

Textliche Festsetzungen

1. In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

2. In dem Allgemeinen Wohngebiet ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden, dessen Außenwände straßenseitig um jeweils mindestens 1,0 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten müssen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

3. Für das Allgemeine Wohngebiet wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass die Gebäudelänge mindestens 50 m betragen muss.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4. In dem Allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 100 vom Hundert überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO)

5. In dem räumlichen Geltungsbereich sind außerhalb der festgesetzten Bereiche für Grundstückszufahrten weitere Ein- und Ausfahrten zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen unzulässig. Die höchstens 3,5 m breite Grundstückszufahrt (A) in der Lichterfelder Allee ist nur für Rettungsfahrzeuge zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6. Innerhalb der privaten Grünfläche sind naturnahe Wiesenflächen anzulegen sowie 10 Bäume, StU 16 - 18 cm, 3x verpflanzt zu pflanzen. Auf ca. 10 % der Fläche sind Strauchflächen anzulegen. Die vorhandenen Gehölzflächen sind zu erhalten. Die Pflanzenauswahl hat gemäß Pflanzliste zu erfolgen. Der Pflanzabstand gemäß Nachbarrecht zu den angrenzenden Flächen ist einzuhalten. Innerhalb der privaten Grünfläche ist nur die Anlage von Wegen und Spielplätzen zulässig. Einfriedungen zur benachbarten öffentlichen Grünfläche sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB)

7. 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)

8. In dem räumlichen 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. Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 5 qm haben.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9. In dem räumlichen Geltungsbereich ist eine Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau und Fugenverguss sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10. Die mit "GFL 2" und "GFL 3" festgesetzten Flächen werden mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger belastet.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

11. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen zugewandten Außenbauteile einschließlich der Fenster müssen zum Schutz vor Verkehrslärm ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w, res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 40 dB(A) in Wohn- und Aufenthaltsräumen und mindestens 35 dB(A) in Büroräumen aufweisen. Es können Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

12. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen zugewandten Wohn- und Schlafräume müssen zum Schutz vor Verkehrslärm schallgedämmte Lüftungseinrichtungen aufweisen, die eine Be- und Entlüftung der Räume bei geschlossenen Fenstern sicherstellen. Die Lüftungseinrichtungen dürfen die Schalldämmung der Außenbauteile nicht verringern.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

13. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am östlichen Rand des Plangebiets ist eine Hecke zu pflanzen. Je 25 qm Hecke sind 2 Großsträucher sowie 20 Sträucher vorzusehen (H 80-120 cm, mit mind. 3-6 Trieben). Die Hecke kann durch Erschließungswege sowie durch Sport- und Spielanlagen unterbrochen werden. Der Pflanzabstand gemäß Nachbarrecht zu den angrenzenden Flächen ist einzuhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

14. Die nicht zum Anbau bestimmten Fassaden von neu errichteten Gebäuden mit einer Fassadenfläche von mindestens 200 qm sind zu mindestens 20 % zu begrünen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

15. In dem räumlichen Geltungsbereich sind die Feldgehölz- und Waldstrukturen zu erhalten sowie Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste durchzuführen. Mindestbepflanzung pro 100 qm Fläche sind 1 Baum, 3 Solitärsträucher, 10 Sträucher und 120 Stauden bzw. Bodendecker.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

16. Der Stammumfang von neu gepflanzten Bäumen innerhalb von Straßenverkehrsflächen muss mindestens 18/20 cm betragen, Baumscheiben innerhalb der Straßenverkehrsflächen müssen eine Mindestgröße von 5 qm haben.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

17. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen dürfen nur an den Außenwänden im Erdgeschoss und in der Brüstungszone des ersten Obergeschosses von Gebäuden angebracht werden. Werbeanlagen mit fluoreszierenden Farben sowie mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig und mit gesondertem Bauantrag zu beantragen.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BbgBO)

18. In dem räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Hinweise

1. Die Anbringung von Nistkästen wird in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB gesichert.

2. 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

Pflanzliste

Die Pflanzliste wurde von der 1. Änderung des Bebauungsplans übernommen, diese entspricht der Pflanzliste des Ursprungs-Bebauungsplans .

Baumarten

Wissenschaftlich

Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Assculus hippocastanum
Carpinus betulus
Fraxinus excelsior
Juglans regia
Malus sylvestris
Pyrus communis
Quercus petraea
Quercus robur
Sorbus aucuparia
Sorbus intermedia
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Ulmus glabra
Ulmus laevis
Ulmus minor

Deutsch

Feld-Ahorn
Spitz-Ahorn
Berg-Ahorn
Roßkastanie
Hainbuche
Gemeine Esche
Walnuss
Wildapfel
Wildbirne
Traubeneiche
Stiel-Eiche
Eberesche
Mehlbeere
Winterlinde
Sommerlinde
Berg-Ulme
Flutter-Ulme
Feld-Ulme

Straucharten

Wissenschaftlich

Amelanchier ovalis
Carpinus betulus
Cornus mas
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Frangula alnus
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Ribes rubrum
Ribes nigrum
Rosa canina
Rosa rubiginosa
Sambucus nigra
Salix aurita
Salix cinerea
Salix purpurea
Viburnum opulus

Deutsch

Felsenbirne
Hainbuche
Kornelkirsche
Gemeine Hasel
Zweigriffiger Weißdorn
Eingrifflicher Weißdorn
Faulbaum
Gem. Heckenkirsche
Schlehe
Rote Johannisbeere
Schwarze Johannisbeere
Hunds-Rose
Weinrose
Schwarzer Holunder
Ohr-Weide
Graue Weide
Purpurweide
Gemeiner Schneeball

Schling- und Kletterpflanzen

Wissenschaftlich

Clematis spec.
Hedera helix
Humulus lupulus
Jasminum nudiflorum
Lonicera caprifolium
Lonicera periclymenum
Parthenocissus quinquefolia
Parthenocissus tricuspidata
Rosa spec.

Deutsch

Waldreben-Arten
Efeu
Hopfen
Echter Jasmin
Jelängerjeliieber
Wald - Geißblatt
Wilder Wein
Wilder Wein
Kletterrosen