Teil B:
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

TF 1 Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“

(1) Das als sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzte Baugebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs der Nahversorgung mit höchstens 1.800 m² Verkaufsfläche, der zugehörigen Erschließungsanlagen und Stellplätze sowie untergeordneter Einrichtungen, nach Maßgabe der Absätze 2 bis 5.

(2) Von der tatsächlich errichteten Gesamtverkaufsfläche müssen mindestens 75 % für das Angebot folgender nahversorgungsrelevanter Sortimente verwendet werden:
- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren;
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf;
- Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerieartikel.

(3) Außerhalb der Baugrenzen sind außerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern folgende Nutzungen zulässig:
- die für die innere Erschließung des Grundstücks erforderlichen Wege;
- Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellanlagen für Fahrräder;
- zwei saisonal genutzte Verkaufsstände;
- bauliche Vorrichtungen zum Schallschutz.

(4) Soweit die Verkaufsstände nach Abs. 3 als Gebäude ausgeführt sind, darf ihre Grundfläche je höchstens 12 m² betragen. Soweit die Verkaufsstände nach Abs. 3 als Freiflächen-Verkaufsstand ausgeführt sind, darf ihre Grundfläche je höchstens 250 m² betragen.

(5) Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind zulässig:
- Pflanzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2;
- Baumpflanzungen zum Ersatz von Bäumen, die auf dem Baugrundstück beseitigt werden müssen;
- bauliche Vorrichtungen zum Schallschutz.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO 1990]

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

TF 2 Anpflanzen von Sträuchern

In den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind je angefangene 100 m² mindestens 5 standortheimische Sträucher zu pflanzen und/oder zu erhalten. Vorhandene standortheimische Bäume und Sträucher sind zu erhalten und anzurechnen. Es sind Arten der festgesetzten Pflanzenliste 2 mit der Pflanzqualität „verpflanzter Strauch, mindestens drei Triebe, Höhe zwischen 60 und 100 cm“ oder vergleichbar zu verwenden. Für mindestens 30 % der Pflanzen sind Stachel- bzw. Dornsträucher (z.B. Hundsrose, Schlehe, Weißdorn, Berberitze, Brombeere) zu verwenden.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a), b) BauGB]

TF 3 Anpflanzen von Bäumen

(1) Im Bereich der Stellplätze, jedoch außerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist je angefangene 12 Stellplätze ein hochstämmiger, mittelkroniger, standortheimischer Laubbaum, Stammumfang mindestens 14-16 cm, Kronenansatz in mindestens 2,5 m Höhe zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Dabei sind Arten der festgesetzten Pflanzenliste 1 zu verwenden. Im Bereich der Stellplätze und ihrer Zufahrten vorhandene Bäume, die erhalten werden, sind anzurechnen.

(2) Für jeden Laubbaum, der gemäß Abs. 1 zu pflanzen ist, ist eine offene Bodenfläche von mindestens 10,0 m² vorzusehen. Die Baumscheiben sind vor Überfahren zu schützen.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a), b) BauGB]

TF 4 Artenschutz für Fledermäuse

(1) Auf dem Baugrundstück sind an der Außenfassade neu errichteter Gebäude oder an den vorhandenen Bäumen insgesamt 12 Fledermaus-Sommerquartierkästen anzubringen.

(2) Auf dem Baugrundstück sind an der Außenfassade oder in neu errichteten Gebäuden oder an den vorhandenen Bäumen insgesamt 2 für Wochenstuben geeignete Fledermaus-Großraumhöhlen anzubringen.

(3) Zwischen den nach Abs. 1 und Abs. 2 zu errichtenden einzelnen Quartieren muss ein Abstand von mindestens 6 m eingehalten werden. Ihre Aufhängung bzw. ihr Einbau muss in einer Höhe von 3 bis 4 m über der realisierten Geländehöhe und mit der Ausrichtung nach Süden oder Osten erfolgen. Dauerhaft volle Sonneneinstrahlung auf die Quartiere ist zu vermeiden; die Quartiere müssen frei anfliegbar sein.

(4) Auf dem Baugrundstück sind an der Außenfassade oder in neu errichteten Gebäuden oder an den vorhandenen Bäumen insgesamt 4 Fledermaus-Winterquartierkästen anzubringen. Die Errichtung von Winterquartieren kann entfallen, wenn von den gemäß Absatz 1 zu errichtenden Fledermausquartieren mindestens 4 als Ganzjahresausführung errichtet werden.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Pflanzenliste 1 (Bäume):

Acer campestre i.S., Feld-Ahorn	Acer platanoides i.S., Spitz-Ahorn
Aesculus hippocastanum, Rosskastanie	Carpinus betulus, Hainbuche
Corylus colurna, Baumhasel	Fraxinus excelsior, Gemeine Esche
Pyrus communis, Wildbirne	Quercus petraea, Traubeneiche
Quercus robur, Stiel-Eiche	Tilia cordata, Winterlinde

Pflanzenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis, Felsenbirne	Carpinus betulus, Hainbuche
Cornus mas, Kornelkirsche	Cornus sanguinea, Roter Hartriegel
Corylus avellana, Haselnuss	Crataegus laevigata, Zweigriff. Weißdorn
Crataegus monogyna, Eingriff. Weißdorn	Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen
Frangula alnus, Faulbaum	Ligustrum vulgare, Liguster
Lonicera xylosteum, Gemeine Heckenkirsche	Malus sylvestris, Wildapfel
Prunus spinosa, Schlehe	Ribes rubrum, Rote Johannisbeere
Ribes nigrum, Schwarze Johannisbeere	Rosa arvensis, Kriechrose
Rosa canina, Hundsrose	Rosa rubiginosa, Weinrose
Rubus fruticosus, Gewöhnliche Brombeere	Rubus idaeus, Echte Himbeere
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder	Salix aurita, Öhrchen-Weide
Salix cinerea, Graue Weide	Salix purpurea, Purpurweide
Salix viminalis, Korb-Weide	Syringa vulgaris, Flieder
Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball	

HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER

1. 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.

2. Artenschutz für Vögel

Für im Plangebiet nachgewiesene Vogelarten, die gemäß Bundesartenschutz-Verordnung besonders geschützt sind, sind auf Kosten des Vorhabenträgers Ausgleichsmaßnahmen für Brutquartiere durchzuführen. Einzelheiten dieser Maßnahmen werden in dem städtebaulichen Vertrag zu diesem Bebauungsplan vereinbart.

3. Kampfmittelbelastung

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

4. Erweiterung der Straßenverkehrsfläche der Mahlower Straße

Für die Verkehrserschließung des Sondergebietes über die Mahlower Straße wird an der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs ein bis zu 40 cm breiter Streifen der Flurstücke 26 und 27 der Flur 12 für den öffentlichen Gehweg und für Anböschungen benötigt. Die rechtlichen Erfordernisse werden vertraglich geregelt.