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 (GTga1) 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
R'w.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 Südfassade
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
R'w.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 118: Nord- und Ostfassade
Mahlower Straße 120a: West- und Südfassade
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
R'w.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 Südfassade
Mahlower Straße 116: Westfassade
WA 3 Mahlower Straße 120a und 120b: Ostfassade
Mahlower Straße 120b - 120e: 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
R'w.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-Kellotat-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, Luftschneisen 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 petrea	*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	*Zweigr. 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 ideaus	*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*