

Teil F. Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4 und 6 BauNVO)
 - 1.1 Folgende, gem. § 4 Abs. 2 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässige Nutzungen sind in den allgemeinen Wohngebieten innerhalb des Geltungsbereiches nicht zulässig:
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - 1.2 Folgende, gem. § 4 Abs. 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind in den allgemeinen Wohngebieten innerhalb des Geltungsbereiches nicht zulässig:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen.
 - 1.3 Folgende, gem. § 6 Abs. 2 BauNVO in Mischgebieten allgemein zulässige Nutzungen sind in den Mischgebieten innerhalb des Geltungsbereiches nicht zulässig:
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen und
 - Vergnügungsstätten
2. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)
 - 2.1 Im Baugebiet **MI 7** ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine Kettenhausbebauung in abweichender Bauweise (**a1**) zulässig: Die einzelnen Baukörper dürfen eine maximale Länge von 25 m parallel zur Planstrasse A nicht überschreiten. Die Höchstzahl der Vollgeschosse für die verbindenden Baukörper beträgt 2, die Höchstzahl der Vollgeschosse der Hauptbaukörper beträgt 3. (§ 22 Abs. 4 Satz 1 BauNVO)
3. **Stellplätze und Garagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - 3.1 In den Baugebieten **MI 3, MI 7** und **MI 10** sind Stellplätze, Nebenanlagen und ihre Zufahrten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, innerhalb der gekennzeichneten Bereiche für Tiefgaragen (GTA01) und im Bereich zwischen Gebäuden und Planstraße A zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
4. **Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 4.1 Tiefgaragen und Kellergeschosse ohne Überbauung sind - mit Ausnahme erforderlicher Fahrstraßen für Rettungswege - mit einer mindestens 80 cm starken Bodenschicht zu überdecken und zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 4.2 Eine Befestigung von Geh- und Radwegen innerhalb öffentlicher Grünflächen, von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie von sonstigen privaten Verkehrsflächen ist nur in luft- und wasserdurchlässiger Ausführung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Nr. 20 BauGB)
5. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - 5.1 Die Flächen **GFL 1, GFL 2, GFL 3** und **GFL 4** werden mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger der bestehenden Versorgungsleitungen belastet.
 - 5.2 Die Fläche **GFL 5** wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstücksnutzer im Baugebiet WA 1 belastet.
 - 5.3 Die Fläche **GFL 6** wird mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer des Flurstückes 81 der Flur 12 der Gemarkung Teltow (außerhalb des Geltungsbereiches) belastet.
6. **Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Einwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - 6.1 Für die folgenden Fassaden werden dem Lärmpegelbereich entsprechende Bauschalldämmwerte festgesetzt:

Lärmpegelbereich V
Rw.res von mindestens 45 dB(A) in Wohn- und Aufenthaltsräumen, 40 dB(A) in Büroräumen:

WA 2 Mahlower Straße 116: Süd- und Ostfassade
WA 3 Mahlower Straße 118: West- und Süd- und Ostfassade
WA 4 Ernst-Waldheim-Straße 3d: Nordfassade
WA 5 Ernst-Waldheim-Straße 2a: Ostfassade

MI 1-4 Alle der Planstraße A zugewandten Fassaden
MI 6, 7, 9 und 10 Alle der Planstraße A oder der Lichterfelder Allee zugewandten Fassaden
MI 11 Alle der Mahlower Straße zugewandten Fassaden

- Lärmpegelbereich IV**
Rw.res von mindestens 40 dB(A) in Wohn- und Aufenthaltsräumen, 35 dB(A) in Büroräumen:
- WA 2** Mahlower Straße 114: Nord- und Ostfassade
WA 3 Mahlower Straße 120a: West- und Süd- und Ostfassade
WA 5 Ernst-Waldheim-Straße 2a: Nordfassade
 Ernst-Waldheim-Straße 2b und 2c, 4a und 4b: Ostfassade
 Albert-Wiebach-Straße 5b - 5c, 7a - 7c und 9a - 9c: Nordfassade
 Albert-Wiebach-Straße 9a: Ostfassade
- MI 5 und MI 8**
Sämtliche der Lichterfelder Allee zugewandten Fassaden
- MI 1 - MI 3, MI 5 - MI 7, MI 9 - MI 11**
Sämtliche im Winkel bis zu 90 Grad und Tiefe von 15 m in Beziehung zur Planstraße A, Lichterfelder Allee und Mahlower Straße stehenden Fassaden

- Lärmpegelbereich III**
Rw.res von mindestens 35 dB(A) in Wohn- und Aufenthaltsräumen, 30 dB(A) in Büroräumen:
- WA 1** Südliche Fassade der 1. Bebauungsreihe zur Osdorfer Straße
WA 2 Mahlower Straße 110, 112: West-, Süd- und Ostfassade
 Mahlower Straße 114: West- und Süd- und Ostfassade
 Mahlower Straße 116: Westfassade
WA 3 Mahlower Straße 120a und 120b: Ostfassade
 Mahlower Straße 120b - 120c: Westfassade
WA 4 Ernst-Waldheim-Straße 1a - 1c: Nordfassade
 Ernst-Waldheim-Straße 3b - 3d: Ostfassade
WA 5 Albert-Wiebach-Straße 3: Nordfassade
MI 1 - MI 3 Sämtliche im Winkel bis zu 90 Grad und Tiefe von 20 m in Beziehung zur Planstraße A stehenden Fassaden
MI 5, MI 8 Sämtliche im Winkel bis zu 90 Grad zur Lichterfelder Allee stehenden Fassaden
MI 10 Sämtliche im Winkel bis zu 90 Grad und Tiefe von 15 m in Beziehung zur Lichterfelder Allee und Osdorfer Straße stehenden Fassaden

- Jugendfreizeitheim**
West- und Nordfassade
- Lärmpegelbereich II**
Rw.res von mindestens 30 dB(A) in Wohn- und Aufenthaltsräumen, 30 dB(A) in Büroräumen:
- WA 2** Mahlower Straße 110: Nordfassade
WA 3 Mahlower Straße 120c und 120d: Ostfassade
WA 4 Ernst-Waldheim-Straße 5b und 5c: Ostfassade
 Ida-Kellat-Straße 3c und 3d: West- und Nordfassade
WA 5 Ernst-Waldheim-Straße 2a und 2b: Westfassade
- MI 1, MI 2** Sämtliche im Winkel von bis zu 90 Grad ab Tiefe von 30 m in Beziehung zur Ostspange stehenden Fassaden

- 6.2 Bei Verwendung von Lüftern ist in allen Baugebieten das gleiche Schalldämmmaß einzuhalten.
- 6.3 Im Geltungsbereich sind zum Schutz der Außenanlagen für Tiefgaragen ausschließlich mechanische Entlüftungen über Dach zulässig.
7. **Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - 7.1 Im Geltungsbereich ist grundstücksbezogen je 5 angefangene Stellplätze ein Großbaum zu pflanzen. Der Stammumfang muss mindestens 18/20 cm betragen. Es sind Bäume der Pflanzliste zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - 7.2 Die nicht zum Anbau bestimmten Fassaden von neu errichteten Gebäuden mit einer Fassadenfläche von mindestens 200 m² sind zu mindestens 20% zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - 7.3 Innerhalb der für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Flächen sowie innerhalb der übrigen öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage müssen Baumpflanzungen einen Mindestumfang von 16/18 cm aufweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - 7.4 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen östlich der Planstraße A und nördlich der Osdorfer Strasse sind insgesamt 600 m Hecke neu zu pflanzen. Die Hecke hat eine Mindestbreite von 5 Meter. Je 10 m Hecke sind 2 Großsträucher, 16 Sträucher und 400 Pflanzen zu pflanzen (H 80-120 cm, mit mind. 3-6 Trieben). Die Hecke kann durch Erschließungswege, Sichtachsen, Luftschnitten sowie Sport- und Spielanlagen unterbrochen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - 7.5 In den öffentlichen Parkanlagen sind die Feldgehölz- und Waldstrukturen zu erhalten sowie Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste durchzuführen. Mindestbepflanzung pro 100 m² Fläche sind 1 Baum, 3 Solitärsträucher, 10 Sträucher und 120 Stauden bzw. Bodendecker
 - 7.6 Innerhalb der Baugebiete WA 2 bis WA 5 sind Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern zu erhalten und Neupflanzungen gemäß der Pflanzliste durchzuführen. Die Pflanzungen müssen den Bestimmungen der DIN 18916 und des BdB (Bund deutscher Baumschulen) genügen. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16/18 cm haben. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind pro 100 m² 1 Baum, 3 Solitärsträucher, 10 Sträucher gem. Pflanzliste und 120 Stauden oder Bodendecker zu pflanzen und zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 7.7 Entlang folgender Straßen sind Baumpflanzungen vorzunehmen:
 - Planstraße A (Ostspange), südlicher Abschnitt zwischen Osdorfer Straße und Mahlower Straße: Beidseitige, durchgängige Pflanzung von insgesamt 24 Stück Acer platanoides (Spitzahorn) innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche.
 - Lichterfelder Allee, östlich der Planstraße A, außerhalb des Planfeststellungsbereiches: Beidseitige Ergänzungspflanzung in Lücken der bestehenden Allee mit insgesamt 7 Stück Ulmus laevis (Flatterulme) innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche.
 - Mahlower Straße: Beidseitige, durchgängige Pflanzung mit insgesamt 60 Stück Ulmus laevis (Flatterulme) innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25a BauGB)
 - 7.8 Der Stammumfang von neu gepflanzten Bäumen innerhalb von Straßenverkehrsflächen muss mindestens 18/20 cm betragen. Baumscheiben innerhalb der Straßenverkehrsfläche müssen eine Mindestgröße von 5 m² haben (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Pflanzlisten

Bäume:			
Acer campestre	Feld - Ahorn	Acer platanoides	Spitz - Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg - Ahorn	Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Alnus glutinosa	Schwarz - Erle	Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuß	Malus sylvestris	Wildapfel
Populus alba	Silberpappel	Populus x canescens	Graupappel
Pyrus communis	Wildbirne	Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stiel - Eiche	Salix alba	Silber - Weide
Salix fragilis	Bruch - Weide	Salix pentantra	Lorbeer - Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche	Sorbus intermedia	Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde	Tilia x europaea	Kaiserlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Ulmus glabra	Berg - Ulme
Ulmus laevis	Flatter - Ulme	Ulmus minor	Feld - Ulme
Sträucher:			
Amelanchier ovalis	Felsenbirne	Buxus sempervirens	Buchsbaum
Carpinus betulus	Hainbuche	Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Zweigf. Weißdorn	Crataegus monogyna	Eingr. Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster	Lonicera xylosteum	Gem. Heckenkirsche
Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch	Prunus spinosa	Schlehe
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere	Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa arvensis	Kriechrose	Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose	Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere
Rubus idaeus	Echte Himbeere	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix aurita	Ohr - Weide	Salix cinerea	Graue Weide
Salix purpurea	Purpurweide	Salix viminalis	Flechtweide
Syringa vulgaris	Flieder	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball