Der Bebauungsplan Nr. 8 der Stadt Teltow für das Areal zwischen Boberstraße, Oderstraße und Potsdamer Straße, festgesetzt durch Satzung vom 25.11.1993 und in Kraft getreten am 02.01.1995 wird im Geltungsbereich dieses Änderungsbebauungsplanes wie folgt geändert:

A Die zeichnerischen Festsetzungen werden vollständig gestrichen und durch die zeichnerischen Festsetzungen des Änderungsbebauungsplanes ersetzt.

B Die textlichen Festsetzungen werden gestrichen und durch die folgenden textlichen Festsetzungen ersetzt:

TF 1:

Im Mischgebiet sind Lagerplätze, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig.

TF 2:

Im Baugebiet MI ist das oberste zulässige Vollgeschoss als zurückversetztes Staffelgeschoss oder mit einer Dachschräge auszubilden. Ausnahmsweise kann hierfür für das oberste zulässige Vollgeschoss ein Zurücktreten gegenüber der straßenseitigen Baulinie um bis zu 2,0 m zugelassen werden.

TF 3:

Ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile gegenüber der straßenseitig festgesetzten Baulinie kann ausnahmsweise für Erker und Balkone bis zu einem Maß von 0,5 m zugelassen werden. Ein Zurücktreten untergeordneter Gebäudeteile gegenüber der straßenseitig festgesetzten Baulinie kann ausnahmsweise bis zu einem Maß von 0,5 m zugelassen werden.

TF 4:

In dem Teil des Baugebietes MI zwischen der festgesetzten Baulinie und der Straßenbegrenzungslinie der Potsdamer Straße („Vorgartenzone“) sind Stellplätze und Garagen unzulässig.

TF 5:

Mindestens 20% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Sträuchern der Gehölzliste „Sträucher“ und Bäumen der Gehölzliste „Bäume“ zu bepflanzen. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum der Gehölzliste „Bäume“ zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume können auf dem Baugrundstück vorhandene Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden, sowie Baumpflanzungen gemäß TF 6 zur Begrünung von Stellplatzanlagen können eingerechnet werden.

TF 6:

Je 6 Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum der Gehölzliste „Bäume“ zu pflanzen. Die Größe der Pflanzfläche beträgt jeweils mindestens 2 m x 2 m.

TF 7:

Stellplätze und Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

TF 8:

Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern (§ 54 Absatz 4 BbgWG in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB).

TF 9:

Zum Schutz vor Lärm müssen entlang der Potsdamer Straße an den der Straße zugewandten Fassaden die Außenteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen bewertete Luftschalldämmmaße (R´w,res) aufweisen, die gemäß DIN 4109 (Ausgabe Nov. 1989) je nach Raumart für den Lärmpegelbereich VI erforderlich sind. Der Straße zugewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand unter 100 Grad beträgt.

Dem Schlafen dienende Räume sowie Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben sind nach Norden, zu den der Potsdamer Straße abgewandten Seite zu orientieren, bzw. müssen über mindestens ein zu öffnendes Fenster im ruhigen Bereich (nachts < 50dB(A)) verfügen bzw. im Einwirkungsbereich von nachts 50 dB(A) und mehr über schallgedämmte Lüftungssysteme verfügen.

Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße, eine abweichende Grundrissgestaltung sowie ein Verzicht auf die Ausstattung mit schallgedämmten Lüftungssystemen zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen (gemäß Lärmkartierung zum Lärmaktionsplan vom Dezember 2013 - > 75 dB(A) tags und > 65 dB(A) nachts).

TF 10:

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. Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig und mit gesondertem Bauantrag zu beantragen.

TF 11:

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

TF 12:

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Gehölzliste „Bäume“

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia Cordata	Winterlinde
Obstbäume in Sorten	

Gehölzliste „Sträucher“

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa rugosa	Apfelrose
Rosa canina	Hundrose
Sambucus nigra	Holunder

Hinweise

Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Teltow vom 26.01.2011, in Kraft getreten im März 2011.

Für die Fällung von Bäumen, die dem Schutz der Baumschutzsatzung unterliegen, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein schriftlicher Antrag auf eine Ausnahmegenehmigung nach § 6 der Baumschutzsatzung zu stellen. Mit Erteilung der Ausnahmegenehmigung wird dem Antragsteller eine Auflage zum Ersatz für beseitigte, geschützte Bäume und Gehölze erteilt.

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 die nachfolgend benannten Vermeidungsmaßnahmen (**Bauzeitenregelung**) sowie Maßnahmen zur Schaffung von Ersatzquartieren für Höhlenbrüter als Funktionserhaltende Maßnahmen (**FCS-Maßnahmen**) erforderlich:

1. Eine Gehölzbeseitigung ist zum Schutz von Nist-, Brut- und Lebensstätten und zur Vermeidung einer Beeinträchtigung von frei brütenden Vögeln gemäß § 39 BNatSchG grundsätzlich nur während des Zeitraums von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

   Zur Vermeidung der Tötung von Gehölz- und Höhlenbrütern oder die Zerstörung ihrer Entwicklungsformen sind Baumfällungen sowie sonstige Maßnahmen zur Baufeldfreimachung (z. B. der Abriss der Bestandsgebäude) außerhalb der Nist- und Brutzeit der ermittelten Vogelarten durchzuführen.

   Im Falle des Neubaus eines Gebäudes unmittelbar an die Brandwand des Nachbargebäudes Potsdamer Straße 44, wodurch die derzeit vorhandenen Brutplätze unzugänglich werden, sind die Baumaßnahmen zur Errichtung des Gebäudes außerhalb der Nist- und Brutzeit durchzuführen.

   Sofern die Baumaßnahmen bzw. die Baufeldfreimachung nicht außerhalb der Nist- und Brutzeit durchgeführt werden können, ist eine ökologische Bauüberwachung erforderlich, insbesondere zur Prüfung, ob Niststätten zum Zeitpunkt des Bauvorhabens besetzt sind.

2. Im Falle des Neubaus eines Gebäudes unmittelbar an die Brandwand des Nachbargebäudes Potsdamer Straße 44, wodurch die Brutplätze unzugänglich werden, sind für den Höhlenbrüter Star geeignete Ersatzquartiere zu schaffen. Je weggefallenem Brutplatz sind auf dem Baugrundstück zwei **Nistkästen** für den Star an Bäumen in östlicher Himmelsrichtung in mindestens 3 m Höhe aufzuhängen (Verhältnis 1:2). Mindestens die Hälfte der Nisthilfen ist vor Beeinträchtigung bzw. Beseitigung der vorhandenen Niststätte herzustellen. Die Nisthilfen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

3. Bei Fällung des auf dem Grundstück befindlichen Baumes mit verlassenem Nest eines Höhlenbrüters sind auf dem Baugrundstück als Ausgleich zwei **Höhlenbrüterkästen** an einem Baum mit östlicher Ausrichtung aufzuhängen. Mindestens die Hälfte der Nisthilfen ist vor Beeinträchtigung bzw. Beseitigung der vorhandenen Niststätte herzustellen. Die Nisthilfen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

4. Sollten vor Umsetzung der Planung Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäisch geschützter Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Planung unabdingbar sein, sind diese der zuständigen Naturschutzbehörde 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.

Kampfmittelbelastung

Nach Hinweis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Brandenburg befindet sich das Plangebiet 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, beigebracht werden. Für beide Möglichkeiten ist rechtzeitig vor Beginn des Vorhabens die entsprechende Beantragung bzw. Beauftragung vorzunehmen.