(B) Textliche Festsetzungen

I Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 4 BauNVO
1 Das allgemeine Wohngebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in folgende Teilbereiche gegliedert: WA 1, WA 2 und WA 3.
2 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
2.1 In dem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind:
- Wohngebäude.

2.2 In dem allgemeinen Wohngebiet können ausnahmsweise zugelassen werden
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

sowie gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

2.3 Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes in dem allgemeinen Wohngebiet werden:
- Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.
(§ 1 Abs. 6 BauNVO).

II Mindestgröße für die Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
1 Bei dem mit "WA 1" gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiet östlich der Dürerstraße darf die Grundstücksgröße der Baugrundstücke 650 m² nicht unterschreiten.

III Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
1 Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

IV Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB
1 Die Traufhöhe ist das Maß zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Erdgeschoss-Oberkante-Rohfußboden) und der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Erdgeschoss-Oberkante-Rohfußboden) und dem obersten Dachabschluss.

V Höhenlage gemäß § 9 Abs. 2 BauGB
1 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Erdgeschoss-Oberkante-Rohfußboden) darf maximal 60 cm über der nächstgelegenen, in der Planurkunde eingetragenen Geländehöhe (Bezughöhe) liegen.

VI Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO
1 Garagen, Carports und Stellplätze sind auf den privaten Baugrundstücken zulässig. Garagen und Carports sind in einer Bautiefe von mind. 5 m gemessen ab der jeweiligen Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

VII Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21
1 Die mit GFL1 bis GFL3 bezeichneten und festgesetzten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Grundstückseigentümer der unmittelbar angrenzenden Grundstücke sowie mit einem Leistungsrecht zu Gunsten der zuständigen Versorgungsunternehmensträger zu belasten.
2 Die mit GFL4 bezeichnete und festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Teltow, einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Grundstückseigentümer der unmittelbar angrenzenden Grundstücke sowie mit einem Leistungsrecht zu Gunsten der zuständigen Versorgungsunternehmensträger zu belasten.

VIII Anlagen für die regenerative Energienutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB
1 Bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen ist die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte durch geothermische Anlagen mit Tiefenbohrungen unzulässig.

IX Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BbgBO
1 Dachform
1.1 Flachdächer sind bei Gebäuden, die Hauptanlagen sind, nicht zulässig.
1.2 Die Dächer der Gebäude, die Hauptanlagen sind, sind mit einer Dachneigung zwischen 25° und 48° auszuführen.

X Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB
1 Für Stellplatzanlagen sowie für Verkehrs- und Erschließungsflächen auf den Grundstücken sind luft- und wasserdurchlässige Beläge (z.B. Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen) zu verwenden. Eine die Wasser- und Luftdurchlässigkeit mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

XI Flächen mit Gebot für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
1 Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche der Dürerstraße sind an der östlichen Straßenseite mindestens 12 Bäume in einem Abstand von 10 m bis 14 m untereinander gemäß der Pflanzliste 1 in einem mindestens 1,50 m breiten Grünstreifen zu pflanzen.

XII Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
1 Innerhalb der mit "a" gekennzeichneten, zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Anlage von privaten Wegen, privaten Zuwegungen und privaten Zufahrten zulässig.
2 Innerhalb der mit "b" gekennzeichneten, zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig.

Empfehlung Pflanzlisten:
Pflanzliste 1 - Laubbäume
Spitzahorn *Acer platanoides*, Hainbuche *Carpinus betulus*, Gemeine Esche *Fraxinus excelsior*, Stieleiche *Quercus robur*, Eberesche *Sorbus aucuparia*, Winterlinde *Tilia cordata i.S.*, Flatterulme *Ulmus laevis*

XIII Nachrichtliche Übernahme
1 Wasserschutzzone
Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone III der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Teltow vom 02. Dezember 2008 (GVBl. II S.498). Die Vorgaben der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Teltow sind zu beachten.

Hinweise
1 Bodendenkmäler
Innerhalb des Geltungsbereiches sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt.
Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.a., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 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 vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren. Die Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörde für Bodendenkmale als Träger öffentlicher Belange (§ 17BbgDSchG).

2 Kampfmittel
Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich nach einer ersten Bewertung innerhalb eines Kampfmittel belasteten Gebietes. Für die Ausführung von Erdarbeiten ist eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

3 Unterirdische bauliche Anlagen und Verunreinigung des Untergrunds
Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind unterirdische bauliche Anlagen vorhanden, die teilweise mit Gebäuden (Garten- und Wochenendhäusern) und sonstigen baulichen Anlagen überbaut sind. Im Zuge von Bautätigkeiten ist bei Aushubmaßnahmen mit der erforderlichen Entfernung vorhandener baulicher Anlagen sowie mit punktuellen Verunreinigungen des Untergrunds zu rechnen.

4 Gas-Untergrundspeicher
Der Geltungsbereich befindet sich im Beeinflussungsbereich des Gas-Untergrundspeichers Berlin der Berliner Erdgasspeicher GmbH & Co. KG. Bedingt durch den Speicherbetrieb sind großflächig um den Speicherstandort an der Erdoberfläche Bodenbewegungen feststellbar, die aufgrund ihrer gleichförmigen Ausprägung und großflächigen Ausbreitung im Regelfall jedoch zu keinen Nutzungseinschränkungen an der Erdoberfläche führen. Auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht wird gemäß §§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 des Lagerstättengesetzes vom 04.12.1934 (RGBl. I S. 1223; BGBl. III 750-1), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 10.11.2001 (BGBl. I S. 2992), verwiesen.