

Textliche Festsetzungen

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

TF 1: Das Sondergebiet „Wohnhaus mit integriertem Lebensmittelmarkt und Tiefgarage“ dient vorwiegend der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit der Hauptvergruppung Nahrung- und Genussmittel sowie von Wohnraum. Zulässig sind:

- ein Lebensmittel Einzelhandelsbetrieb mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m² im ersten Vollgeschoss,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungsbetriebe, Büroräumlichkeiten und Räume für freie Berufe sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im ersten Vollgeschoss,
- Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses,
- Ausnahmeweise können im zweiten Vollgeschoss Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Büroräumlichkeiten und Räume für freie Berufe sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden,
- Tiefgaragen

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO, § 9 Abs. 3 BauGB

TF 2: Im Mischgebiet sind Lagerplätze, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsgaststätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässig.

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

TF 3: Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

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

TF 4: Im Sondergebiet „Wohnhaus mit integriertem Lebensmittelmarkt und Tiefgarage“ darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wie Tiefgaragen, Stellplätze und Zufahrtseinfahrten (GRZ) von 0,85 überschritten werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO

TF 5: Im Sondergebiet „Wohnhaus mit integriertem Lebensmittelmarkt und Tiefgarage“ kann ausnahmeweise ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen gegenüber der festgesetzten Baulinie um bis zu 2 m zugelassen werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO

TF 6: Im Sondergebiet „Wohnhaus mit integriertem Lebensmittelmarkt und Tiefgarage“ kann auf der mit „abdfelga“ gekennzeichneten Fläche im ersten Vollgeschoss ausnahmeweise ein Zurücktreten von Gebäudeteilen gegenüber der festgesetzten Baulinie zur Ausbildung eines Luftgeschosses zugelassen werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO

TF 7: Für die Baugebiete WA 2 und WA 4 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit schiefen Grenzabständen zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 17,50 m nicht überschreiten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

TF 8: Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

TF 9: Im Sondergebiet „Wohnhaus mit integriertem Lebensmittelmarkt und Tiefgarage“ ist zusätzlich zu den in der Planzeichnung festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereichen eine weitere Ein- und Ausfahrt von der Potsdamer Straße als Tiefgaragezufahrt zu einem Grundstück zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

TF 10: Stellplätze außerhalb der Hauptanlagen und ihre Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenversing, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 1a Abs. 3 BauGB

TF 11: Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.

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

TF 12: Im Sondergebiet „Wohnhaus mit integriertem Lebensmittelmarkt und Tiefgarage“ sind die Dachflächen des eingeschossigen Gebäudeteils zu mindestens 75 % extensiv zu begrünen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, § 1a Abs. 3 BauGB

TF 13: Im Sondergebiet „Wohnhaus mit integriertem Lebensmittelmarkt und Tiefgarage“ sind fensterlose Außenwandflächen von Gebäuden ab einer Größe von 100 m² mit selbstbestimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen der Pflanzliste „Kletterpflanzen“ zu begrünen. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze der Pflanzliste „Kletterpflanzen“ zu setzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB, § 1a Abs. 3 BauGB

TF 14: Je angefangene vier Stellplätze außerhalb der Hauptanlagen ist mindestens ein Laubbaum der Mindestqualität SUJ 18-20 cm der Gehölzliste „Bäume“ zu pflanzen. Die Größe der Pflanzfläche beträgt jeweils mindestens 2,5 m x 2,5 m.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, § 1a Abs. 3 BauGB

TF 16: Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichzeitiger Ersatz der Mindestqualität SUJ 30-35 cm zu pflanzen.

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

TF 16: Zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen der Potsdamer Straße müssen an den straßenannahen Baugrenzen innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmgebietbereich IV) nach DIN 4109) die der Straße zugewandten Außenwände von Wohnbauten ein resistentes Schalldämmmaß von 40 dB aufweisen. Für Büroräume und ähnliche Räume ist ein Schalldämmmaß von 35 dB erforderlich (DIN 4109, Tabelle 8).

Ausnahmeweise kann eine Minderung der festgesetzten Schalldämmmaßes zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geeigneter Lärmgebietbereich nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

TF 17: Auf den festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmgebietbereich IV) sind die dem Schallfenster dienenden Räume, die nicht über mindestens abgewandten Gebäudeseiten verfügen mit einer schalldämmenden Lüftungsanlage auszustatten. Gleiches gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben. Von der Straße abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenseite und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

TF 18: Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind im Sondergebiet „Wohnhaus mit integriertem Lebensmittelmarkt und Tiefgarage“ nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen soweit begrenzt sind, dass die nachfolgenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 „Geräuschkontingenter“ Dezember 2006 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschritten werden:

LEK, tags: 55 dB/m² LEK, nachts: 40 dB/m²

Das Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beachtet nach der TA Lärm, Fassung von 26. August 1998 unter Berücksichtigung der Schallabstrahlungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das nach DIN 45691, Abschnitt 5.3 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent oder einen Wert von 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1. der TA Lärm) an den maßgeblichen Immissionsorten im Einwirkungsbereich (Nr. 2.2 und 2.3. der TA Lärm) nicht überschreitet.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

TF 19: Im Sondergebiet „Wohnhaus mit integriertem Lebensmittelmarkt und Tiefgarage“ ist das oberste zulässige Vollgeschoss als um mindestens 1 m von der Außenwand zurückversetztes Staffelgeschoss auszubilden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO 2016, § 23 Abs. 2 BauNVO

TF 20: In den Baugebieten MI, WA 1, WA 2 und WA 4 ist das oberste zulässige Vollgeschoss als um mindestens 1 m von der Außenwand zurückversetztes Staffelgeschoss auszubilden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO 2016

TF 21: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen dürfen nur an den Außenwänden im Erdgeschoss und in der Brüstungszone des ersten Obergeschosses von Gebäuden angebracht werden. Werbeanlagen mit fluoreszierenden Farben sowie mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO 2016

TF 22: Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,80 m über dem angrenzenden Gelände zulässig. Zulässig sind nur Einfriedungen als offene Metall- oder Holzzaune (einschließlich Maschendrahtzaunen). Durchgehende Sockelmauern sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO 2016, § 1a Abs. 3 BauGB

Hinweise

Kampfmittelbelastung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich gemäß Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 01.06.2015 in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Diese Kampfmittelfreiheitsbescheinigung kann durch den Vorhabenträger / Grundstückseigentümer beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg beantragt oder durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit, einer vom Grundstückseigentümer beauftragten Fachfirma, beantragt werden. Für beide Möglichkeiten ist rechtzeitig vor Beginn des Vorhabens die entsprechende Beantragung bzw. Beantragung vorzunehmen. Ausgenommen ist das vom Flurstück 65/2, welches bereits beantragt, untersucht und unter unsere Reg./RPL-Nr. 20133492000 am 31.01.2015 frei gegeben wurde.

Denkmalschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt unmittelbar an das Baudenkmal „Stadthaus“ auf dem Grundstück Potsdamer Straße 49. Damit ist der Umgebungsschutz gemäß § 2 Abs. 3 BbgDSchG zu beachten.

Gesetzlich geschützte Allee

Die auf dem Grundstück Potsdamer Straße 39 vorhandene Lindenallee wird von Seiten der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark als geschützte Allee nach § 17 BbgNatSchG i.V.m. § 29 BNatSchG eingestuft. Alleen dürfen gemäß § 17 Abs. 1 BbgNatSchG nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Von den Verboten kann gemäß § 17 Abs. 2 BbgNatSchG eine Ausnahme zugelassen werden, wenn sie aus zwingenden Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich ist und keine anderen Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit erfolgreich durchgeführt werden konnten. Kommt es aufgrund der durchgeführten Maßnahmen zu einer Bestandsminderung, sind die jeweiligen Eigentümer oder Eigentümerinnen zu verpflichten, in angemessenem und zumutbarem Umfang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Besonderer Artenschutz (§ 44 Abs. 1 BNatSchG)

Mit Umsetzung der Planung sind zur Abwendung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit den Bestimmungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG Vermeidungsmaßnahmen (**Bauzeitergänzung**) sowie Maßnahmen zur Schaffung von Ersatzquartieren für Höhlenbrüter als Funktionserhaltende Maßnahmen (**PCS-Maßnahmen**) erforderlich:

Zur Vermeidung der Tötung von Gehölz- und Höhlenbrütern oder die Zerstörung ihrer Entwicklungsformen sowie zur Vermeidung einer Zerstörung potentieller Sommerquartiere von Fledermäusen sind **Baumfällungen** sowie **Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung nur während des Zeitraums von Anfang Oktober bis Ende Februar** durchzuführen. Sofern die Baumfällungen bzw. die Baufeldfreimachung einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung nicht außerhalb der Nist- und Brutzeit durchgeführt werden können, ist eine ökologische Bauüberwachung durch einen anerkannten Artenschutzverständigen erforderlich, insbesondere zur Prüfung, ob Niststätten zum Zeitpunkt des Bauvorhabens besetzt sind.

Höhlenbäume sind vor Fällung im Winterhalbjahr durch einen anerkannten Artenschutzsachverständigen auf die **Anwesenheit von Fledermäusen zu überprüfen**.

Bei Fällung von Höhlenbäumen sind auf dem Baugrundstück als Ausgleich je **wegfallendem Brutplatz zwei Höhlenbrüterkästen** an einem Baum mit östlicher Ausrichtung aufzuhängen. Mindestens die Hälfte der Nisthilfen ist vor Beeinträchtigung bzw. Beseitigung der vorhandenen Niststätten herzustellen. Die Nisthilfen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Die Ersatzniststätten sind durch die untere Naturschutzbehörde zu beauftragen und unterliegen deren dauerhafter Kontrolle. Der Stadt Teltow sind im Rahmen der Bauantragsverfahren die Nachweise und Genehmigungen sowie Ersatzhabitate nachzuweisen. Die dauerhafte Pflege der Ersatzhabitate ist zwingend im Genehmigungsverfahren zu beauftragen.

Sollten vor Umsetzung der Planung einschließlich von Maßnahmen zur Baufeldfreimachung und Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäisch geschützter Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Planung unabdingbar sein, sind diese der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich weitere Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Befreiungen von den Verboten des besonderen Artenschutzes erforderlich werden.

Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes und anderer Gehölze der Stadt Teltow (Baumschutzsatzung). Bei Beseitigung geschützter Bäume sind eine Ausnahmegenehmigung der Stadt Teltow sowie die Durchführung von Ersatzpflanzungen erforderlich. Die Pflanzung ist grundsätzlich auf dem Grundstück vorzunehmen, auf dem die geschützten Bäume und Gehölze beseitigt wurden. Vorhandener Jungaufwuchs heimischer Art kann gemäß § 7 Abs. 4 der Baumschutzsatzung als Ersatzpflanzung gewertet werden.

Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Teltow.

Kinderspielfeldsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Bestimmungen der Kinderspielfeldsatzung der Stadt Teltow.

Fernwärmesatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Bestimmungen der Satzung zur Fernwärmerversorgung in der Stadt Teltow (Fernwärmesatzung).

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.

Gehölzliste „Bäume“

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubeneiche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silber-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus x hollandica	Bastardulme

Pflanzliste „Kletterpflanzen“

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Echte Gelblätz
Parthenocissus sp.	Jungfernenre
Vitis vinifera ssp. vinifera	Echte Weinrebe
Vitis vinifera ssp. sylvestris	Weinrebe Wildfohr