

# Teil B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## Höhe baulicher Anlagen

1. Die Gebäudehöhe wird durch die Festsetzung der Wandhöhe und der Gebäudehöhe in der Planschablone bestimmt. Ausnahmsweise sind technische Aufbauten (wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennen- und Parabolantennenanlagen) bis zu einer Höhe von 2,0 m über der festgesetzten Gebäudehöhe zulässig. Technische Aufbauten dürfen dabei in der Summe ihrer Grundflächen höchstens 10% der Grundfläche des Gebäudes ausmachen.  
Die festgesetzten Wand- und Gebäudehöhen beziehen sich auf den Mittelwert der auf dem betreffenden Grundstück eingemessenen Höhenpunkte, die in der Grundlage der Planzeichnung wiedergegeben sind. Bei Teilung eines Baugrundstückes ist der eingemessene Höhenbezugspunkt des ungeteilten Baugrundstückes zu Grunde zu legen, sofern auf einem der abgeteilten Grundstücke kein eingemessener Höhenpunkt vorhanden ist.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO 1990)

## Schallschutz

- 2.1 In Gebäuden an der Ruhlsdorfer Straße mit nach DIN 4109\* schutzbedürftigen Räumen müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die der Ruhlsdorfer Straße zugewandten Außenbauteile einschließlich der Fenster von schutzbedürftigen Räumen ein bewertetes resultierendes Luftschalldämm-Maß ( $R'_{w,res}$  nach DIN 4109\*, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 45 dB aufweisen. Für die rechtwinklig zur Straße stehenden Gebäudeseiten schutzbedürftiger Räume genügen jeweils um 5 dB geringere Luftschalldämmmaße.
- 2.2 Alternativ können die schutzbedürftigen Räume auch auf der der Ruhlsdorfer Straße abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden (lärmgeschützte Grundrisse bzw. Fassadengestaltung). Von der Ruhlsdorfer Straße abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 100° beträgt.
- 2.3 An den Wohngebäuden sind die Fenster von dem Schlafen dienenden Räumen, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, mit schallgedämmten mechanischen Lüftungseinrichtungen gemäß der VDI 2719\* an den Fassaden auszustatten.  
*\* Die DIN- und VDI-Vorschriften werden in der Stadtverwaltung zur Einsicht bereit gehalten.*  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

## Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

3. Auf den Baugrundstücken sind die Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig, soweit sie nicht zur Herstellung der Verkehrssicherheit erforderlich sind.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

## Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- 4.1 In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind einheimische standortgerechte Sträucher zu pflanzen und/oder zu erhalten und zu pflegen. Vorhandene einheimische Bäume sind zu erhalten.  
Die Sträucher sind in wild wachsender Form zu pflanzen und zu erhalten. Dabei sollen die Pflanzabstände zwischen den Sträuchern artspezifisch zwischen 1,0 und höchstens 2,0 m aufweisen. Es sind die Arten der festgesetzten Pflanzenliste 2 mit der Pflanzqualität „verpflanzter Strauch, mindestens drei Triebe, Höhe zwischen 60 und 100 cm“ oder vergleichbar zu verwenden; dabei sind mindestens 30 % der Pflanzen als Stachel- bzw. Dornsträucher (z.B. Hundsrose, Schlehe, Weißdorn, Berberitze, Brombeere) zu pflanzen.
- 4.2 In den Baugebieten ist auf den Baugrundstücken außerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum mit Stammumfang (StU) von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 8 m<sup>2</sup> haben. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für die Anpflanzungen sind die in der Pflanzenliste 1 aufgeführten Arten zu verwenden. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume können vorhandene Bäume mit StU von 30 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m, angerechnet werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

# HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER

## 1. Schutz des Grundwassers

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerks Teltow. Im Mischgebiet sind sämtliche Maßnahmen und bauliche Anlagen nicht zulässig, die zu einer Verunreinigung des Grundwassers führen können. Bei Baumaßnahmen im Plangebiet sind die Vorschriften der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Teltow i.d.F. der Bek. vom 30. Dezember 2008 (Bbg. GVBl. II/2008, [Nr. 33], S. 497) einzuhalten.

## 2. Verlängerung der S-Bahn-Linie

Bei Verlängerung der S-Bahn-Linie vom Bahnhof Teltow-Stadt in Richtung Stahnsdorf können zusätzliche Lärmimmissionen in den Mischgebieten verursacht werden. Die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen wird bei Realisierung der Verlängerung der S-Bahn-Linie im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens geprüft.

## 3. Ausbau der Ruhlsdorfer Straße

Seitens des Landesbetriebes Straßenwesen wird derzeit ein Planfeststellungsverfahren zum Ausbau der Ruhlsdorfer Straße durchgeführt. Die Planungen sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen.

## 4. Baumschutz

Im Geltungsbereich des Plans ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes und anderer Gehölze der Stadt Teltow (Baumschutzsatzung – BaumSchS) vom 26. Januar 2011 (Amtsblatt der Stadt Teltow 2011 [Nr. 2] vom 28.02.2011, S. I (III)) in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden.

## 5. Kampfmittelbelastung

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind möglicherweise kampfmittelbelastet. Daher ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

## 6. Versorgung / Entsorgung

Der Wasser- und Abwasserzweckverband „Der Teltow“ plant den Anschluss des Plangebietes an die Schmutzwasserentsorgung. Im Bereich des Hollandwegs plant die Fernwärme Teltow GmbH die Verlegung einer Fernwärmeleitung.