplätze von oberirdischen Stützplätzen 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 angelegte 200 qm Grundstücksfläche ein Baum gemäß Pflanzenliste 1 zu pflanzen. Davon sind je 6 Stützplätze von oberirdischen Stützplätzen 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 Stützplätze von oberirdischen Stützplätzen 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 der mit GE 1 gekennzeichneten Flächen sind auf mindestens 30 % der jeweiligen Dachfläche zu begrünen.

Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1

Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus exaltata (Gemeine Esche), Prunus padana (Traubeneiche), Quercus robur (Stiel-Eiche)

Pflanzenliste 2

Acer campestre (Feld-Ahorn), Cornus sanguinea (Hortensie), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Hälsel), Eumonymus europaeus (Pfeiffrüchling), Lonicera xylosteum (Heckeneiche), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Rubus fruticosus (Brombeere), Rubus idaeus (Himbeere), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Vitium opulus (Schneeball)

Pflanzenliste 3

Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Anemone nemorosa (Wald-Anemone), Pteris x caerulea (Farn), Populus alba (Silber-Pappel), Populus nigra (Schwarz-Pappel), Populus alba (Silber-Pappel), Quercus robur (Stiel-Eiche), Quercus robur "Fastigiata" (Bäulen-Eiche), Tilia cordata (Winter-Linde), Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

Pflanzenliste 4

Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Carpinus betulus "Fastigiata" (Pyramiden-Hainbuche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Quercus robur "Fastigiata" (Bäulen-Eiche), Tilia cordata (Winter-Linde)

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, Übernachtungsfläche in Beherbergungsbetrieben und Unterbringung der resultierende bewertete Schalldämmmaß von R<sub>w,ext</sub>=40 dB, für Büroräume des resultierende bewertete Schalldämmmaß von R<sub>w,ext</sub>=35 dB anzufordern.

2 An der mit "V" gekennzeichneten festgesetzten durchbrochenen Linie ist entsprechend des Lärmpegelbereiches V für Fassaden von Gebäuden mit den Nutzungen Wohnen, Übernachtungsfläche in Beherbergungsbetrieben und Unterbringung der resultierende bewertete Schalldämmmaß von R<sub>w,ext</sub>=45 dB, für Büroräume des resultierende bewertete Schalldämmmaß von R<sub>w,ext</sub>=40 dB anzufordern.

Hinweise

Bodenentnahme

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bodenentnahmen bekannt. Sollten bei den Bodenarbeiten Bodenentnahme wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfaltungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonzercheren, Metallfächer, Klümpen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Museum anzugeben. Die aufgefundenen Bodenentnahme und die Entdeckungsergebnisse 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 erginglichen Untersuchungsprogrammes können weiterhin punktuelle Kontaminationen gefunden werden. Deshalb sind bei Erdarbeiten ggf. auftretende 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 Munitionsfahrtsbeschreibung erforderlich. Die Besitzer / Bauausführender können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsfahrtsbeschreibung beim Kampfmittelbeseitigungsamt 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 Baugesetzbuches (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. § 13 BauGB die Aufhebung des Bebauungsplans beschlossen.

15.04.2010  
Ort/Datum/Unterschrift

Bürgermeister

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.

15.04.2010  
Ort/Datum/Unterschrift

Bürgermeister

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 Auslegungszeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... in Amtsform öffentlich bekannt gemacht worden.

15.04.2010  
Ort/Datum/Unterschrift

Bürgermeister

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

15.04.2010  
Ort/Datum/Unterschrift

Bürgermeister

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.

15.04.2010  
Ort/Datum/Unterschrift

Bürgermeister

6. Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt worden. Der Entwurf zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (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 Auslegungszeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht worden.

15.04.2010  
Ort/Datum/Unterschrift

Bürgermeister

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 der Stadt Teltow als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

15.04.2010  
Ort/Datum/Unterschrift

Bürgermeister

8. Die vorliegende 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 Drogenhaftigkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Dipl.-Ing.  
Bernd Mengelkamp  
Öffentl. best. Verm.-Ingenieur  
Amstraße 4  
14532 Stahnsdorf  
Tel.: (0 33 29) 6 37 80  
Fax: (0 33 29) 6 78 30

9. Die Bebauungsplanung wird hiermit ausgetrigert.

15.04.2010  
Ort/Datum/Unterschrift

Bürgermeister

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 Nachfragen des § 44 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 ..... in Kraft getreten.

11.03.2014  
Ort/Datum/Unterschrift

Bürgermeister

### 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

Blattseite 1  
Stadtplanung

14532 Teltow  
Stahnsdorf

Tel.: 03329 67298  
Projektleitung