TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

1. Das Allgemeine Wohngebiet dient der Errichtung von Wohngebäuden.
   (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 4 BauNVO)

2. Im allgemeinen Wohngebiet können die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung genannten Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden.

3. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Maß der baulichen Nutzung

4. Die festgesetzte zulässige First- und Traufhöhe bezieht sich auf die mittlere Höhe des vom Gebäude überdeckten natürlichen Geländes.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grünordnerische Festsetzungen

5. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplatzanlagen nur in wasser und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
   (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 7 Abs. 1 BbgNatSchG)

6. Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind die vorhandenen Bäume und Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang durch Gehölze der gleichen Art(en) nachzupflanzen.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7. Im Allgemeinen Wohngebiet ist ein Flächenanteil gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Für jeweils 200 m² anzulegende Fläche sind ein großkroniger Baum (Stammumfang 18-20 cm) sowie drei Sträucher (3xv, mB, 100-150 cm) gemäß Pflanzlisten zu pflanzen. Vorhandene Gehölze sind anzurechnen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Artenschutzrechtliche Festsetzungen

8. An den zu erhaltenden Bäumen und Gehölzen bzw. neu geplanten und benachbarten Gebäuden sind mindestens 22 Nistkästen in einer Geländehöhe von mind. 4,0 m nach Südosten exponiert anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
   (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Sonstige Festsetzungen

9. Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Hinweise

Artenschutz

1. Die Anbringung von Nistkästen wird in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB gesichert .

2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind artenschutzrechtliche 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 01.10. bis 28.02. zu erfolgen.

Externe Kompensationsmaßnahmen

3. Die Stadt Teltow stellt für die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen eine Teilfläche des Flurstücks 320 der Flur 15 der Gemarkung Teltow zur Verfügung . Die außerhalb des Plangebietes durchzuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB geregelt. Die Unterzeichnung des Vertrages erfolgt vor dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss.

Kampfmittelbelastung

4. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen gemäß Schreiben des Zentraldienstes der Polizei-Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 27.07.2014 in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Vor Ausführung von Erdarbeiten ist für das Flurstück 37 eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

Möglichkeit zur Einsichtnahme

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

   Stadtverwaltung Teltow
   Sachgebiet Stadtentwicklung
   Marktplatz 1/3
   14513 Teltow

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 39]).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts, **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Baumschutzsatzung, Satzung zum Schutz des Baumbestandes und anderer Gehölze der Stadt Teltow (Baumschutzsatzung - BaumSchS). Auf Grundlage der §§ 24 und 29 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I/09 S. 2542) in Verbindung mit § 24 Abs. 3 des Brandenburgischen Naturschutzgesetztes vom 25. Juni 1992 (GVBl. I/92 S.208), in der Bekanntmachung der Neufassung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I/04 S. 350), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 29. Oktober 2008 (GVBl. I/08 S. 271).

Stellplatzsatzung der Stadt Teltow in der Fassung vom September 2014, beschlossen in der Stadtverordnetenversammlung am 24.09.2014. Bis zum Inkrafttreten der in Rede stehenden Fassung findet die gültige Stellplatzsatzung der Stadt Teltow (Stand November 2008) Anwendung.

Kinderspielplatzsatzung der Stadt Teltow, Fassung der Bekanntmachung vom 10.10.2001 (GVBl. I/01 S. 154), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 28.06.2006 (GVBl.I/07 S. 74) i.V.m. §§ 7 Abs. 3 und 81 Abs. 3 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003 (GVBl. I/03 S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.06.2006 (GVBl. I/07 S. 74), beschlossen am 14.03.2007.

Pflanzlisten

Artenliste I: Bäume (groß- und kleinkronige)*

botanischer Name	deutscher Name
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crategus monogyna	Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche

* Mindestqualität: HSt., 3 x verpflanzt, m.B., St.U. 18/20

Artenliste II: Gehölze (Sträucher, Bodendecker)*

botanischer Name	deutscher Name
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaea	Europäisch. Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Euonymus fortunei	Kriech-Spindel
Hedra helix (Sagittaefolia)	bodendeckender Efeu
Rosa repens alba	bodendeckende Rose

* Mindestqualität Gehölze: 3 x verpflanzt, m.B., 80-100 cm hoch.
* Mindestqualität Bodendecker: 2 x verpflanzt, m.B., 3 Pflanzen/m².