

## 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 Planenteil 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 Planenteil 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 21.03.94 laufend beseitigt.

## §3 Inkrafttreten

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

## alternativ:

*Sedum-Gras-Gesellschaften*  
(Leitarten)  
*Allium schoenoprasum*  
*Bromus tectorum*  
*Bryum spec.*  
*Festuca ovina spec.*  
*Poa bulbosa*  
*Poa compressa*  
*Sedum album*  
*Sedum reflexum*  
*Sedum sexangulare*

Schnittlauch  
Drach-Trespe  
Birmmoos  
Schafschwengel  
Knolliges Rispengras  
Flaches Rispengras  
Scharfer Mauerpfeffer  
Felsen-Fett henne  
Milder Mauerpfeffer

Für Fassadenbegrünung und Mülltonnenstände sind folgende Kletterpflanzen zu verwenden:

*Clematis* in Sorten  
*Hedera helix*  
*Lonicera* in Sorten  
*Parthenocissus* in Sorten  
*Polygonum aubertii*

Waldrebe  
Efeu  
Heckenkirsche  
Wilder Wein  
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 m<sup>2</sup>) oder mindestens 1,5 m breite Baumstreifen vorzusehen. Eine Unterpflanzung ist gemäß der Artenliste vorzunehmen.

- Nach Auffassung der Industriegeleise 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 Gestaltungsrichtlinien

### 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. Obergeschöß 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 Geländeneiveau 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 Tonkörpern nicht zerstört werden und Grundwassergefährdungen nicht eintreten werden.

Die Baumscheiben sind mit folgenden Staudenarten zu unterpflanzen:

*Glechoma hederacea*  
*Lamium maculatum*  
*Lysimachia nummularia*  
*Convallaria majalis*  
*Vinca minor*

Gundermann  
Gefleckte Taubnessel  
Pfeffrigkraut  
Maiglöckchen  
Immergrün

Es ist eine zweischürige Wiese aus folgenden Arten anzulegen:

*Achillea millefolium*  
*Agrostis tenuis*  
*Anthoxanthum odoratum*  
*Festuca ovina*  
*Festuca rubra*  
*Leucanthemum vulgare*  
*Prunella vulgaris*  
*Trifolium repens*

Wiesen-Schafgarbe  
Rot-Straußgras  
Gemeines Ruchgras  
Schaf-Schwengel  
Rot-Schwengel  
Wiesen-Magente  
Gemeine Braunelle  
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*  
*Betula pendula*  
*Carpinus betulus*  
*Crataegus monogyna*  
*Fraxinus excelsior*  
*Prunus avium*  
*Prunus padus*  
*Quercus robur*  
*Salix alba*  
*Salix x rubens*  
*Sorbus aucuparia*  
*Ulmus minor*

Schwarz-Ele  
Gemeine Birke  
Hainbuche  
Eingriffiger Weißdorn  
Gemeine Esche  
Süß-Kirsche  
Gewöhnliche Traubenkirsche  
Stiel-Eiche  
Silber-Weide  
Hohe Weide  
Eberesche  
Feld-Ulme

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

*Cornus sanguinea*  
*Corylus avellana*  
*Euonymus europaeus*  
*Frangula alnus*  
*Lonicera xylosteum*  
*Ribes nigrum*  
*Ribes rubrum*  
*Ribes uva-crispa*  
*Rosa canina*  
*Rubus caesius*  
*Rubus fruticosus*  
*Rubus idaeus*  
*Salix caprea*  
*Salix cinerea*  
*Salix pentandra*  
*Salix triandra*  
*Salix viminalis*  
*Sambucus nigra*  
*Viburnum opulus*

Roter Hartriegel  
Gemeine Haselnuß  
Europäisches Pfaffenhütchen  
Faulbaum  
Gemeine Heckenkirsche  
Schwarze Johannisbeere  
Rote Johannisbeere  
Stachelbeere  
Hundsrose  
Kratzbeere  
Gewöhnliche Brombeere  
Echte Himbeere  
Salweide  
Grau-Weide  
Lorbeer-Weide  
Mandel-Weide  
Korb-Weide  
Schwarzer-Holunder  
Gemeiner Schneeball

## Käuter:

*Ajuga reptans*  
*Anemone nemorosa*  
*Convallaria majalis*  
*Dryopteris carthusiana*  
*Dryopteris dilatata*  
*Dryopteris filix-mas*  
*Fragaria vesca*  
*Galanthus nivalis*  
*Galium odoratum*  
*Glechoma hederacea*  
*Lamium purpureum*  
*Lysimachia nummularia*  
*Primula elatior*  
*Prunella vulgaris*  
*Ranunculus ficaria*  
*Stachys sylvatica*

Kriech-Günsel  
Busch-Windröschen  
Maiglöckchen  
Dornfarn  
Breitblättriger Dornfarn  
Gemeiner Wurmfarn  
Wald-Erdbeere  
Kleines Schneeglockchen  
Waldmeister  
Gundermann  
Goldnessel  
Purpurrote Taubnessel  
Pfeffrigkraut  
Hohe Primel  
Gemeine Braunelle  
Scharbockskraut  
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:

*A. platanoides*  
*Acer pseudoplatanus*  
*Betula pendula*  
*Carpinus betulus*  
*Crataegus laevigata 'P. Scarlet'*  
*Crataegus monogyna*  
*Fraxinus excelsior*  
*Malus sylvestris*  
*Prunus avium*  
*Prunus caranus*  
*Prunus padus*  
*Quercus robur*  
*Sorbus aucuparia*  
*Ulmus minor*

Spitz-Ahorn  
Berg-Ahorn  
Gemeine Birke  
Hainbuche  
Rottorn  
Eingrifflicher Weißdorn  
Gemeine Esche  
Apfel  
Süß-Kirsche  
Sauer-Kirsche  
Gewöhnliche Traubenkirsche  
Stiel-Eiche  
Eberesche  
Feld-Ulme

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

*Cornus sanguinea*  
*Corylus avellana*  
*Frangula alnus*  
*Genista tinctoria*  
*Lonicera xylosteum*  
*Lonicera periclymenum*  
*Prunus spinosa*  
*Rhamnus catharticus*  
*Rosa canina*  
*Rosa corymbifera*  
*Rosa rubiginosa*  
*Rosa tomentosa*  
*Rubus caesius*  
*Rubus fruticosus*  
*Rubus idaeus*  
*Sambucus nigra*  
*Sarothamnus scoparius*

Roter Hartriegel  
Gemeine Haselnuß  
Faulbaum  
Färber-Ginster  
Gemeine Heckenkirsche  
Waldgelbblatt  
Schlehe  
Furgler-Kreuzdorn  
Hundsrose  
Heckenrose  
Weinrose  
Filzrose  
Kratzbeere  
Gewöhnliche Brombeere  
Echte Himbeere  
Schwarzer-Holunder  
Besenginster

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

*Moos-Sedum-Gesellschaften*  
(Leitarten)  
*Bromus tectorum*  
*Bryum spec.*  
*Ceratodon purpureus*  
*Poa compressa*  
*Sedum acre*  
*Sedum album*  
*Sedum sexangulare*

Drach-Trespe  
Birmmoos  
Hornzahnmoos  
Flaches Rispengras  
Scharfer Mauerpfeffer  
Weißer Mauerpfeffer  
Milder Mauerpfeffer

## 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. Planenteil 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 Planenteil 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 zurückzuführen.

Gehölzbestände am Teltowkanal sind zu erhalten.

Ruderalfläche entlang der Bahnlinie 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*  
*Tilia platyphyllos*

Winter-Linde  
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*  
*Acer pseudoplatanus*  
*Betula pendula*  
*Carpinus betulus*  
*Quercus robur*  
*Quercus robur Fastigiata*  
*Sorbus aucuparia*  
*Sorbus terminalis*

Spitz-Ahorn  
Berg-Ahorn  
Gemeine Birke  
Stiel-Eiche  
Pyramiden-Eiche  
Eberesche  
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*  
*Acer platanoides*  
*Acer pseudoplatanus*  
*Betula pendula*  
*Carpinus betulus*  
*Malus sylvestris*  
*Prunus avium*  
*Sorbus aucuparia*  
*Tilia cordata*

Feld-Ahorn  
Spitz-Ahorn  
Berg-Ahorn  
Gemeine Birke  
Hainbuche  
Apfel  
Süß-Kirsche  
Eberesche  
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*  
*Acer pseudoplatanus*  
*Ulmus minor*

Spitz-Ahorn  
Berg-Ahorn  
Feld-Ulme