B) Textliche Festsetzungen

I Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 8 und § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO

1 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

1.1 Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in folgende Teilbereiche gegliedert: GE1, GE2 und GE3.

1.2 In dem mit GE 3 gekennzeichneten Teilbereich des Gewerbegebiets sind gemäß § 8 BauNVO nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerflächen, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke zulässig, wenn sie dem Wassersport, dem Wassertourismus und dem allgemeinen Tourismus dienen.

1.3 Zulässig sind in den mit GE 1, GE 2 und GE 3 gekennzeichneten Teilbereichen des Gewerbegebiets nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente LEK,i weder am Tag (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch in der Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten, wobei für die Betriebe und Anlagen das Zusatzkontingent von LEK,zus = + 4 dB für Schallabstrahlungen ausgehend von Punkt "x" in einem Sektor von 98° über Nord bis 252° zulässig ist:

Teilbereich Gewerbegebiet	LEK,i Tag	LEK,i Nacht
GE1:	64 dB(A)	49 dB(A)
GE 2:	62 dB(A)	47 dB(A)
GE 3:	59 dB(A)	44 dB(A)

1.4 Nicht zulässig in den mit GE 1 und GE 2 gekennzeichneten Teilbereichen des Gewerbegebiets sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:
- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe,
- Speditionsbetriebe.

1.5 Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes in dem mit GE 1, GE 2 und GE 3 gekennzeichneten Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:
- Automatenspielbetriebe und Vergnügungsstätten, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Geldspielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen,
- Betriebe mit ausschließlich oder überwiegend Sexdarbietungen, Sexshops mit Darbietungen, Bordelle und Einrichtungen, deren Zweck auf die Darstellung oder auf die Durchführung von Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

2 Sondergebiet Hafen (SO Hafen) gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO

2.1 Das Sondergebiet Hafen dient der Unterbringung von Anlagen, Betrieben und Einrichtungen, die dem Wassersport und dem Wassertourismus dienen.

2.2 Zulässig sind Anlagen, bauliche Anlagen, Betriebe und Einrichtungen für einen Sportboothafen einschließlich der Wasserfläche, für den Betrieb des Hafens, für einen Fahrgastanleger, für sanitäre Zwecke, für die Abwasserbeseitigung, für den Zweck als Wasserwanderliegeplatz, Slip- und Krananlagen, Stege, Pontons, Schank- und Speisewirtschaften, Übernachtungs- und Beherbergungsbetriebe sowie Grün- und Freiflächen.

2.3 Darüber hinaus sind in dem SO Hafen zulässig:
- Stellplätze und Stellplatzanlagen einschließlich deren Zu- und Abfahrten,
- Abstellplätze für Boote sowie Bootsregale,
- Einrichtungen zur Bootsanlieferung einschließlich Einrichtungen und Anlagen zum Be- und Entladen von Fahrzeugen sowie deren Zu- und Abfahrten,
- Wege und der Erschließung dienende Anlagen,
- sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen verschiedener Art und Größe, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen,
- die der Versorgung des Sondergebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt wurden.

2.4 Zulässig sind in dem festgesetzten SO Hafen nur Anlagen und Einrichtungen, deren Geräusche die Emissionskontingente LEK,i am Tag (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) von 60 dB(A) und in der Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) von 45 dB(A) nicht überschreiten, wobei für die Anlagen und Einrichtungen das Zusatzkontingent von LEK,zus = + 4 dB für Schallabstrahlungen ausgehend von Punkt "x" in einem Sektor von 98° über Nord bis 252° zulässig ist.

II Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16 -21a BauNVO

1 Grundflächenzahl

1.1 Ausnahmsweise ist im Zusammenhang mit flächenhaft auftretenden Bodenverunreinigungen und Altlasten auf den Baugrundstücken gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine GRZ von 0,9 zulässig.

2 Geschoßflächenzahl, Geschoßfläche

2.1 Die zulässige Geschoßflächenzahl ist gemäß § 21a (5) BauNVO um die Geschoßfläche von Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

2.2 Gebäudeteile, die der ausschließlichen Unterbringung von technischen Anlagen dienen, sind gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO von der Pflicht zur Einhaltung der Höhenfestsetzungen ausgenommen.

III Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO
Für den mit GE 3 gekennzeichneten Teilbereich des Gewerbegebiets wird als abweichende Bauweise festgesetzt:
Die Länge der zur Oderstraße und zum Sondergebiet (SO) Hafen jeweils nächstgelegenen Gebäude darf mehr als 40 m (gemessen parallel zur straßenseitigen und zur hafenseitigen Baugrenze) betragen, wenn die dem öffentlichen Straßenraum und dem SO Hafen zugewandten Außenwände durch Vor- und Rücksprünge gegliedert sind, die
a) mindestens 10 m breit sind und
b) eine Tiefe von mindestens der Hälfte der höchsten angrenzenden Außenwandhöhe aufweisen.
Die Vor- und Rücksprünge sind in einem Abstand von höchstens 40 m zueinander zu errichten.

IV Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB und Höhenlage gemäß § 9 Abs. 2 BauGB

1 Die Trauf- bzw. Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) und der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

2 Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) und dem obersten Dachabschluss.

3 Die Trauf-, Gebäude- und Firsthöhe wird gemessen von den im Planteil eingetragenen nächstgelegenen Höhenpunkten der Oderstraße, wobei das höhere Maß gilt.

4 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) darf maximal 100 cm über den im Planteil eingetragenen nFaächstgelegenen Höhenpunkten der Oderstraße liegen.

V Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21

1 Die mit "GFL 1" bezeichnete und festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Grundstückseigentümers des Flurstücks 164 der Flur 18, Gemarkung Teltow sowie mit einem Leistungsrecht zu Gunsten der zuständigen Versorgungsunternehmensträger zu belasten.

2 Die mit "GFL 2" bezeichnete und festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Stadt Teltow sowie mit einem Leistungsrecht zu Gunsten der zuständigen Versorgungsunternehmensträger zu belasten.

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

1 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist eine Fläche von 1.844 m² zu entsiegeln. Die Herstellung eines bis zu 4 m breiten Geh- und Radweges ist zulässig.

2 Für die privaten Stellplätze und Stellplatzanlagen innerhalb der mit GE 2 und GE 3 gekennzeichneten Teilbereiche des Gewerbegebiets sind luft- und wasserdurchlässige Beläge (z.B. Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, grobporiges Basaltpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen) zu verwenden.

VII Gebote für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist an der nördlichen Grenze auf einer Fläche von mindestens 1.400 m² eine freiwachsende und standortgerechte Strauchhecke mit einer Mindestbreite von 5 m gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen. Auf einer Fläche von 1.600 m² ist Extensivrasen gemäß Pflanzliste 4 anzusäen.

2 Parallel zu dem zulässigen Geh- und Radweg innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind beidseitig insgesamt 38 Bäume in einem Abstand von mindestens 1 m zum Weg und 10 m untereinander gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen.

3 Innerhalb des festgesetzten SO Hafen sind mindestens 25 Bäume gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Baumpflanzungen entlang der Zuwegung sind in einem Abstand von mindestens 1,5 m zur Wegbegrenzung und 10 m untereinander auszuführen.

4 Innerhalb der mit GE 2 und GE 3 gekennzeichneten Teilbereiche des Gewerbegebiets ist je 1.000 m² überbauter Fläche ein Baum gemäß Pflanzliste 5 zu pflanzen.

Pflanzlisten

Pflanzliste 1 Laubbäume
Spitzahorn (Acer platanoides)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Stieleiche (Quercus robur)
Winterlinde (Tilia cordata)

Pflanzliste 2 Laubbäume
Spitzahorn (Acer platanoides)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
Stieleiche (Quercus robur)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Winterlinde (Tilia cordata)

Pflanzliste 3 Gehölze mittlerer bis feuchter Standort
Sträucher
Feldahorn (Acer campestre)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Haselnuss (Corylus avellana)
Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Europäisches Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Kreuzdorn (Rhamnus cantharticus)
Hundsrose (Rosa canina)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
Heister
Feldahorn (Acer campestre)
Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
Stieleiche (Quercus robur)
Eberesche (Sorbus aucuparia)

Pflanzliste 4
Grasmischung trockener Standort: Landschaftsrasen (RSM 6.1 + 8.1 Variante 2).
Ansaatmenge: 10g/m²

Grasmischung, normale Standorte
Zusammensetzung des Saatgutes: 30% Wildkräuter, z.B. Schafgarbe (Achillea millefolium), Wiesenkümmel (Carum carvi), Wegwarte (Cichorium intybus), Wilde Möhre (Daucus carota), Wilde Karde (Dipsacus fullonum), Wilde Malve (Malva sylvestris), Kleiner Wiesenknopf (Sanguisorba minor), Traubenkropfkraut (Silene vulgaris) und 70% Kulturarten, z.B. Fenchel (Foeniculum vulgare), Buchweizen (Fragopyron esculent.), Sonnenblumen (Helianthus annuus), Öllein (Linum usitatissimum), Hornklee (Lotus corniculatus), Luzerne (Medicago sativa), Esparsette (Onobrychis vicifolia), Rotklee (Trifolium pratense), Sommerwicke (Vicia sativa), Winterwicke (Vicia villosa).
Ansaatmenge: 10g/m²

Pflanzliste 5 Laubbäume
Spitzahorn (Acer platanoides)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Stieleiche (Quercus robur)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Winterlinde (Tilia cordata i.S.)

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

1 Innerhalb der mit "IV" zeichnerisch festgesetzten Flächen ist gemäß der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" von 11/1989 entsprechend des Lärmpegelbereiches IV für Fassaden von Gebäuden mit den Nutzungen Wohnen sowie Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten das resultierende bewertete Schalldämmmaß von R'w,res >/= 40 dB, für Fassaden von Gebäuden mit den Nutzungen Büro- und Arbeitsräume das resultierende bewertete Schalldämmmaß von R'w,res >/= 35 dB einzuhalten.

2 Innerhalb der mit "V" zeichnerisch festgesetzten Flächen ist gemäß der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" von 11/1989 entsprechend des Lärmpegelbereiches V für Fassaden von Gebäuden mit den Nutzungen Wohnen sowie Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten das resultierende bewertete Schalldämmmaß von R'w,res >/= 45 dB, für Fassaden von Gebäuden mit den Nutzungen Büro- und Arbeitsräume das resultierende bewertete Schalldämmmaß von R'w,res >/= 40 dB einzuhalten.

3 Innerhalb der mit "VI" zeichnerisch festgesetzten Flächen ist gemäß der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" von 11/1989 entsprechend des Lärmpegelbereiches VI für Fassaden von Gebäuden mit den Nutzungen Wohnen sowie Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten das resultierende bewertete Schalldämmmaß von R'w,res >/= 50 dB, f4 ür Fassaden von Gebäuden mit den Nutzungen Büro- und Arbeitsräume das resultierende bewertete Schalldämmmaß von R'w,res >/= 45 dB einzuhalten.

Nachrichtliche Übernahme

1 Bodendenkmal

Im Vorhabenbereich befinden sich geschützte Bodendenkmale, die nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 2 Nr. 4, § 3 Abs. 1 und § 7 Abs. 1 und 2 im Gesetz nüber den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) unter Schutz stehen und zu erhalten sind. Es handelt sich um Fundplatz Teltow Nr. 3, Siedlung Röm. Kaiserzeit / Mittelalter, BD 30522 und um Teile des historischen Stadtkerns von Teltow (Nr. 31226) der Landesliste.
Folgende Punkte sind zu beachten:

- Alle Veränderungen von Bodennutzungen im Bereich von Bodendenkmalen wie die hier geplanten Maßnahmen bedürfen einer Erlaubnis (§9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG Totalzerstörung. 9 Abs. 1 Nr. 1 BbgDSchG). Sie ist in der Regel bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit unserer Behörde erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgschG). Ferner sind diese Maßnahmen dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); Erdeingriffe müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde Näheres festlegen wird, ist voraussichtlich ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum im vorliegenden Falle zustimmen muss. Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Ferner ist zu gewährleisten, dass bei Arbeiten im Verbau, dieser in Absprache mit dem eingesetzten Archäologen abschnittsweise und so eingebracht wird, dass Dokumentationen erfolgen können.

- Die Termine der Erdarbeiten und der beauftragte Archäologe / die Fachfirma sind mindestens drei Wochen vor Beginn der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen. Schutz- und Fachbehörde ist ein Konzept für die Durchführung der archäologischen Maßnahme vorzulegen (§9.4 BbgDSchG).

- Bei den Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landsamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise von Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§11 Abs. 3 und § 12 BbgDSchG).

- Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

- Erdarbeiten im Bodendenkmalbereich ohne facharchäologische Begleitung gelten als Ordnungswidrigkeit (§27 BbgDSchG).

Hinweise und Kennzeichnungen

1 Kampfmittel
nrgungs
Eine erste Bewertung hat ergeben, dass sich der Geltungsbereich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Damit ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Die Bauträger/Bauausführenden können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen. Diese Anträge sind rechzeitig vor Beginn der Maßnahme einzureichen.

2 Altablagerungen

a) Auf den Flurstücken wurden Bauschuttreste festgestellt. Vor der Bebauung sind gezielte Baugrunduntersuchungen zum Nachweis der Standsicherheit erforderlich.
Abs.
ib) Bei der mit A1 gekennzeichneten Fläche handelt es sich um die im Altlastenkataster des Landkreises Potsdam Mittelmark mit der Nr. 033869 2597 gekennzeichnete Altlast. Es handelt sich dabei um den Standort der ehemaligen Elektronik-eb GmbH mit den altlastenrelevanten Nutzungen: Lackiererei, Glühhaus, Galvanik, Stanzerei / Dreherei und Öllager.

c) Bei den mit A2 gekennzeichneten Flächen, registriert im Altlastenkataster des Landkreises Potsdam Mittelmark als Altlastenverdachtsfläche mit der Nr. 033869 2590, sind anthropogene Vorbelastungen durch Aufschüttungen vorhanden. In Verbindung mit Bautätigkeiten und Baugenehmigungsverfahren können weitere Kontrollen des Grundwassers durch die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark gefordert werden.
Soweit bei Baumaßnahmen Abfälle oder organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen oder Gerüche) im Boden festgestellt werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und es ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark umgehend zu informieren.