Textliche Festsetzungen

TF1: Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3-4 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke, **nicht** zulässig.

Rechtgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

TF2: Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2-3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes.

Rechtgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

TF3: Die in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Höhe der baulichen Anlagen hat als Höhenbezugspunkt die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche im Einmündungsbereich Rudolf-Virchow-Straße zur Wilhelm-Külz-Straße mit einer Bezugshöhe von 46,24 m über NHN im DHHN 92.

Rechtsgrundlage § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

TF4: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Errichtung von Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze und deren Zufahrten dürfen die Baugrenzen überschreiten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO

TF5: Die als Wald festgesetzten Fläche mit Überlagerung als Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF6: Im Gewerbegebiet sind Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind im Bereich der Stellplätze unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF7: Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt zu versickern.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG

TF8: Zur Fassadenbegrünung sind Außenwandflächen mit Längen von > 24 m mit rankenden oder klimmenden Pflanzen gemäß der Pflanzliste „Kletterpflanzen" zu bepflanzen. Dies gilt auch für Wandflächen die nicht in einer Ebene verlaufen. Je lfd. m Wandlänge sind zwei Kletterpflanzen zu pflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF9: Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15 Grad und mit einer Ausdehnung von mehr als 400 m² sind extensiv mit einer Sedum-Gras-Schicht zu bepflanzen, dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Aufbauten und für Belichtungsflächen. Für die Begrünung sind Arten der Pflanzliste „Dachbegrünung" zu verwenden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF10: Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine Heckenpflanzung in einer Breite von 3 m anzulegen.

Hierzu sind Gehölze der Pflanzlisten „Strauch- und Gehölzpflanzungen" sowie „großkronige Laubbäume" der Pflanzliste 1 zu verwenden. Insgesamt sind mindestens 8 Laubbäume der Mindestqualität Stammumfang 12-14 cm sowie mindestens 55 Sträucher je 100 m² mit der Mindestqualität Höhe 60 - 100 cm zu pflanzen. Vorhandene Laubgehölze und Bäume sind anrechenbar.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

TF11: Stellplatzanlagen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m, zu pflanzen. Zu pflanzende Bäume in den angrenzenden Flächen zur Anpflanzung können angerechnet werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

TF12: Im Bereich der Flächen zum Anpflanzen im nördlichen Baugebiet sind insgesamt 8 Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m zu pflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

TF13: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2 m über der natürlichen Geländehöhe zulässig. Die Einfriedungen sind als offene Metall- oder Holzzäune (einschließlich Maschendrahtzäunen) mit einem Mindestbodenabstand von 10 cm zulässig. Durchgehende Sockelmauern sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

TF14: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Werbeanlagen innerhalb der Flächen für Wald sowie in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des GE unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO

TF15: An Gebäudefassaden angebrachte Werbeanlagen dürfen die Oberkante Attika (bei Flachdächern) bzw. die Traufe (bei geneigten Dächern) nicht überragen. Die Anbringung von Werbeanlagen auf dem Dach oder Dachgesims ist unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO

TF16: Je Fassadenseite darf die Summe der Werbeanlagen 5 % der Fassadenfläche nicht überschreiten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO

TF17: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind max. zwei freistehende Werbeanlagen (z.B. Pylon) und drei Fahnen zulässig. Die maximal zulässige Höhe für freistehende Werbeanlagen und Fahnenmasten beträgt 7 m über natürlicher Geländehöhe. Die einzelnen Werbeflächen der freistehenden Werbeanlagen dürfen eine Größe von 6 m² nicht überschreiten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO

TF18: Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen mit fluoreszierenden Farben sowie mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO

TF19: Fremdwerbung ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO

TF20: entfällt

TF21: Im Plangebiet sind in der als GE festgesetzten Fläche nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen soweit begrenzt sind, dass die im folgenden angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung, Dez. 2006" weder tags (6.00-22.00 Uhr) noch nachts (22.00-6.00 Uhr) überschritten werden.

GE L_{EK} tags 65 dB; L_{EK} nachts 50 dB.

Rechtsgrundlage § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO

TF22: Das Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach TA Lärm (26.08.1998) unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das nach DIN 45691, Abschnitt 5 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent oder einen Wert von 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nr. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO

TF23: Im Plangebiet sind insgesamt 4 Nistkästen für den Star an im Gebiet verbleibenden oder neu zu pflanzenden Bäumen in östlicher Himmelsrichtung in mindestens 3 m Höhe aufzuhängen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Pflanzlisten

Pflanzliste 1 „Großkronige Laubbäume"

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Salix alba	Silber-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus hollanditca	Bastard-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

Pflanzliste 2: „Strauch- und Gehölzpflanzungen"

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus - Hybriden	Weißdorn
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Malus domestica	Kultur-Apfel
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Süßkirsche
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Prunus cerasus	Weichselkirsche
Prunus communis	Kultur-Birne
Prunus domestica	Kultur-Pflaume
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schwarzdorn, Schlehe
Pyrus pyraster	Wild-Birne
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa canina agg.	Artengruppe Hunds-Rose
Rosa corymbifera agg.	Artengruppe Hecken-Rose
Rosa tomentosa agg.	Artengruppe Filz-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Es ist einheimisches Pflanzgut aus gesicherter Herkunft mit Ursprung im Naturraum zu verwenden.

Pflanzliste 3: Kletterpflanzen

Clematis in Sorten	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Hydrangea petiolaris	Hortensie
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Lonicera in Sorten	Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	Dreiblättriger Wein
Wisteria in Sorten	Blauregen

Pflanzliste 4: Dachbegrünung

Achillea millefolium	Wiesenschafgarbe
Antennaria dioica	Katzenpfötchen
Armeria elongata	Sand-Grasnelke
Briza media	Zittergras
Carex flacca	Blaugrüne Segge
Festuca cinerea	Blauschwingel
Lavendula angustifolia in Sorten	Lavendel
Luzula nivea	Schnee-Hainsimse
Nepeta racemosa	Katzenminze
Origanum viulgare	Wildmajoran
Satureja montana	Bergbohnenkraut
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Rotmoossedum
Sedum hybridurn	Polster-Fetthenne
Thymus serpyllum	Feld-Thymian

Hinweise

Straßenverkehrsfläche

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind artenschutzrechtlich relevante Brutvogelvorkommen bekannt. Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 BNatSchG. Zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbote hat die Baufeldfreimachung ausschließlich in der Zeit vom 30.09. bis 28.02. zu erfolgen.

Externe Kompensationsmaßnahmen

Die Stadt Teltow stellt für einen Teil der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich einer Erstaufforstung eine Teilfläche im Umfang von 1 ha des stadteigenen Flurstücks 994/5 der Flur 10 der Gemarkung Teltow zu Verfügung. Die außerhalb des Plangebietes durchzuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich der Erstaufforstung werden in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Teltow geregelt. Die Unterzeichnung des Vertrages erfolgt vor dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss.

Kampfmittelbelastung

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen gemäß Schreiben des Zentraldienstes der Polizei-Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 27.06.2013 in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Vor Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

Einsichtnahmemöglichkeit

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können eingesehen werden in der

Stadtverwaltung Teltow

Sachgebiet Stadtentwicklung

Marktplatz 1/3

14513 Teltow