

Planzeichenerklärung

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

SO E Sondergebiet großflächiger Einzelhandel discountorientierter Möbelfachmarkt

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

Baugrenze

Ein- und Ausfahrt sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 4, 11 BauGB

Ein- und Ausfahrt

Flächen für die Landwirtschaft und Wald gemäß § 9 Abs.1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB

Flächen für Wald, Zweckbestimmung: Erholungswald

Fläche mit Bindungen für Bepflanzung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB

Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger (einschl. Schutzstreifen von Jeweils 2 m)

LR 1 Kennzeichnung der Flächen für das Leitungsrecht

Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich

Höhenpunkt (DHHN 92)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Planzeichen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Gebäude Bestand

Erläuterung der Nutzungsschablone

Art der Nutzung gemäß § 1 Abs.1 Nr. 1 BauGB
hier: Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO
SO E (2,4)
Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 8 u. 11 BauNVO, hier: Geschossflächenzahl ist höher als
Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO, hier: maximale Traufhöhe
TH max. 12,0 m

Satzung der Stadt Teltow über den Bebauungsplan Nr. 54 "Möbelmarkt an der Oderstraße ggü. Nuthestraße"

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. 2885),
- die Bauutzungsverordnung (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 (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993),
- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58),
- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 18. Juli 2003, zuletzt geändert am 19.12.2005 (GVBl. I/05 S.267),
- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S.288), geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 23. September 2008 (GVBl. I S.202, 207).

A) Planzeichnung
Maßstab 1:1.000

B) Textliche Festsetzungen

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

1 Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel Möbelfachmarkt“ gemäß § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO
1.1 Das Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel discountorientierter Möbelfachmarkt" (SO E) dient der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel für einen discountorientierten Möbelfachmarkt und kleinteiligem Einzelhandel mit einer Größe von insgesamt 4.200 m² Verkaufsfläche (VK), von Stellplätzen, deren Zu- und Abfahrten, Betriebs- und Lageranlagen sowie Einrichtungen der Verwaltung und der technischen Infrastruktur des Möbelmarktes.
Nicht zur Verkaufsfläche zählen interne Verkehrsflächen (Mall) zwischen der Kassenzone des Verbrauchermarktes und kleinteiliger Einzelhandelsbetriebe sowie Flächen, die dem Kunden nicht zugänglich sind.
1.2 Zulässig sind innerhalb des SO E:
- großflächige discountorientierte Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Möbel (Wohn- und Büromöbel) sowie kleinteiliger Einzelhandel auf einer Verkaufsfläche bis zu max. 4.200 m².
- Randsortimente bis zu 10 v.H. der Verkaufsfläche der folgenden Sortimentsbereiche entsprechend der Sortimentsliste (Anlage 1) des Einzelhandelsverzeichnis für das Land Brandenburg (Abt. Nr. 19/2007, S. 1051 - 1057): Haushaltsgerätekategorie (52.44.3), keramische Erzeugnisse und Glaswaren (52.44.3), Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (52.44.6), Heimtextilien (52.44.7), elektrische Haushaltsgeräte (52.45), Kunstgegenstände - Bilder - kunstgewerbliche Erzeugnisse - Geschenkartikel (52.48.2), Spielwaren (52.48.6), Blumen, Pflanzen und Saatgut, Sport- und Campingartikel, Beleuchtungsartikel (52.44.2), Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkbedarf, Tapeten und Bodenbeläge (52.48.1),
- saisonal wechselnde Sortimente bis zu 10 v.H. der Verkaufsfläche.

1.3 Darüber hinaus sind in dem SO E zulässig:
- Stellplätze und Stellplatzanlagen einschließlich deren Zu- und Abfahrten,
- Betriebs- und Lageranlagen sowie Einrichtungen zur Warenanlieferung des Möbelmarktes einschließlich Einrichtungen und Anlagen zum Be- und Entladen von Fahrzeugen sowie deren Zu- und Abfahrten,
- sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen verschiedener Art und Größe, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen,
- die der Versorgung des Sondergebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt wurden.

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

1 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO

1.1 Die Trauf- bzw. Gebäudehöhe ist das Maß zwischen dem Erdgeschoss-Oberkante-Rohfußboden und der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

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

III Höhenlage gemäß § 9 Abs. 2 BauGB
1 Die Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (Erdgeschoss-Oberkante Rohfußboden) darf maximal 100 cm über der nächstgelegenen, in der Planurkunde eingetragenen Geländehöhe (Bezugsfläche) liegen.

Verfahren

Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow den Bebauungsplan Nr. 54 "Möbelmarkt an der Oderstraße ggü. Nuthestraße", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow hat am 15.04.2009 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Teltow, 27.05.2009
Ort/Datum/Siegel SVV-Vorsitzender Bürgermeister

2. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow hat am 27.01.2010 die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Teltow, 27.01.2010
Ort/Datum/Siegel SVV-Vorsitzender Bürgermeister

3. 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 04.02.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplan aufgefordert worden.

Teltow, 27.02.2010
Ort/Datum/Siegel Bürgermeister

4. 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 09.03.2010 bis einschließlich zum 09.04.2010 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 27.03.2010 im Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht worden.

Teltow, 27.03.2010
Ort/Datum/Siegel Bürgermeister

5. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde gemäß § 10 BauGB am 19.05.2010 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde beglitt.

Teltow, 27.05.2010
Ort/Datum/Siegel SVV-Vorsitzender Bürgermeister

6. Die verwendete 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 Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Teltow, 27.05.2010
Ort/Datum/Siegel Bürgermeister

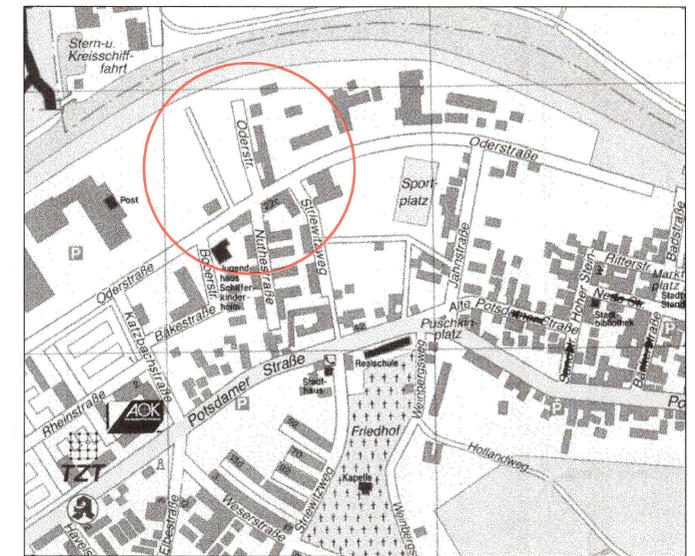
7. Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt.

Teltow, 27.05.2010
Ort/Datum/Siegel SVV-Vorsitzender Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan ist am 27.05.2010 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 u. 4 sowie Abs. 4; § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Mit der o.g. Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 27.05.2010 in Kraft getreten.

Teltow, 27.05.2010
Ort/Datum/Siegel Bürgermeister

Übersicht



Projekt	
Bebauungsplan Nr. 54 "Möbelmarkt an der Oderstraße ggü. Nuthestraße"	
Auftraggeber	Stadt Teltow
Stand	Maßstab: 1:1.000
- Satzung -	Stand: 6. Mai 2010
Bauleitplanung	
Wierfig & Partner	