

- 2 Bei Stellplatzanlagen ist je 4 Stellplätze ein Baum gem. Pflanzliste 1 zu pflanzen.  
 3 Fassaden > 100 qm ohne Fassadenöffnungen sind zu mind 50 % dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen.  
 Es sind selbstklimmende Pflanzenarten gem. Pflanzliste 4 zu verwenden.  
 4 Dachflächen mit einer Neigung bis zu 15° sind extensiv zu begrünen.  
 5 Innerhalb der mit a gekennzeichneten Fläche sind mindestens 10 Obstbäume gem. Pflanzliste 2 zu pflanzen.  
 Mindestens 40 % der Fläche sind mit Sträuchern gem. Pflanzliste 3 zu bepflanzen. Vorhandene Strauchbestände sind anzurechnen und zu erhalten.  
 6 Die mit b gekennzeichnete Fläche ist zu 50 % mit Sträuchern gem. Pflanzliste 3 zu bepflanzen. Die Anlage von Zuwegungen und Zufahrten ist zulässig.  
 7 Die mit c gekennzeichnete Fläche ist zu 50 % mit Sträuchern gem. Pflanzliste 3 zu bepflanzen. Zusätzlich sind insgesamt sechs Bäume gem. Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Anlage von Zuwegungen und Zufahrten ist zulässig.

VIII Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

1 In der mit d gekennzeichneten Fläche sind die Obstbäume zu erhalten. Bei Abgang sind die Obstbäume durch Baumpflanzungen gem. Pflanzliste 2 zu ersetzen.

**Pflanzliste 1**

Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
 Feld-Ahorn (*Acer campestre*)  
 Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)  
 Hain-Buche (*Carpinus betulus*)  
 Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)  
 Holz-Äpfel (*Malus sylvestris*)  
 Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)  
 Weichsel-Kirsche (*Prunus mahaleb*)  
 Traubenkirsche (*Prunus padus*)  
 Holz-Birne (*Pyrus communis*)  
 Stiel-Eiche (*Quercus robur*)  
 Ohr-Weide (*Salix aurita*)  
 Silber-Weide (*Salix alba*)  
 Sal-Weide (*Salix caprea*)  
 Grau-Weide (*Salix cinerea*)  
 Hohe Weide (*Salix x rubens*)  
 Winter-Linde (*Tilia cordata*)  
 Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*)  
 Feld-Ulme (*Ulmus campestris*)

**Pflanzliste 2**

Äpfel:  
 Baumann-Renette  
 Boiken  
 Charlomowsky  
 Cox Orange  
 Harbarts-Renette  
 Kaiser Alexander  
 Kaiser Wilhelm  
 Königs-Kurzstiel  
 Pfirsichroter Sommerapfel  
 Schöner von Boskoop  
 Birnen:  
 Köstliche von Charneau  
 Clapps Liebling  
 Gute Luise  
 Pastorenbirne  
 Williams Christ  
 Pflaume (*Prunus domestica*)  
 Kirsche (*Prunus cerasus*)  
 Holz-Äpfel (*Malus sylvestris*)  
 Wild-Birne (*Pyrus communis*)  
 Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)  
 Walnußbäume (*Juglans regia*)

**Pflanzliste 3**

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
 Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
 Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*)  
 Europäisches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)  
 Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
 Schlehe (*Prunus spinosa*)  
 Feld-Rose (*Rosa avensis*)  
 Hunde-Rose (*Rosa canina*)  
 Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*)  
 Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
 Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

**Pflanzliste 4**

Fünfbliättriger Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)  
 Dreilappiger Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata*)  
 Gemeiner Efeu (*Hedra helix*)  
 Deutsches Geißblatt (*Lonicera periclymenum*)

IX Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

- 1 In dem mit II gekennzeichneten Gebiet ist für Gebädefassaden mit Aufenthaltsräumen von Büro- und Wohngebäuden ein resultierendes Schalldämm-Maß  $R'_{w,res} \geq 30$  dB erforderlich.  
 2 In dem mit III gekennzeichneten Gebiet ist für Gebädefassaden mit Aufenthaltsräumen von Bürogebäuden ein resultierendes Schalldämm-Maß  $R'_{w,res} \geq 30$  dB und für Gebädefassaden mit Aufenthaltsräumen von Wohngebäuden ein resultierendes Schalldämm-Maß  $R'_{w,res} \geq 35$  dB erforderlich.  
 3 In dem mit IV gekennzeichneten Gebiet ist für Gebädefassaden mit Aufenthaltsräumen von Bürogebäuden ein resultierendes Schalldämm-Maß  $R'_{w,res} \geq 35$  dB und für Gebädefassaden mit Aufenthaltsräumen von Wohngebäuden ein resultierendes Schalldämm-Maß  $R'_{w,res} \geq 40$  dB erforderlich.  
 4 In dem mit V gekennzeichneten Gebiet ist für Gebädefassaden mit Aufenthaltsräumen von Bürogebäuden ein resultierendes Schalldämm-Maß  $R'_{w,res} \geq 40$  dB und für Gebädefassaden mit Aufenthaltsräumen von Wohngebäuden ein resultierendes Schalldämm-Maß  $R'_{w,res} \geq 45$  dB erforderlich.  
 5 In der mit PS gekennzeichneten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind für Gebädefassaden mit Schlaf- und Kinderzimmern fensterunabhängige schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

**Hinweis**

- 1 Sollten bei den Bodenarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzphälie- oder bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte Potsdam oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mind. fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Funde sind ablieferungspflichtig.  
 2 Das Plangebiet liegt im Bereich der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Teltow. Gemäß § 15 Abs. 1 Nr. 1 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) vom 13.7.1994 i.V.m. § 19 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 12.11.1996 (BGBl. I S. 1695) geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 25. August 1998 (BGBl. I S. 2455) sowie i.V.m. Anlage 3 zur Verwaltungsvorschrift zum Wasserschutzgesetz gelten die in § 4 und 5 geregelten Nutzungsverbote.

**B) Textliche Festsetzungen**

I Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 6 BauNVO  
 1 In den festgesetzten Mischgebieten sind die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

II Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16 -21a BauNVO  
 1 Höhenentwicklung baulicher Anlagen  
 1.1 Die Traufhöhe ist das Maß zwischen der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) und der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die festgesetzte Firsthöhe als maximal zulässige Gebäudehöhe.  
 1.2 Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) und dem obersten Dachabschluss.  
 1.3 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) darf maximal 70 cm über den im Planteil eingetragenen Höhenpunkten liegen.

2 Geschosflächenzahl, Geschosfläche  
 Die zulässige Geschosflächenzahl ist gem. § 21a (5) BauNVO um die Geschosfläche von Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

III Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB  
 1 Die mit A gekennzeichnete Fläche wird als Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger der Baufelder 2, 3 und 4 sowie als Leitungsrecht zugunsten der Medienträger festgesetzt.  
 2 Das mit B gekennzeichnete Leitungsrecht wird zugunsten des Wasser- und Abwasserzweckverbandes "Der Teltow" festgesetzt.

IV Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO  
 1 In dem mit 5 gekennzeichneten Mischgebiet sind Garagen und Stellplätze innerhalb der Baugrenzen zulässig.

V Örtliche Bauvorschriften gem. § 81 BbgBO i. V. m. § 9 (4) BauGB  
 1 Mülltonnenstände sind durch Sichtschutzwände oder Pergolen zu umbauen.  
 2 Fassaden  
 Zulässig sind als Fassadenmaterialien Holz, Putz und Klinker.  
 Für untergeordnete oder gliedernde Fassadenelemente sind auch andere Materialien, nicht jedoch Materialien mit spiegelnder Oberfläche zulässig.

VI Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB  
 1 Die grünordnerischen Maßnahmen gelten nur für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen.  
 2 Für Stellplatzanlagen, private Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie für öffentliche Geh- und Radwege sind luft- und wasserdurchlässige Beläge (z.B. Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schoffertassen) zu verwenden.

VII Gebote für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB  
 1 In dem mit MI 5 festgesetzten Baugebiet sind insgesamt 32 Bäume gem. Pflanzliste 1 oder 2 zu pflanzen.