

Der Bebauungsplan Nr. 23 „Mühlendorf“ der Stadt Teltow wird im Geltungsbereich dieses Änderungsbebauungsplanes wie folgt geändert:

A Die zeichnerischen Festsetzungen werden vollständig gestrichen und durch die zeichnerischen Festsetzungen des Änderungsbebauungsplanes ersetzt.

B Die textliche Festsetzung 10.1 in der Fassung der 1. Änderung, Teilbereiche A und B, wird gestrichen und durch die folgende textliche Festsetzung ersetzt:

TF 10.1:

Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile (einschließlich der Fenster, Rollädenkästen, Lüfter und ggf. anderer Außenbauteile) von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen, die innerhalb der Lärmpegelbereiche III, IV und V gelegen sind, bewertete Luftschalldämmmaße ($R'_{w,res}$) aufweisen, die gemäß DIN 4109 (Ausgabe Nov. 1989) je nach Raumart und Lärmpegelbereich erforderlich sind:

1. Innerhalb des Lärmpegelbereiches **V** mindestens 45 dB (Büroräume mindestens 40 dB) in den Baugebieten A1-Nord, A1-Süd, A1-West, A6 und A10 an den der Planstraße zugewandten Gebäudeseiten,
2. Innerhalb des Lärmpegelbereiches **IV** mindestens 40 dB (Büroräume mindestens 35 dB) in den Baugebieten A1-Nord, A1-Süd und A6 an den der Planstraße zugewandten Gebäudeseiten, in den Baugebieten A1-West und A10 an den der Planstraße und der Ruhlsdorfer Straße zugewandten Gebäudeseiten.
3. Innerhalb des Lärmpegelbereiches **III** mindestens 35 dB (Büroräume mindestens 30 dB) in den Baugebieten A1-Süd und A6 an den der Planstraße zugewandten Gebäudeseiten, im Baugebiet A1-Nord an den der Planstraße und der Gonfrevillestraße zugewandten Gebäudeseiten, im Baugebiet A10 an den der Planstraße und der Ruhlsdorfer Straße zugewandten Gebäudeseiten sowie im Baugebiet B1-Nord und im Baugebiet A6 an den der Kanada-Allee zugewandten Gebäudeseiten.

Der Straße zugewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand unter 100 Grad beträgt.

Für die genannten Bereiche sollten die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern vorzugsweise nach der, der jeweiligen Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Falls diese Grundorientierung aus schwerwiegenden Gründen nicht möglich ist, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für diese Zimmer vorzusehen.

Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße sowie ein Verzicht auf die Ausstattung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen (gemäß Unterlage 15.2 zur Planfeststellung L 794 - Ortsdurchfahrt Teltow, Ruhlsdorfer Straße vom 14.04.2009: „Darstellung Anpassungsbereich Teltow 23“ mit Abgrenzung der Lärmpegelbereiche III - V gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau).

C Die sonstigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 „Mühlendorf“ in der Fassung der 1. Änderung Teilbereiche A und B gelten unverändert.

D Hinweise

Planfeststellung L 794 - Ortsdurchfahrt Teltow, Ruhlsdorfer Straße

Die zwischen der Planfeststellungsgrenze und dem in Aussicht genommenen Anschluss an die Ortsdurchfahrt Teltow gelegenen Flächen werden bauzeitlich zur Herstellung des Anschlusses benötigt („Arbeitsstreifen“). Eine Nutzung der Flächen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes steht unter der **aufschiebenden Bedingung**, dass die Baumaßnahmen zur Herstellung des Anschlusses gemäß Planfeststellung L 794 - Ortsdurchfahrt Teltow, Ruhlsdorfer Straße abgeschlossen sind.

Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Teltow. Für die Fällung von Bäumen, die dem Schutz der Baumschutzsatzung unterliegen, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein schriftlicher Antrag auf eine Ausnahmegenehmigung nach § 6 der Baumschutzsatzung zu stellen. Mit Erteilung der Ausnahmegenehmigung wird dem Antragsteller eine Auflage zum Ersatz für beseitigte, geschützte Bäume und Gehölze erteilt.

Besonderer Artenschutz (§ 44 Nr. 1 BNatSchG)

Mit Umsetzung der Planung sind zur Abwendung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit den Bestimmungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG die nachfolgend benannten Vermeidungsmaßnahmen erforderlich:

1. Eine Gehölzbeseitigung ist zum Schutz von Nist-, Brut- und Lebensstätten und zur Vermeidung einer Beeinträchtigung von frei brütenden Vögeln gemäß § 39 BNatSchG grundsätzlich nur während des Zeitraums von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Zur Vermeidung der Tötung von Gehölz- und Höhlenbrütern oder die Zerstörung ihrer Entwicklungsformen sind Baumfällungen außerhalb der Brutzeit durchzuführen.
2. Sollten vor Umsetzung der Planung Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäisch geschützter Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Planung unabdingbar sein, sind diese der zuständigen Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich weitere Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung oder Befreiung von den Verboten des besonderen Artenschutzes erforderlich werden.

Kampfmittelbelastung

Das Stadtgebiet von Teltow gehört zu den potentiell kampfmittelbelasteten Gebieten. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt und um Auskunft gebeten. Eine erste Bewertung hat ergeben, dass sich der Planungsbereich in einem Kampfmittel belasteten Gebiet befindet und vor Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich wird. Diese kann durch den Vorhabenträger / Grundstückseigentümer beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg beantragt werden oder durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit einer vom Grundstückseigentümer beauftragten Fachfirma beigebracht werden.

Einsichtnahmemöglichkeit

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

E Nachrichtliche Übernahmen

Wasserschutzgebiet Teltow

Der Geltungsbereich befindet sich vollständig innerhalb der weiteren Schutzzone (Zone III) des Wasserschutzgebietes Teltow, festgesetzt durch Verordnung vom 02. Dezember 2008 (GVBl.II/08, [Nr. 33], S. 498). In der Zone III gelten die Verbote des § 3 der Schutzgebietsverordnung.