

Legende zur Planunterlage

| | |
|--------|--------------------------|
| --- | Flurstücksgrenze |
| 427 | Flurstücksnummer |
| ▭ | Gebäude |
| +45,02 | Höhe in m NHN im DHHN 92 |
| ◯ | Laubb Baum |
| ◐ | Nadelbaum |
| ◑ | Gebüsch |
| ◒ | Laubwald |
| ▨ | Grünland |
| — | Zaun |
| - - - | Nutzungsabgrenzung |
| — | Böschung |
| ⊙ | Lampe mit Betonmast |
| ⊛ | Hotz mast |

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, Nr. 14)

Baumschutzsatzung der Stadt Teltow
Satzung zum Schutz des Baumbestandes und anderer Gehölze der Stadt Teltow (BaumSchS) vom 26. Januar 2011, in Kraft getreten am 29. Februar 2011

Stellplatzsatzung der Stadt Teltow
Satzung über die Zahl der erforderlichen, notwendigen Stellplätze für Kfz, über die notwendigen Fahrradstellplätze sowie über die Geldbeträge für die Ablösung notwendiger Kraftfahrzeugstellplätze vom 24. Juni 2015, in Kraft getreten am 23. Februar 2016

Die Stadt Teltow ist Mitglied des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Der Teltow“ (WAZV). Es gelten die Satzungen und Vertragsbestimmungen in der jeweils gültigen Fassung.

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,6 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO

II Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO

OK 12,0

Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß (Oberkante) in m über NHN im DHHN 92 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

Füllschema der Nutzungsschablone

| | |
|---------------------------|---|
| Art der baulichen Nutzung | Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß |
| Grundflächenzahl | Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante) |

Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbezuges gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Beimessung der Länge in Meter (m)

Festgesetzter Höhenpunkt in m NHN im DHHN 92

Hinweise

Straßenverkehrsfläche

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind artenschutzrechtlich relevante Brutvogelvorkommen bekannt. Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 BNatSchG. Zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbote hat die Bauaufreimung ausschließlich in der Zeit vom 30.09. bis 28.02. zu erfolgen.

Externe Kompensationsmaßnahmen

Die Stadt Teltow stellt für einen Teil der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich einer Erstaufforstung eine Teilfläche im Umfang von 1 ha des stadteigenen Flurstücks 994/5 der Flur 10 der Gemarkung Teltow zu Verfügung. Die außerhalb des Plangebietes durchzuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich der Erstaufforstung werden in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Teltow geregelt. Die Unterzeichnung des Vertrages erfolgt vor dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss.

Kampfmittelbelastung

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen gemäß Schreiben des Zentraldienstes der Polizei-Kampfmittelbesichtigungsdienst vom 27.06.2013 in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Vor Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

Einsichtnahemöglichkeit

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können eingesehen werden in der

Stadtverwaltung Teltow

Sachgebiet Stadtentwicklung
Marktplatz 1/3
14513 Teltow

Textliche Festsetzungen

TF1: Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3-4 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke, nicht zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

TF2: Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2-3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

TF3: Die in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Höhe der baulichen Anlagen hat als Höhenbezugspunkt die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche im Einmündungsbereich Rudolf-Virchow-Straße zur Wilhelm-Külz-Straße mit einer Bezugshöhe von 46,24 m über NHN im DHHN 92.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

TF4: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Errichtung von Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze und deren Zufahrten dürfen die Baugrenzen überschreiten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO

TF5: Die als Wald festgesetzten Fläche mit Überlagerung als Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF6: Im Gewerbegebiet sind Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind im Bereich der Stellplätze unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF7: Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfallt zu versickern.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG

TF8: Zur Fassadenbegrünung sind Außenwandflächen mit Längen von > 24 m mit rankenden oder kletternden Pflanzen gemäß der Pflanzliste „Kletterpflanzen“ zu bepflanzen. Dies gilt auch für Wandflächen die nicht in einer Ebene verlaufen. Je lfd. m Wandlänge sind zwei Kletterpflanzen zu pflanzen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF9: Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15 Grad und mit einer Ausdehnung von mehr als 400 m² sind extensiv mit einer Sedum-Gras-Schicht zu bepflanzen, dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Aufbauten und für Belichtungsflächen. Für die Begrünung sind Arten der Pflanzliste „Dachbegrünung“ zu verwenden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF10: Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine Heckenpflanzung in einer Breite von 3 m anzulegen.
Hierzu sind Gehölze der Pflanzlisten „Strauch- und Gehölzpflanzungen“ sowie „großkronige Laubbäume“ der Pflanzliste 1 zu verwenden. Insgesamt sind mindestens 8 Laubbäume der Mindestqualität Stammumfang 12-14 cm sowie mindestens 55 Sträucher je 100 m² mit der Mindestqualität Höhe 60 - 100 cm zu pflanzen. Vorhandene Laubgehölze und Bäume sind anrechenbar.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

TF11: Stellplatzanlagen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein großkroniger Laubb Baum der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m, zu pflanzen. Zu pflanzende Bäume in den angrenzenden Flächen zur Anpflanzung können angerechnet werden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

TF12: Im Bereich der Flächen zum Anpflanzen im nördlichen Baugebiet sind insgesamt 8 Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m zu pflanzen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

TF13: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2 m über der natürlichen Geländehöhe zulässig. Die Einfriedungen sind als offene Metall- oder Holzläufe (einschließlich Maschendrahtzäunen) mit einem Mindestbodenabstand von 10 cm zulässig. Durchgehende Sockelmauern sind unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO

TF14: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Werbeanlagen innerhalb der Flächen für Wald sowie in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des GE unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO

TF15: An Gebäudefassaden angebrachte Werbeanlagen dürfen die Oberkante Attika (bei Flachdächern) bzw. die Traufe (bei geneigten Dächern) nicht überragen. Die Anbringung von Werbeanlagen auf dem Dach oder Dachgesims ist unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO

TF16: Je Fassadenseite darf die Summe der Werbeanlagen 5 % der Fassadenfläche nicht überschreiten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO

TF17: 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 7 m über natürlicher Geländehöhe. Die einzelnen Werbeflächen der freistehenden Werbeanlagen dürfen eine Größe von 6 m² nicht überschreiten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO

TF18: Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen mit fluoreszierenden Farben sowie mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO

TF19: Fremdwerbung ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO

TF20: entfällt

TF21: Im Plangebiet sind in der als GE festgesetzten Fläche nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen soweit begrenzt sind, dass die im folgenden angegebenen Emissionskontingente LEX nach DIN 45691 „Geräuschemissionen, Dez. 2006“ weder tags (6.00-22.00 Uhr) noch nachts (22.00-6.00 Uhr) überschritten werden.
LEX tags 65 dB; LEX nachts 50 dB.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO

TF22: Das Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach TA Lärm (26.08.1998) unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das nach DIN 45691, Abschnitt 5 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent oder einen Wert von 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nr. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO

TF23: Im Plangebiet sind insgesamt 4 Nistkästen für den Star an im Gebiet verbleibenden oder neu zu pflanzenden Bäumen in östlicher Himmelsrichtung in mindestens 3 m Höhe aufzuhängen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Pflanzlisten

Pflanzliste 1: „Großkronige Laubbäume“

| | |
|---------------------|-----------------------|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Betula pendula | Hänge-Birke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fagus sylvatica | Rot-Buche |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Salix alba | Silber-Weide |
| Sorbus aucuparia | Eberesche, Vogelbeere |
| Sorbus torminalis | Elsbere |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde |
| Ulmus glabra | Berg-Ulme |
| Ulmus hollandica | Bastard-Ulme |
| Ulmus laevis | Flatter-Ulme |
| Ulmus minor | Feld-Ulme |

Pflanzliste 2: „Strauch- und Gehölzpflanzungen“

| | |
|-----------------------|-----------------------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Gemeine Hasel |
| Crataegus laevigata | Zweigiffliger Weißdorn |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| Crataegus - Hybriden | Weißdorn |
| Euonymus europaea | Europäisches Pfaffenhütchen |
| Fragaria alnus | Faulbaum |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| Malus domestica | Kultur-Apfel |
| Malus sylvestris | Wild-Äpfel |
| Prunus avium | Süßkirsche |
| Prunus cerasifera | Kirschpflaume |
| Prunus cerasus | Weichselkirsche |
| Prunus communis | Kultur-Birne |
| Prunus domestica | Kultur-Pflaume |
| Prunus padus | Gewöhnliche Traubenkirsche |
| Prunus spinosa | Schwarzdorn, Schlehe |
| Pyrus pyrastr | Wild-Birne |
| Rhamnus cathartica | Purgier-Kreuzdorn |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Rosa canina agg. | Artengruppe Hunds-Rose |
| Rosa corymbifera agg. | Artengruppe Hecken-Rose |
| Rosa tomentosa agg. | Artengruppe Filz-Rose |
| Salix caprea | Sal-Weide |
| Salix viminalis | Korb-Weide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Sorbus aucuparia | Eberesche, Vogelbeere |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |

Es ist einheimisches Pflanzgut aus gesicherter Herkunft mit Ursprung im Naturraum zu verwenden.

Pflanzliste 3: Kletterpflanzen

| | |
|-----------------------------|-------------------|
| Clematis in Sorten | Waldrebe |
| Hedera helix | Efeu |
| Humulus lupulus | Hopfen |
| Hydrangea petiolaris | Hortensie |
| Jasminum nudiflorum | Winterjasmin |
| Lonicera caprifolium | Echtes Geißblatt |
| Lonicera in Sorten | Geißblatt |
| Parthenocissus quinquefolia | Wilder Wein |
| Parthenocissus tricuspidata | Dreilätziger Wein |
| Wisteria in Sorten | Blauregen |

Pflanzliste 4: Dachbegrünung

| | |
|----------------------------------|-----------------------|
| Achillea millefolium | Wiesenschafgarbe |
| Antennaria dioica | Katzenpfötchen |
| Armeria elongata | Sand-Grasnelke |
| Briza media | Zittergras |
| Carex flacca | Blaugrüne Segge |
| Festuca cinerea | Blauschwingel |
| Lavandula angustifolia in Sorten | Lavendel |
| Luzula nivea | Schnee-Hainsimse |
| Nepeta racemosa | Katzenminze |
| Origanum vulgare | Wildmajoran |
| Satureja montana | Bergbohnenkraut |
| Sedum acre | Scharfer Mauerpfeffer |
| Sedum album | Polstermoossedum |
| Sedum hybridum | Polster-Fetthenne |
| Thymus serpyllum | Feld-Thymian |

Verfahrensvermerke

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 02.03.2017 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Teltow, 02.03.2017
Hersteller der Planunterlage

Ausfertigung

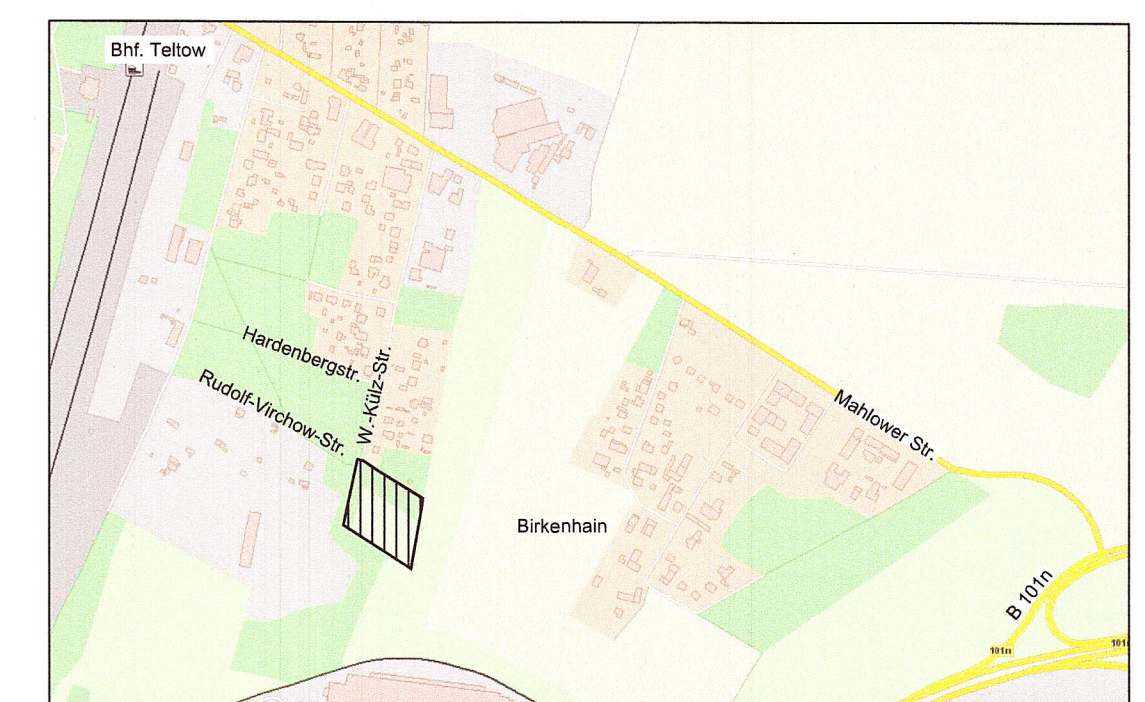
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 16.03.2017 die Abwägung der vorgetragenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzungsbeschluss und die Begründung beschlossen. Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Teltow, 16.03.2017
Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 24.03.2017, ortsbüchlich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Teltow bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Teltow, 30.03.2017
Bürgermeister



Übersichtskarte Maßstab 1 : 10.000

Stadt Teltow

Landkreis Potsdam-Mittelmark

Bebauungsplan Nr. 60

„Gewerbegebiet östlich der Wilhelm-Külz-Straße / Rudolf-Virchow-Straße“

Exemplar zum Satzungsbeschluss

Stand: 22.02.2017

Maßstab: 1 : 500 (im Original A1)

Planverfasser:
Dr. Szamatolotki + Partner GbR
Landschaftsarchitektur, Stadtplanung
Urbanmanagement, Tourismusentwicklung
P.O.B. 191, 02600
Brennstraße 101 10918 Berlin
Tel. 030 22 82 24 Fax 030 22 82 22
E-Mail: szamatolotki@szamatolotki.de