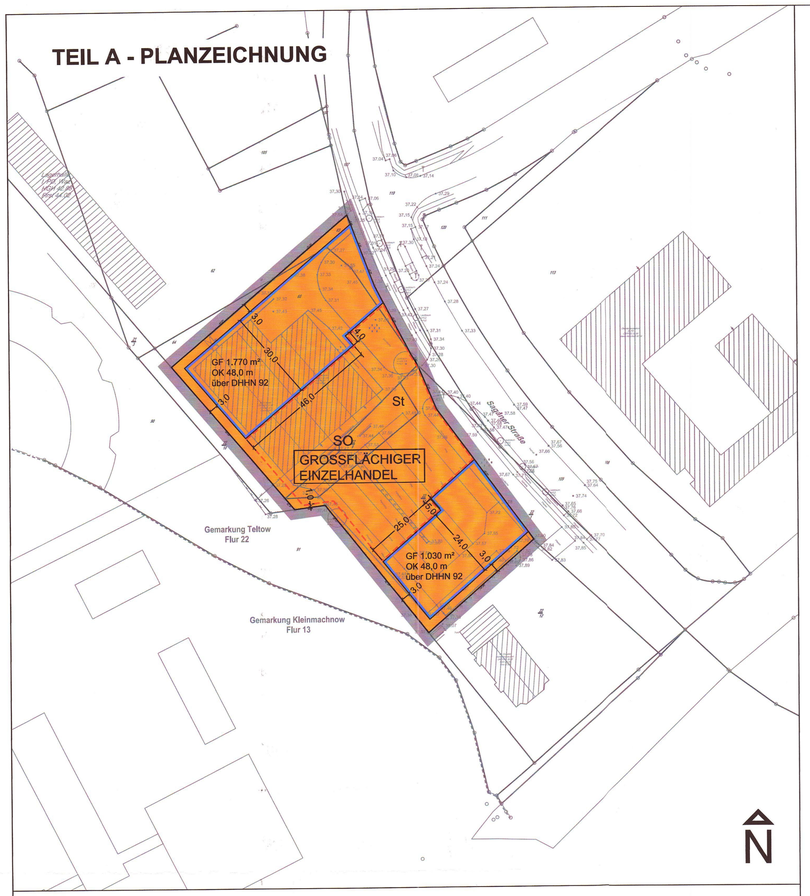
TEIL A - PLANZEICHNUNG



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Büro- und Gewerbepark Techno-Terrain-Teltow" wurde in der Stadtverordnetenversammlung vom 06.03.2013 beschlossen und im Amtsblatt Nr. 2 vom 18. März 2013 veröffentlicht.

Teltow, 16.5.2014
Ort/Datum/Siegel

Bürgermeister

2. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde gemäß § 10 BauGB am 14. Mai 2014 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Teltow, 16.5.2014
Ort/Datum/Siegel

Bürgermeister

3. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 10/2013 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.

Stahnsdorf, 16.5.2014
Ort/Datum/Siegel

Vermesser

Dipl.-Ing.
Bernd Mengelkamp
Öffentl. best. Verm.-Ingenieur
Annastraße 4
14532 Stahnsdorf
Tel.: (0 33 29) 6 37 80
Fax: (0 33 29) 6 37 8 30

4. Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt.

Teltow, 16.5.2014
Ort/Datum/Siegel

Bürgermeister

5. Der Bebauungsplan ist am 26.5.14 gemäß § 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 und 4 sowie Abs. 4; § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Mit der o.g. Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 26.5.14 in Kraft getreten.

Teltow, 7.7.2014
Ort/Datum/Siegel

Bürgermeister

Planzeichenerklärung

entsprechend PlanzV 90

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

[§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO 2013]

GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL — Sondergebiet (§ 11 BauNVO 1990), hier großflächiger Einzelhandel

I.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

[§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO 2013]

z.B.
GF 1.770 m² zulässige Geschossfläche als Höchstmaß

OK 48,0 m Oberkante von baulichen Anlagen in Meter über DHHN 92 als Höchstmaß

I.3 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

[§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO 2013]

Baugrenze

I.4 SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans [§ 9 Abs. 7 BauGB]

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

12,5 — Vermaßung in m

III. DARSTELLUNG DER PLANGRUNDLAGE

Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

vorhandenes Gebäude

37,83 — Geländehöhe in m über Normalnull (DHHN 92)

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

1. Das Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" dient der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben. (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Grünfestsetzungen

2. Im Sondergebiet sind die nicht überbaubaren Flächen, mit Ausnahme der Flächen für Stellplatzanlagen sowie der für den Betriebsablauf benötigten Flächen, zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)
3. Stellplatzanlagen sind als teilversiegelte Flächen anzulegen und mit Baumscheiben (Mindestgröße 3,0 x 3,0 m²) vorzusehen. Es ist pro 5 Stellplätze ein Baum gem. der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von 20-25 cm innerhalb des Geltungsbereiches zu pflanzen. Eine Unterpflanzung ist gemäß der Pflanzliste 1 vorzunehmen.
Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu erhalten und bei Abgang nach zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
4. Es sind mindestens 20 % der Fassadenflächen dauerhaft mit Kletterpflanzen entsprechend der Pflanzliste 2 zu beranken. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)
5. Es sind mindestens 60 % der Dachflächen extensiv entsprechend der Pflanzliste 3 zu begrünen. Die Substratschichten sollen ca. 6 cm aufweisen. Die Begrünungsmaßnahmen müssen der aktuellen "Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen" (Dachbegrünungsrichtlinie) entsprechen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

Sonstige Festsetzungen / Gestaltungsregelungen

6. Stellplatzanlagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig. (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)
7. Werbeschriften sind am Gebäude nur zulässig bis zur Brüstung des obersten Geschosses. Werbeschriften über der Traufhöhe der Gebäude sind unzulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 BbgBO)
8. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind max. zwei freistehende Werbeanlagen (z.B. Pylon) und drei Fahnen zulässig. Die maximal zulässige Höhe für freistehende Werbeanlagen und Fahnenmasten beträgt 8 m über natürlicher Geländehöhe. Die einzelnen Werbeflächen der freistehenden Werbeanlagen dürfen eine Größe von 6 m² nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 BbgBO)
9. Werbeanlagen mit fluoreszierenden Farben sowie mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 BbgBO)
10. Fremdwerbung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 BbgBO)
11. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Pflanzliste 1
Unter der Verwendung der für Verkehrsanlagen geeigneten Sorten lt. GALK-Straßenbaumliste, Pflanzqualität STU 20-25 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robus	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus hollandica	Bastard-Ulme

Die Baumscheiben sind mit folgenden Staudenarten zu unterpflanzen

Glechoma hederacea	Gundermann
Lamiurn maculatum	Gefleckte Taubnessel
Lysimachia nummularia	Pfennigkraut
Convallaria majalis	Maiglöckchen
Vinca minor	Immergrün

Pflanzliste 2 (Fassadenbegrünung)

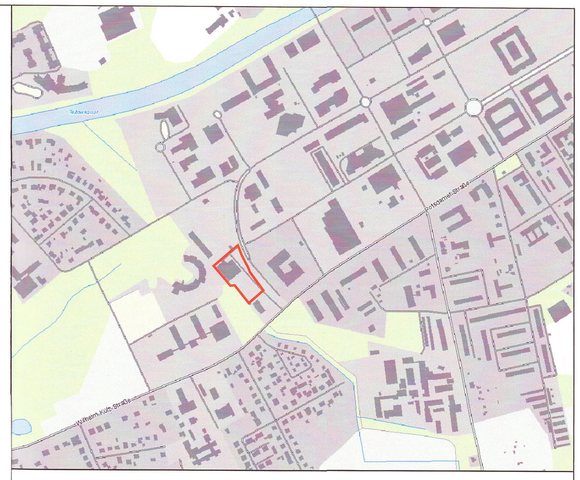
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera heckrottii	Feuer-Geißblatt
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schling-Knöterich
Wisteria sinensis	Glyzinie

Pflanzliste 3 (Dachbegrünung)
Moos-Sedum-Gesellschaften (Leitarten)

Brommus tecrorum	Drach-Trespe
Bryum spec.	Birnmoos
Ceratodon purpureus	Hornzahnmoos
Poa compressa	Flaches Rispengras
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum sexanguiare	Milder Mauerpfeffer

alternativ: Sedum-Gras-Gesellschaften (Leitarten)

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



Übersichtsplan

STADT TELTOW

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3
"Büro- und Gewerbepark Techno-Terrain-Teltow"

Stadt Teltow
Äußere Verwaltung
Sachgebiet Stadtentwicklung
Marktplatz 1/3
14513 Teltow

Stand: Mai 2014 (Satzungsexemplar)

Maßstab: 1:1000
(im Original DIN A1)

0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

Bearbeitung:

Planergemeinschaft
Planergemeinschaft Kohlbrenner eG | Lietzenburger Str.44 | 10789 Berlin