

Für die GE 1 und GE 2 gilt folgende Nutzungsschablone:

GE	II
0,75	1,0
Thmax.	DN
9 m	≤15°



**PLANZEICHENERKLÄRUNG:**

- Festsetzungen**
- Baugrenze (§ 9 (1) 2. BauGB, § 23 BauNVO)
  - Straßenverkehrsfläche, Privatstraße (§ 9 (1) 11. BauGB)
  - Flächen für die Ver- und Entsorgung (§ 9 (1) 12. u. 14. BauGB)
  - Zweckbestimmung
  - Abwasser (Pumpwerk)
  - Elektrizität (Trafostation)
  - Geländehöhe über NNH
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25. BauGB)
  - Bezug zu den textlichen Festsetzungen Pkt. II / Pflanzgebiete
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- Hinweise**
- vorhandene Bebauung
  - Flurstücknummern
  - Flurstücksgrenzen

**ERKLÄRUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE**

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1. BauGB, § 8 BauNVO	GE	II	max. zulässige Vollgeschosse gem. § 9 (1) 1. BauGB, § 16 u. 20 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung, GZ gem. § 9 (1) 1. BauGB § 14 u. 19 BauNVO	0,75	1,0	Maß der baulichen Nutzung, GZ gem. § 9 (1) 1. BauGB § 16 u. 20 BauNVO
max. zulässige Traufhöhe (h <sub>T</sub> ) bzw. Gebäudehöhe (h <sub>G</sub> ) gem. § 9 (2) BauGB, § 18 BauNVO	Thmax.	DN	Dachneigung gem. § 89 BbgB
	9 m	≤15°	

**SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN**

Satzung der Stadt Teltow über den Bebauungsplan Nr. 35 "Gewerbegebiet Südliche Stahnsdorfer Straße" Gemarkung Teltow, Flur 14, Flurstücke 6/3, 7/1 (tw.), 7/3 (tw).

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches (BauGBÄndG) vom 30. Juli 1996 (BGBl. S. 1189) sowie nach § 89 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgB) vom 01.06.1994 (OVBG, 88 I S. 126, ber. S. 404) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom ..... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35 "Gewerbegebiet Südliche Stahnsdorfer Straße" Gemarkung Teltow, Flur 14, Flurstücke 6/3, 7/1 (tw.), 7/3 (tw), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

- Teil / - Planzeichnung  
Maßstab: 1 : 1.000  
Zeichenerklärung:
- B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- I. Planungsrechtliche Festsetzungen**
1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 und § 8 BauNVO
- a) Ausnahmen nach § 8 (3) 1. BauNVO sind nicht zulässig.

2. Höhenentwicklung baulicher Anlagen gem. § 9 (2) BauGB
- a) Die maximal zulässige Trauf- bzw. Gebäudehöhe wird gemäß Einschrieb im Planfeld festgesetzt (§ 18 BauNVO).
- b) Bei der im Planfeld festgelegten max. Trauf- bzw. Gebäudehöhe bezieht sich der untere Bezugspunkt auf die im Planfeld festgelegten Geländehöhen über NNH. Als oberer Bezugspunkt der Trauf- bzw. Gebäudehöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der obere Wandabschluss festgelegt.

3. Ausschluss von ansonsten allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 1 (5) BauNVO
- a) Die gemäß Anhang zur 4. BImSchV genehmigungsbedürftigen Anlagen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die in der Anlage 3 zur Abstandstabelle des Landes Brandenburg vom 6. Juni 1995 bezeichneten Anlagen, sofern sie nicht unter Pkt. b aufgeführt sind.
- b) Von den gemäß § 8 (2) BauNVO ansonsten allgemein zulässigen Nutzungen sind in den als GE 1 und GE 2 bezeichneten Teilen des Gewerbegebietes gemäß § 1 (5) BauNVO folgende Betriebsarten nicht zulässig:

- Im GE 1 und GE 2:
- Aufbereitungsanlagen für schmelzfähige Schlacke (z.B. Hochofenschlacke)
  - Automobil- und Motorradfabriken sowie Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren
  - Elektromotoren einschließlich der Schaltfelder mit einer Überspannung von 110kV oder mehr
  - Deponien für Haus- und Sondermüll
  - Anlagen zur Produktion von Stoffen durch chemische Umwandlung zur thermischen Zersetzung brennbarer, fester oder flüssiger Stoffe unter Sauerstoffmangel, zur Destillation, Raffination oder sonstiger Weiterverarbeitung von Erdöl, Erdölprodukten, Kohle und Kohleprodukten, zur Erzeugung von Gas aus Kohle oder Kohlewasserstoffen, sofern in der Anlage Stoffe in größeren Mengen als die Mengenschwelle nach 12. BImSchV Anhang 2 Spalte 2 gehandhabt werden
  - Anlagen zur Tierkörperbeseitigung sowie Anlagen, in denen Tierkörperanteile oder Erzeugnisse tierischer Herkunft zur Beseitigung in Tierkörperbeseitigungsanlagen gesammelt oder gelagert werden
  - Koftraktionsanlagen
  - Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel oder zum Halten von Schweinen mit: 51.000 Hennen-, 102.000 Junghennen-, 102.000 Mastgeflügel-, 51.000 Trudhühnermast-, 1.900 Mastschweine-, 640 Sauen-, oder 1.200 Rinderplätzen oder mehr.
  - Anlagen zur Herstellung von Eisen- und Stahlbaukonstruktionen im Freien.

- Zusätzlich im GE 2:
- Autokinos
  - Betriebsbahnen für Straßenbahnen
  - Anlagen zur Herstellung von Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen oder Faserzementplatten unter Dampfdruck
  - Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Arzneimitteln oder Arzneimittelzwischenprodukten ohne chemische Umwandlung
  - Anlagen zur Aufarbeitung von organischen Lösungsmitteln durch Destillieren mit einer Leistung von 0,5t bis weniger als 1t je Stunde
  - Anlagen zum Rosten von Kaffee mit einer Leistung von 75 kg oder mehr je Stunde
  - Anlagen zur Herstellung von Lakritz oder Schokolade
  - Anlagen zur Herstellung von Milchkäse
  - Anlagen zum Vulkanisieren von Natur- oder Synthekautschuk unter Verwendung von Schwefel oder Schwefelverbindungen, ausgenommen Anlagen, in denen weniger als 50 kg Kautschuk je Stunde verarbeitet werden oder ausschließlich vulkanisierter Kautschuk eingesetzt wird
  - Anlagen zur Herstellung von Bauteilen-, Reinigungs-, Holzschutz- oder Klebemitteln mit einer Leistung von 1t oder mehr je Tag, ausgenommen Anlagen, in denen diese Mittel ausschließlich unter Verwendung von Wasser als Verdünnungsmittel hergestellt werden
  - Gattersägen, wenn die Antriebsleistung eines Gatters 100kW oder mehr beträgt sowie Furnier- oder Schälwerke
  - Abwasserbehandlungsanlagen mit über 300kg pro Tag biochemischer Sauerstoffbedarf in 5 Tagen im Rohabwasser
  - Anlagen zur Gewinnung oder Aufbereitung von Sand, Bims, Kies, Ton und Lehm
  - Anlagen zur Herstellung von Bausteinen oder in Serie gefertigten Holzbauten
  - Erdstuhb- oder Bauschuttdeponien
  - Steinsägen, -schleifereien oder -polierereien
  - Anlagen zur Herstellung von Schienenfahrzeugen
  - Schwermaschinenbau
  - Emallieranlagen
  - Schrottplätze
  - Steinbrüche, in denen Sprengstoffe oder Flammenstrahler verwendet werden
  - Kompostwerke
  - Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel oder zum Halten von Schweinen mit 3.200 bis weniger 51.000 Hennen-, 6.400 bis weniger als 102.000 Junghennen-, 6.400 bis weniger als 102.000 Mastgeflügel-, 3.200 bis weniger als 14.000 Trudhühnermast-, 102 bis weniger als 1.900 Mastschweine-, 40 bis weniger als 640 Sauen- oder bis 250 Rinderplätzen auch soweit nicht genehmigungsbedürftig

**II. Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 (1) 20., 25a. und b BauGB**

1. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- a) Stellplätze, Lagerflächen, Erschließungswege und Zufahrten auf den Betriebsgebäuden sind mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen, sofern nicht andere Rechtsvorschriften abweichend vorgehen.
- b) Das anfallende Niederschlagswasser ist im Geltungsbereich zu versickern.

2. Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25 a und b BauGB

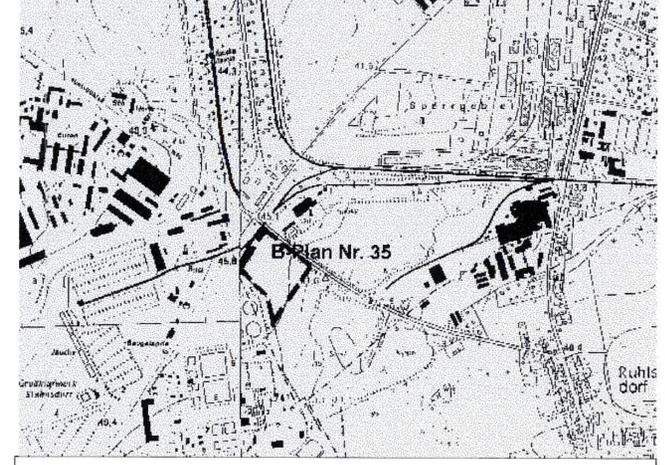
- a) Auf der mit A belegten Fläche ist eine mehrschichtige Gehölzpflanzung aus standortheimischen Baum- und Straucharten (Mäler bzw. Sträucher, 2x verpflanzt, Höhe mind. 200-250cm bzw. 60-100cm) anzulegen.
- Je 1qm ist ein Strauch, je 100qm ein Baum zu pflanzen. Die Bäume sind nicht gleichmäßig verteilt, sondern teilweise in Gruppen, teilweise einzeln zu pflanzen. Folgende Arten können verwendet werden:
- Bäume:**
- |                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| Stiel-Eiche          | Quercus robur       |
| Gemeine Esche        | Fraxinus excelsior  |
| Berg-Ahorn           | Acer pseudoplatanus |
| Spitz-Ahorn          | Acer platanoides    |
| Feld-Ahorn           | Acer campestre      |
| Eberesche            | Sorbus aucuparia    |
| Hainbuche            | Carpinus betulus    |
| Sand-Birke           | Betula pendula      |
| Winter-Linde         | Tilia cordata       |
| Sommer-Linde         | Tilia platyphyllos  |
| Apfel                | Malus domestica     |
| Birne                | Pyrus communis      |
| Frühe Traubenkirsche | Prunus padus        |
- Sträucher:**
- |                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| Sal-Weide               | Salix caprea       |
| Eingriffeliger Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Hahnenbusch             | Corylus avellana   |
| Roter Hartriegel        | Cornus sanguinea   |
| Gemeiner Spindelstrauch | Eunymus europ.     |
| Faulbaum                | Fraxino alnus      |
| Gemeine Heckenkirsche   | Lonicera xylosteum |
| Schwarzer Holunder      | Sambucus nigra     |

- b) Auf den mit B belegten Flächen ist eine freiwachsende Hecke aus standortheimischen Straucharten anzulegen.
- Pro 1 qm ist ein Strauch (2 x verpflanzt, Höhe mind. 60-100cm) der unter II 2. a) angegebenen Arten zu pflanzen.
- c) Auf der mit C belegten Fläche parallel zur Stahnsdorfer Straße auf dem Gewerbegrundstück ist eine Baumreihe aus 11 Stiel-Eichen (Quercus robur, Hochstamm, StU mind. 14-16cm) zu pflanzen. Die Bäume sind in einem Abstand von 12m zu pflanzen. Der Pflanzstreifen ist mit einer Gräser-Kräuter-Mischung einzudecken.
- d) An der Erschließungsstraße ist eine Allee aus 19 Spitz-Ahorn (Acer platanoides, Hochstamm, StU mind. 16-20cm) anzupflanzen. Die Bäume sind im Abstand von 14 bis 15m zu pflanzen. Ein Baum ist auf die Verkehrsinsel in der Wendeschleife zu pflanzen.
- e) Mindestens 75% der Dachflächen befestigter Gebäude sind extensiv zu begrünen.
- f) Fensterlose Fassadenflächen mit einer Größe von mehr als 50 qm sind mit hochwachsenden Kletter-, Rank- oder Klimmpflanzen zu begrünen.

**III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BbgB**

1. Fassaden
- a) Als Fassadenmaterialien oder -verkleidungen sind glänzende und reflektierende Materialien unzulässig.
2. Werbeanlagen
- a) Werbeanlagen dürfen höchstens 0,8m über die max. zulässige Trauf- bzw. Gebäudehöhe hinausragen.

- Verfahrensvermerke:**
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 27.11.96  
Teltow, 24.04.98 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Der Bürgermeister, Unterschrift)
  2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt am 30.12.96 erfolgt.  
Teltow, 24.04.98 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Der Bürgermeister, Unterschrift)
  3. Die Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a (1) 1. BauGB erfolgt.  
Teltow, 24.04.98 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Der Bürgermeister, Unterschrift)
  4. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.06.97 gem. § 4 (1) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Teltow, 24.04.98 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Der Bürgermeister, Unterschrift)
  5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 27.08.97 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Teltow, 24.04.98 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Der Bürgermeister, Unterschrift)
  6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung hat in der Zeit vom 16.09.97 bis zum 26.10.97 während folgender Zeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 16.09.97 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Teltow, 24.04.98 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Der Bürgermeister, Unterschrift)
  7. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.10.97 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Teltow, 24.04.98 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Der Bürgermeister, Unterschrift)
  8. Die verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze auf. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der maßgebenden Grenzen in die Orthogonalität ist einwandfrei möglich.  
Stahnsdorf, den 22.04.98 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Vermessungsamt, Unterschrift)
  9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 22.04.98 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 22.04.98 genehmigt.  
Teltow, 24.04.98 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (SVV-Vorsitzende, Unterschrift) (Der Bürgermeister, Unterschrift)
  10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 28.05.98 Az: ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.  
Teltow, 10.05.98 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Der Bürgermeister, Unterschrift)
  11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsbändernden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 17.06.98 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 20.7.98 Az: ..... bestätigt.  
Teltow, 28.7.98 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (SVV-Vorsitzende, Unterschrift) (Der Bürgermeister, Unterschrift)
  12. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.  
Teltow, 28.7.98 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (SVV-Vorsitzende) (Der Bürgermeister, Unterschrift)
  13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 20.10.98 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§§ 44, 246a (1) 9. BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 20.10.98 in Kraft getreten.  
Teltow, 17.11.98 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (SVV-Vorsitzende, Unterschrift) (Der Bürgermeister, Unterschrift)



**PROJEKT:** Bebauungsplan Nr. 35  
"Gewerbegebiet südliche Stahnsdorfer Straße"

**AUFTRAGGEBER:** Stadt Teltow

**BEARB.:** Moe

**GEZ.:** Moe/CAD

**PLAN:** Satzungsexemplar

**MASSTAB:** 1:1.000

**PROJ. BEZ.:** BP 35

**ENTWURF:** WIEFERIG & PARTNER  
INGENIEURBÜRO FÜR STADTPLANUNG  
Bdkestr. 1, 14813 Teltow, Tel.: 03328/472298

**DATUM:** 15.04.98

**PLAN NR.:** 4