

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 chatharticus	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 Dachbegrünung 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

alternativ:

Sedum-Gras-Gesellschaften (Leitarten)	
Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Bromus tectorum	Drach-Trespe
Byrrum 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	Waldrube
Hedera helix	Efeu
Lonicera in Sorten	Heckenkirsche
Parthenocissus in Sorten	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich

Sonstige Festsetzungen

Entlang des Teltowkanals ist ein öffentlicher Wanderweg als teilversiegelter Weg mit Anbindung an die Stichstraßen anzulegen.

Für Baumpflanzungen in befestigten Flächen (Straßen, Wege, Plätze, etc.) sind Baumscheiben (Mindestgröße (3,0m x 3,0m) oder mindestens 1,5m breite Baumstreifen vorzusehen. Eine Unterpflanzung ist gemäß Artenliste vorzunehmen.

Mülltonnenstände sind einzugrünen und mit Kletterpflanzen gemäß Artenliste zu beranken.

Es sind mindestens 20% der Fassadenflächen dauerhaft mit Kletterpflanzen gemäß Artenliste zu beranken. Die Gebäudefassaden zum Teltowkanal sind zu mindestens 50% zu begrünen.

Mindestens 60% der Dachflächen aller neu zu errichtenden Gebäude sind extensiv zu begrünen. Die Substratschichten sollen ca. 6 cm haben. Bei der Pflanzenwahl sind die in der Artenliste aufgeführten Leitarten zu berücksichtigen.

Oberirdische Stellplatzanlagen sind als teilversiegelte Flächen anzulegen, einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern. Es ist pro 5 Stellplätze ein Baum mit einem Stammumfang von 20 - 25cm zu pflanzen.

5. Bauordnungsrechtliche und Gestaltungsvorschriften (§ 89 BbgBO)

5.1 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.

5.2 Fassadengestaltung

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

5.3 Materialien

Verkleidungen aus Kunststoff, Beton oder Waschbetonplatten sind unzulässig.

5.4 Einfriedungen

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

5.5 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.

6. Lärm- und Umweltschutz

6.1 Zum Schutz von Verkehrslärm sind bei der Errichtung und Änderung (auch Nutzungsänderung und Erweiterung) von baulichen und sonstigen Anlagen mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Schallschutzvorkehrungen zu treffen. Dabei sollen diese gegen Außenlärm so geschützt werden, daß bei geschlossenen Türen und Fenstern am Tag ein Innenlärmpegel von 40 dB(A) und bei Nacht ein Innenlärmpegel von 35 dB(A) nicht überschritten wird.

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

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

7. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen

7.1 Oberirdische Garagen, Garagenanlagen, Parkhäuser und Tiefgaragen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

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

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

8. Sonstige Festsetzungen

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

1.1 Aufenthaltsräume unterhalb der Straßenoberfläche werden, soweit diese nach Landesbauordnung ausnahmsweise zulässig sind, nicht auf die GFZ (Geschoßflächenzahl) angerechnet.

2. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)

2.1 Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.

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

3. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4. BauGB)

3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

3.2 Mülltonnenstände sind durch Sichtschutzwände oder Pergolen zu umbauen.

3.3 Anlagen zur Stromversorgung sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Pflanzgebote (§ 9 (1) 25a. BauGB)

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 - 300 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

Die Baumscheiben sind mit folgenden Staudenarten zu unterpflanzen:

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

Am Übergang zum Gehölzbestand am Teltowkanal ist 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	Eingrifflicher Weißdorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Süß-Kirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix 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
Eunymus 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 viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarze Holunder
Viburnum opulus	Gemeine Schneeball

Kräuter:

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

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

Folgende Baumarten sind zu verwenden:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Gemeine Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Craetegus laevigata "P.Scarlett"	Rotdorn
Craetegus monogyna	Eingrifflicher 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