



MI2	SO E
0,6	0,6
1,2	1,2
THmax. 10m	THmax. 10m
FHmax. 13m	FHmax. 13m

SO E	SO E
0,6	0,6
1,2	1,2
TH max: 10,0 m	TH max: 10,0 m
FH max: 13,0 m	FH max: 13,0 m

Art der Nutzung gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 hier Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 8 u. 19 BauNVO, hier Grundstücksmaß

Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO, hier maximale Traufhöhe (TH) und Fassadenhöhe (FH)

SO E

Setzung der Stadt Teltow über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Westliche Ruhlsdorfer Straße - südlich der Buschwiesen"

Rechtsgrundlagen

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2595),
- 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 (Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1995),
- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZVO90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58),
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2008 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226),
- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 285), geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. September 2008 (GVBl. I S. 202, 207).

Planzeichnerklärung

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

Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2. BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Baugrenze

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich

Höhenpunkt (DHN 82)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Planzeichen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze

Flurstücknummer

Gebäudebestand

Bebauung

(A) Planzeichnung
 Maßstab 1:1.000

(B) Textliche Festsetzungen
 I Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 8 und 11 Abs. 2 und 3 BauNVO
 I Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO

1.1 Das Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel" (SO E) dient der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel (Supermarkt) und weiterem kleinteiligem Einzelhandel mit einer Größe von insgesamt 1.900 m² Verkaufsfläche (VK), von Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben, von Stellplätzen, deren Zu- und Abfahrten, Betriebs- und Lagereinrichtungen sowie Einrichtungen der Verwaltung und der technischen Infrastruktur des Supermarktes.

1.2 Zulässig sind innerhalb des SO E großflächiger und kleinteiliger Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.900 m² Verkaufsfläche. Auf mindestens 1.425 m² sind zentralrelevante Sortimente für die Nahversorgung anzubieten:

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakerwaren,
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel,
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobbedarf.

Nicht zur Verkaufsfläche zählen interne Verkehrsflächen (Mall) zwischen der Kassenzone des Supermarktes und der kleinteiligen Einzelhandelsbetriebe sowie Flächen, die dem Kunden nicht zugänglich sind.

1.3 Darüber hinaus sind in dem SO E zulässig:

- Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe,
- Stellplätze einschließlich deren Zu- und Abfahrten,
- Betriebs- und Lagereinrichtungen sowie Einrichtungen zur Warenanlieferung des Einzelhandels einschließlich Stellplätze, 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 Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen und Anlagen, auch soweit für alle im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt wurden.

2 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
 2.1 In dem Mischgebiet (MI) sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungseinrichtungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

II Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO
 1 Die Traufhöhe ist das Maß zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) und der Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der unteren Dachhaut.

2 Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) und dem obersten Dachabschluss.

3 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) darf maximal 100 cm über dem im Planfall innerhalb der in den festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen eingetragenen nächstgelegenen Höhenpunkt liegen.

4 Gebäudedetails, die der ausschließlichen Unterbringung von technischen Anlagen dienen, sind gemäß § 10 Abs. 6 BauNVO von der Pflicht zur Einhaltung der Höhenfestsetzungen ausgenommen.

III Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 3 BbgKVerf
 1 Millionenstände sind durch Sichtschutzwände oder Pergolen zu umbauen.

2 In den mit SO E und MI gekennzeichneten Baugebieten sind Fassadenmaterialien wie Kunststoff, spiegelnde Materialien, Beton und Waschbeton nicht zulässig. Für untergeordnete oder gliedernde Fassadenelemente sind auch andere Materialien, nicht jedoch Materialien mit spiegelnder Oberfläche zulässig.

IV Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 1 Für Stellplatzanlagen sind luft- und wasserdurchlässige Beläge (z.B. Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen) zu verwenden. Das gilt nicht für die Zuwegungen und Wege zwischen den Stellplätzen.

V Flächen mit Gebot für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 1 Stellplatzanlagen sind mit mindestens einem Baum je 4 Stellplätze gemäß Pflanzziele 2 zu begrünen. Vorhandene Bäume innerhalb der Stellplatzanlagen können angerechnet werden. Baumstämme sind in einer Größe von mindestens 6 cm unverlegt auszubilden.
 2 In mit d gekennzeichneten Flächen sind mehrschichtige Gehölze neu anzulegen. Die Gehölzplantagen müssen mindestens 40 % der gekennzeichneten Flächen einnehmen. Je angefangene 25 qm ist mindestens 1 Baum, je 1 qm ist 1 Strauch der Pflanzziele 1 zu pflanzen.

3 Stellplatzanlagen sind mit mindestens einem Baum je 4 Stellplätze gemäß Pflanzziele 2 zu begrünen. Vorhandene Bäume innerhalb der Stellplatzanlagen können angerechnet werden. Baumstämme sind in einer Größe von mindestens 6 cm unverlegt auszubilden.
 4 Fassaden größer 100 qm ohne Fassadenöffnungen sind dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen. Es sind selbstklimmende Pflanzarten gemäß Pflanzziele 3 zu verwenden.

VI Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 1 In einem Abstand von 23 m parallel zur Achse der Ruhlsdorfer Straße ist für Gebäudefassaden mit Büro- und Aufenthaltsräumen ein resultierendes Schalldämm-Maß R_{w,ext} >= 35 dB erforderlich.

VII Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21
 Die festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des zuständigen Versorgungsanbieters belastet.

Empfehlung
 Pflanzziele 1
 Bäume
 Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Hainbuche (Carpinus betulus), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Holzapfel (Malus sylvestris), Vogelbeere (Prunus avium), Weichholde (Prunus mahaleb), Traubenkirsche (Prunus padus), Holzkirsche (Prunus communis), Stieleiche (Quercus robur), Silberweide (Salix alba), Hahn Weide (Salix x rubens), Winterlinde (Tilia cordata), Sommerlinde (Tilia platyphyllos), Feldulme (Ulmus campestris).

Sträucher
 Feldahorn (Acer campestre), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuss (Corylus avellana), Ehrhaffiger Weißdorn (Crataegus monogyna), Gemeiner Spindelstrauch (Euonymus europaeus), Faulbaum (Fraxinus alba), Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Purpur-Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum), Rote Johannisbeere (Ribes rubrum), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)

Pflanzziele 2
 Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata), Feldulme (Ulmus minor)

Hinweise
 Bodenkunde
 Bodenkunde ist nicht bekannt. Sollten dennoch im Rahmen der Erd- und Bauarbeiten bodenkundlich relevante Funde entdeckt werden, ist der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte des Grundstückes aufzufordern, sich mit der Unteren Denkmalbehörde sowie dem Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte in Verbindung zu setzen. Der erforderliche Umfang einer fachgerechten archäologischen Untersuchung und Dokumentation ist ebenso festzulegen wie der finanzielle Aufwand, der vom Vorhabenträger im Rahmen des Zumutbaren, zu tragen ist.

Trinkwasserschutz
 Das Plangebiet liegt im Bereich der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Teltow.

Gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 2002 (BGBl. I S. 3245) in Verbindung mit § 15 Abs. 1 des Brandenburgischen Wassergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 2004 (GVBl. 2005 I S. 60), zuletzt geändert durch Artikel 1 Nr. 16 sowie die in § 3 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Teltow vom 02. Dezember 2008 (GVBl. II S.466) aufgeführten Nutzungs- und Handlungsverbote.

Kampfmittel
 Eine erste Bewertung hat ergeben, dass sich der Planungsbereich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Damit ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Die Baufrüher / Bauausführenden können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionslast 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 sind zu informieren.

Verfahren
 Präzise
 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 den Bebauungsplan Nr. 43A "Westliche Ruhlsdorfer Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow hat am 29.12.2009 gemäß § 2 Abs. 1 LV.m. § 13 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
 Teltow, 22.12.2009
 Ort/Datum/Siegel
 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 23.12.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplan aufgefordert worden.
 Teltow, 22.12.2009
 Ort/Datum/Siegel
 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 12.12.2009 bis einschließlich zum 22.12.2009 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 12.12.2009 im Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht worden.
 Teltow, 22.12.2009
 Ort/Datum/Siegel
 Bürgermeister

4. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.12.2009 geprüft und beschlossen.
 Teltow, 22.12.2009
 Ort/Datum/Siegel
 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 23.12.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplan aufgefordert worden.
 Teltow, 22.12.2009
 Ort/Datum/Siegel
 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 12.12.2009 bis einschließlich zum 22.12.2009 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 12.12.2009 im Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht worden.

Teltow, 22.12.2009
 Ort/Datum/Siegel
 Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde gemäß § 10 BauGB am 23.12.2009 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
 Teltow, 22.12.2009
 Ort/Datum/Siegel
 Bürgermeister

8. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand 29.12.09) 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.
 KW 13/7/10
 Ort/Datum/Siegel
 Unterschrift

9. Die Bebauungsplanentwurf wird hiermit ausgearbeitet.
 Teltow, 22.12.2009
 Ort/Datum/Siegel
 Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan ist am 23.12.2009 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 Rechtsfolgen des § 44 Abs. 1, 2 u. 4 sowie Abs. 4; § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Mit der o.g. Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 23.12.2009 in Kraft getreten.
 Teltow, 3.8.2010
 Ort/Datum/Siegel
 Bürgermeister

Übersicht
 Teltow, 22.12.2009
 Ort/Datum/Siegel
 Bürgermeister

DUPLIKAT

Übersicht



Projekt
 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 43 "Westliche Ruhlsdorfer Straße - südlich der Buschwiesen"

Auftraggeber Stadt Teltow

Stand Maßstab 1:1.000

- Satzung - Stand: 3. Dezember 2009

Bauleitplanung

Wieferrig & Partner
 Bürostraße 1
 14619 Teltow
 03092812220
 Projektentwicklung