2.80 Feuerstätten

2.81 Für die Hauptheizung werden Feuerstätten ausgeschlossen, die mit festen Brennstoffen betrieben werden.

2.82 Ausnahmsweise können für den Betrieb in Notfällen zusätzliche Feuerstätten für feste Brennstoffe zugelassen werden.

2.90 Sonstiges

2.91 Ein Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist in planungsrechtlicher Hinsicht zulässig, wenn es dem Planteil und dem Textteil der Satzung entspricht, und die Erschließung gesichert ist.

2.92 Die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sind im Zuge der Bebauung des Gebietes herzustellen.

2.93 Gewerbe, die einen hohen Brauchwasserbedarf haben, sollen über eine Eigenwasserversorgungsanlage den Brauchwasserbedarf abdecken. Es ist bei mehreren vorhandenen Bedarfsträgern für Brauchwasser eine Gruppenversorgungsanlage anzustreben.

2.94 Die im Planteil gekennzeichneten Altlastenflächen entsprechen dem Stand Jahresmitte 1994. Die Altlasten werden im Benehmen mit den zuständigen Behörden und in Abstimmung mit dem Landrat als allgemeine untere Landesbehörde entsprechend den Festlegungen im Schreiben des Landrates vom 21.0[illegible]94 laufend beseitigt.

§3 Inkrafttreten

3.10 Die Satzung über den Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach §12 BauGB in Kraft.

Teil B - Text-Teil wie folgt:

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Teltow ergibt sich aus dem Lageplan des Liegenschaftskatasters.
Das Gebiet wird begrenzt von der Potsdamerstraße im Süden, der Warthestraße im Osten, der Stadtgrenze im Westen, dem Teltowkanal im Norden.

§2 Inhalt der Satzung

Ergänzend zum o.g. Planteil gelten folgende Festsetzungen:

2.10 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1, Nr.1 Bau N.V.)

2.11 Aufenthaltsräume unterhalb der Straßenoberfläche werden, soweit diese nach Landesbauordnung ausnahmsweise zulässig sind, nicht auf die GFZ angerechnet.

2.20 Bauweise und Stellung der baulichen Anlage

2.21 Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.

2.22 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht mehr als 60 cm über den im Planteil festgelegten Geländeoberflächen bzw. Straßenoberkanten liegen.

2.30 Nebenanlagen (§ 14, Abs. 1, BauNVO)

2.31 Nebenanlagen i.S. §14 sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

2.32 Mülltonnenstände sind durch Sichtschutzwände oder Pergolen zu umbauen.

2.33 Anlagen zur Stromversorgung sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.40 Grünordnung

2.41 Die nicht überbauten Flächen der Baugebiete, mit Ausnahme der Flächen für Zufahrten, Wege und Stellplätze sowie der für den Betriebsablauf benötigten Flächen sind entsprechend den Vorgaben des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt **Teltow, der**

Auhagen & Partner GmbH
Kranoldplatz 1 a
12209 Berlin
Tel.: 030 - 773 50 65
Fax 030 - 772 86 00

zu begrünen.

Die Darstellungen des Grünordnungsplanes nach § 7 Abs. 2 BbgNatSchG werden, soweit sie planungsrechtlich relevant sind, wie folgt in die Satzung aufgenommen.

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

Der vorhandene Erlenbruchwald ist zu erhalten und die Späte Traubenkirsche Prunus serotina ist zurückzudrängen.

Gehölzbestände am Teltowkanal sind zu erhalten.

Ruderalfläche entlang der Bahngleise sind bis zur Beseitigung derselben zu erhalten.

2.43 Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Im Randstreifen der Erschließungsstraße Oderstraße sind 64 Bäume und in der Potsdamer Straße 41 Bäume zu pflanzen. Es ist eine der folgenden Baumarten zu verwenden (Hochstamm, Mindestpflanzgröße Stammumfang 20-25 cm):

Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

In den Randstreifen der Erschließungsstraßen B, C und D sind 69 Bäume zu pflanzen. Es ist eine der folgenden Baumarten zu verwenden (Hochstamm, Mindestpflanzgröße Stammumfang 20-25 cm):

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Gemeine Birke
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus robur Fastigiata	Pyramiden-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

In den Stichstraßen sind 53 Bäume zu pflanzen. Es ist jeweils eine der folgenden Baumarten zu verwenden (Hochstamm, Mindestpflanzgröße Stammumfang 18-20 cm / Höhe 250-350 cm):

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Gemeine Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Apfel
Prunus avium	Süß-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Im Randstreifen der Warthestraße sind 50 Bäume zu pflanzen. Es ist eine der folgenden Baumarten zu verwenden (Hochstamm, Mindestpflanzgröße Stammumfang 20-25 cm):

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Ulmus minor	Feld-Ulme

alternativ:

Sedum-Gras-Gesellschaften (Leitarten)	
Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Bromus tectorum	Drach-Trespe
Bryum spec.	Birnmoos
Festuca ovina spec.	Schafschwingel
Poa bulbosa	Knolliges Rispengras
Poa compressa	Flaches Rispengras
Sedum album	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum reflexum	Felsen-Fetthenne
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer

Für Fassadenbegrünung und Mülltonnenstände sind folgende Kletterpflanzen zu verwenden:

Clematis in Sorten	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera in Sorten	Heckenkirsche
Parthenocissus in Sorten	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich

3. Pflanzbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die vorhandenen Alleebäume an den bestehenden öffentlichen Straßen sind zu erhalten.

Die dargestellten vorhandenen und die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen des Grünordnungsplanes zu entsprechen.

2.44 Sonstige Festsetzungen

- Entlang des Teltowkanals ist ein öffentlicher Wanderweg als teilversiegelter Weg mit Anbindung an die Stichstraßen anzulegen.
- Die im B-Plan angegebenen Standorte für zu pflanzenden Bäume können entsprechend der Verkehrsstraßenplanung und den Freiflächengestaltungsplänen geändert werden.
- Für Baumpflanzungen in befestigten Flächen (Straßen, Wege, Plätze usw.) sind Baumscheiben (Mindestgröße 3,0 x 3,0 m²) oder mindestens 1,5 m breite Baumstreifen vorzusehen. Eine Unterpflanzung ist gemäß der Artenliste vorzunehmen.
- Nach Auffassung der Industriegleise ist die Alleebaumbepflanzung entlang der Erschließungsstraße A zu vervollständigen.
- Mülltonnenstände sind ergänzend zu 2.32 einzugrünen und mit Kletterpflanzen entsprechend der Artenliste zu beranken.
- Es sind mindestens 20 % der Fassadenflächen dauerhaft mit Kletterpflanzen entsprechend der Artenliste zu beranken, die Gebäudefassaden zum Teltowkanal sind zu mindestens 50 % zu begrünen, um die landschaftliche Einbindung zu verstärken.
- Mindestens 60 % der Dachflächen aller neu zu errichtender Gebäude sind extensiv zu begrünen. Die Substratschichten sollen ca. 6 cm haben. Bei der Pflanzenwahl sind die in der Artenliste aufgeführten Leitarten zu berücksichtigen. Die Begrünungsmaßnahmen müssen der "Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen" (FLL 1990) entsprechen.
- Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind mit Ausnahme der Flächen für Stellplatzanlagen sowie der für den Betriebsablauf benötigten Flächen zu begrünen.
- Oberirdische Stellplatzanlagen sind als teilversiegelte Flächen anzulegen, einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume (Mindestbreite von 1,50 m) zu gliedern. Es ist pro 5 Stellplätze ein Baum mit einem Stammumfang von 20-25 cm zu pflanzen.

2.50 Bauordnungsrechtliche und- Gestaltungsvorschriften

2.51 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Für die Dächer sind zugelassen:
Flachdächer, Satteldächer, Pultdächer bis zu einer Neigung von 10°.
Dachaufbauten, soweit diese technisch erforderlich sind und keine Aufenthaltsräume enthalten.

2.52 Fassadengestaltung:

Ein eventuelles 5. Obergeschoß ist durch einen Versatz, eine Neigung oder Ausbildung eines Terrassengeschosses von den unteren Geschossen abzusetzen.

2.53 Materialien:
Verkleidungen aus Kunststoff, Beton oder Waschbetonplatten sind unzulässig.

2.54 Einfriedungen:

Einfriedungen an der Grundstücksgrenze zu öffentlichen Straßen sind unzulässig. Zulässig sind Einfriedungen an den Nachbargrenzen sowie an und innerhalb der Baugrenzen.

2.55 Werbung:

Werbeschriften sind am Gebäude nur zulässig bis zur Brüstung des obersten Geschosses. Werbeschriften über der Traufhöhe der Gebäude sind unzulässig. Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig und mit gesondertem Bauantrag zu beantragen.

2.60 Lärmschutz + Umweltschutz

2.61 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Schallschutzvorkehrungen zu treffen.

2.62 Aufenthaltsräume und vergleichbar genutzte Räume sollen gegen Außenlärm durch technische Vorkehrungen, (z.B. Schallschutzfenster), so geschützt werden, daß bei geschlossenen Türen und Fenstern am Tag ein Innenlärmpegel von 40dB (A) und bei Nacht ein solcher von 35dB (A) nicht überschritten wird.

2.63 Absatz 1 gilt auch für Änderungen, Nutzungsänderung und Erweiterung baulicher und sonstiger Anlagen.

2.70 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen

2.71 Oberirdische Garagen, Garagenanlagen, Parkhäuser und Tiefgaragen sind nur innerhalb der festgesetzten Bauräume zulässig.

2.72 Die erforderlichen Stellplätze können auch in Hochgaragen, Tiefgaragen oder Gemeinschaftstiefgaragen nachgewiesen werden. Bei der Errichtung von Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden, sind deren Decken um mind. 0,8 m unter Geländeniveau abzusenken und entsprechend hoch mit einer Oberbodenschicht zu überdecken und zu begrünen.

2.73 Die Zufahrten und Rampen von Garagen und Tiefgaragen sind unter Beachtung der Vorschriften der BauO unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsflächen zu errichten.

2.74 Im Bauraum M dürfen Tiefgaragen nicht errichtet werden.

2.75 Im Bauraum K dürfen Tiefgaragen nur errichtet werden, wenn durch Bohrsondierungen nachgewiesen wurde, daß durch deren Einbau Bodenstrukturen aus Torfkörpern nicht zerstört werden und Grundwassergefährdungen nicht eintreten werden.

Die Baumscheiben sind mit folgenden Staudenarten zu unterpflanzen:

Glechoma hederacea	Gundermann
Lamium maculatum	Gefleckte Taubnessel
Lysimachia nummularia	Pfennigkraut
Convallaria majalis	Maiglöckchen
Vinca minor	Immergrün

Es ist eine zweischürige Wiese aus folgenden Arten anzulegen:

Achillea millefolium	Wiesen-Schafgarbe
Agrostis tenuis	Rot-Straußgras
Anthoxanthum odoratum	Gemeines Ruchgras
Festuca ovina	Schaf-Schwingel
Festuca rubra	Rot-Schwingel
Leucanthemum vulgare	Wiesen-Magerite
Prunella vulgaris	Gemeine Braunelle
Trifolium repens	Weiß-Klee

Am Übergang zum Gehölzbestand am Teltowkanal ist entsprechend dem Grünordnungsplan eine naturnahe Grünfläche unter Verwendung von 6 Bäumen 1. Ordnung und 69 Bäumen 2. Ordnung anzulegen.

Folgende Baumarten sind zu verwenden:

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Gemeine Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Süß-Kirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix x rubens	Hohe Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Ulmus minor	Feld-Ulme

Sträucher (leichte Sträucher, Mindestpflanzgröße 2 x von 60-100 cm):

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Haselnuß
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere
Rubus idaeus	Echte Himbeere
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix virminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer-Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Käuter:

Ajuga reptans	Kriech-Günsel
Anemone nemorosa	Busch-Windröschen
Convallaria majalis	Maiglöckchen
Dryopteris carthusiana	Dornfarn
Dryopteris dilatata	Breitblättriger Dornfarn
Dryopteris filix-mas	Gemeiner Wurmfarn
Fragaria vesca	Wald-Erdbeere
Galanthus nivalis	Kleines Schneeglöckchen
Galium odoratum	Waldmeister
Glechoma hederacea	Gundermann
Lamiastrum galeobdolon	Goldnessel
Lamium purpureum	Purpurrote Taubnessel
Lysimachia nummularia	Pfennigkraut
Primula elatior	Hohe Primel
Prunella vulgaris	Gemeine Braunelle
Ranunculus ficaria	Scharbockskraut
Stachys sylvatica	Wald-Ziest

Die Vorgartenflächen sind entsprechend dem Grünordnungsplan als Rasen- und Wiesenflächen mit einem Gehölzanteil von ca. 20 % unter Verwendung von 62 Bäumen 1. Ordnung und 34 Bäumen 2. Ordnung.

Folgende Baumarten sind zu verwenden:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Gemeine Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata 'P.Scarlet	Rotdorn
Crataegus *monogyna*	Eingriffiger Weißdorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus sylvestris	Apfel
Prunus avium	Süß-Kirsche
Prunus cerasus	Sauer-Kirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Ulmus minor	Feld-Ulme

Sträucher (leichte Sträucher, Mindestpflanzgröße 2x v. 60-100 cm):

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Haselnuß
Frangula alnus	Faulbaum
Genista tinctoria	Färber-Ginster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa tomentosa	Filzrose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere
Rubus idaeus	Echte Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer-Holunder
Sarothamnus scoparius	Besenginster

Für extensive Dachbegrünungen auf neu zu errichtenden Gebäuden sind folgende Arten zu verwenden:

Moos-Sedum-Gesellschaften (Leitarten)	
Bromus tectorum	Drach-Trespe
Bryum spec.	Birnmoos
Ceratodon purpureus	Hornzahnmoos
Poa compressa	Flaches Rispengras
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer