

Der Bebauungsplan Nr. 43 "Westliche Ruhlsdorfer Straße - südlich der Buschwiesen" der Stadt Teltow 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:

- I. Art der baulichen Nutzung
 1. Im Mischgebiet sind Lagerplätze, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig.
 2. Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
- II. Maß der baulichen Nutzung
 3. Bezugshöhe für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Höhe von 44,5 m über NHN im Höhenbezugssystem DHHN 2016.
- III. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 4. In den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die naturnahen und mehrschichtigen Gehölzbestände zu erhalten und zu entwickeln. Ablagerungen sind zu entfernen.
 5. 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.
 6. Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.
- IV. Anpflanzgebote
 7. Stellplatzanlagen sind mit mindestens einem Laubbaum je 4 Stellplätze gemäß Pflanzliste 2 zu begrünen. Vorhandene Bäume innerhalb der Stellplatzanlagen können angerechnet werden. Die Größe der Pflanzfläche beträgt jeweils mindestens 6 m².
 8. Fassaden größer 20 m² ohne Fassadenöffnungen sind dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen. Es sind selbstklimmende Pflanzenarten der Pflanzliste 3 zu verwenden.
 9. Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20 Grad und einer Ausdehnung von mehr als 50 m² sind extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen.
- V. Immissionsschutz
 10. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen im Mischgebiet entlang der Ruhlsdorfer Straße bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude, bewertete Gesamtauschall-dämm-Maße (R'w.ge.) aufweisen. Die nach der Norm DIN 4109 - 1; 2018 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: "Mindestanforderungen" und Teil 2: "Rechnerische Nachweise" zu berechnen sind mit der Gleichung

R'w,ges = L_a - K_{Raumart}

mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpiegel

mit K_{Raumart} = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume 35 dB für Büroräume und ähnliche Räume

Der Nachweis der Erfüllung dieser Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren unter Anwendung der Regelungen der DIN 41 09 - 2; 2018 Schallschutz im Hochbau - Teil 2: "Rechnerische Nachweise" zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die Korrektur der Verhältnisse Raum - Fassadenfläche zu Raum-Grundfläche sowie die nach DIN 4109 geforderten Sicherheitsbeiwerte zu beachten.

Folgende maßgebliche Außenlärmpiegel sind maximal an den der Ruhlsdorfer Straße zugewandten Fassaden zu erwarten:

15 m von der Fahrbahnmitte (straßenseitige Baugrenze)	max. 70,3 dB(A)
20 m von der Fahrbahnmitte	max. 68,3 dB(A)
25 m von der Fahrbahnmitte	max. 66,6 dB(A)
30 m von der Fahrbahnmitte	max. 65,3 dB(A)
35 m von der Fahrbahnmitte	max. 64,2 dB(A)

Bei Wohnungen mit Fenstern zur Ruhlsdorfer Straße sind bis zu einem Abstand von 57 m von der Straßenbegrenzungslinie der Ruhlsdorfer Straße, die dem Schlafen dienenden Räume, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, mit einer schallgedämmten Lüftungsanlage auszustatten, soweit nicht durch gleichwertige Schallschutzmaßnahmen (z. B Kastenfenster) der erforderliche Innenschallpegel bei ausreichender Belüftung erreicht wird. Gleiches gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben.

Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße sowie ein Verzicht auf die Ausstattung mit schallgedämmten Lüftungsanlagen zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpiegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen.

VI. Sonstige Festsetzungen

11. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

12. Auf der Fläche ABCDEFA in der Planzeichnung sind die in der Planzeichnung (Hauptzeichnung) zeichnerisch festgesetzten Nutzungen bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 65 „Wohngebiet südöstlich des Schenkendorfer Wegs“ der Stadt Teltow (Aufstellungsbeschluss vom 28.11.2012) zulässig. Auf der Fläche ABCDEFA in der Planzeichnung sind die in der Nebenzeichnung zur Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Nutzungen ab Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 65 „Wohngebiet südöstlich des Schenkendorfer Wegs“ der Stadt Teltow (Aufstellungsbeschluss vom 28.11.2012) zulässig und die in Satz 1 dieser textlichen Festsetzung geregelten Nutzungen unzulässig.

C Die für den Änderungsbereich relevanten örtlichen Bauvorschriften werden in den Änderungsbebauungsplan übernommen:

VII. örtliche Bauvorschriften

13. In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA sind bei Hauptgebäuden Satteldächer und Walmdächer mit einer Neigung bis zu 45° sowie Zeltdächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 48° zulässig.

14. Dachziegel sind aus Ton oder Betonstein in roten bis rotbraunen sowie anthrazitfarbenen Tönen zu verwenden. Die genannten Töne müssen der folgenden RAL-Farbskala entsprechen: 2001 – 2004, 2008 – 3004, 3099, 3013, 3016, 3020, 3031, 7024, 7043, 7037, 8002 – 8007, 8024 – 8028.

15. Mülltonnenstände sind durch Sichtschutzwände oder Pergolen zu umbauen.

16. Im Mischgebiet sind Fassadenmaterialien wie Kunststoff, spiegelnde Materialien, Beton und Waschbetonplatten nicht zulässig. Für untergeordnete oder gliedernde Fassadenelemente sind auch andere Materialien, nicht jedoch Materialien mit spiegelnder Oberfläche zulässig.

D Die für den Änderungsbereich relevanten Pflanzlisten werden in den Änderungsbebauungsplan übernommen

Pflanzliste 2

Acer platanoides	Spitzahorn	Quercus robur	Stieleiche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Tilia cordata	Winterlinde
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Ulmus minor	Feldulme

Pflanzliste 3

Parthenocissus quinquefolia Fünfblättriger Wein

Parthenocissus tricuspidata Dreilappiger Wein

Nachrichtliche Übernahmen

Wasserschutzgebiet Teltow

Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans befindet sich vollständig innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes Teltow. Es gelten die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung (Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Teltow vom 2. Dezember 2008, GVBl.II/08, Nr. 33, S. 498).

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Katasterstand 03.03.2021)

Für das Flurstück 387 Flur 14 Gemarkung Teltow (neu: Flurstück 556, 557) besteht eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (PKW-Stellplatz – nebst Zu- und Abfahrtstulung) für den Landkreis Potsdam-Mittelmark als untere Bauaufsichtsbehörde.

Grunddienstbarkeiten (Katasterstand 03.03.2021)

Für das Flurstück 387 Flur 14 Gemarkung Teltow (neu: Flurstück 556, 557) besteht eine Grunddienstbarkeit (PKW-Stellplatz – nebst Zufahrtsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Teltow Flur 14 Flurstück 431.

Für das Flurstück 387 Flur 14 Gemarkung Teltow (neu: Flurstück 556, 557) besteht eine Grunddienstbarkeit (Stellplatzrecht für 48 PKW nebst Zu- und Abfahrt) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Teltow Flur 14 Flurstück 428.

Für das Flurstück 387 Flur 14 Gemarkung Teltow (neu: Flurstück 556, 557) besteht eine Grunddienstbarkeit (Stellplatzrecht für 46 PKW nebst Zu- und Abfahrt) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Teltow Flur 14 Flurstück 429.

Für das Flurstück 387 Flur 14 Gemarkung Teltow (neu: Flurstück 556, 557) besteht eine Grunddienstbarkeit (Stellplatzrecht für 70 PKW nebst Zu- und Abfahrt) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Teltow Flur 14 Flurstück 430.

Für das Flurstück 387 Flur 14 Gemarkung Teltow (neu: Flurstück 556, 557) besteht eine Grunddienstbarkeit (Stellplatzrecht für 29 PKW nebst Zu- und Abfahrt) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Teltow Flur 14 Flurstück 432.

Hinweise

Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes

Bei Teilstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich gemäß Feststellung der unteren Forstbehörde um Wald im Sinne des § 2 des Landeswaldgesetzes (Flurstück 404 teilweise, Flur 14, Gemarkung Teltow). Die dauerhafte Umwandlung der Flächen in eine andere Nutzungsart bedarf der Genehmigung der unteren Forstbehörde (Landesbetrieb Forst Brandenburg, Oberförsterei Potsdam, Heinrich-Mann-Allee 93a, 14478 Potsdam) und ist mit Auflagen zur Durchführung von Ersatzaufforstungsmaßnahmen und / oder einer Walderhaltungsabgabe verbunden.

Besonderer Artenschutz (§ 44 Nr. 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 sowie Maßnahmen zur Schaffung von Ersatzquartieren 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.
2. Zur Vermeidung der Tötung von Gehölz- und Höhlenbrütern oder die Zerstörung ihrer Entwicklungsformen sind **Baumfällungen** im Gebiet außerhalb der Brutzeit der ermittelten Vogelarten durchzuführen.
3. Vor **Baufeldfreimachung** im Bereich der westlichen Hälfte des Flurstücks 387 einschließlich der **Beseitigung der vorhandenen Aufschüttungen** sind die vorhandenen **Zauneidechsen abzufangen und in ein geeignetes Ersatzhabitat umzusiedeln**. Vorab ist der unteren Naturschutzbehörde ein detailliertes Umsiedlungskonzept vorzulegen. Die Beseitigung der Lebensstätten sowie das Abfangen und Umsiedeln der Zauneidechsen bedarf einer Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde.

Die Beseitigung der vorhandenen Aufschüttungen ist **nur während der Aktivitätsphase der vorkommenden Wildbienen** zulässig (im Sommerhalbjahr, jedoch vor der erneuten Eiablage in den Bruthöhlen). Die Beseitigung der Lebensstätten bedarf einer Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde. Der Verlust der Lebensstätte ist durch das Aufstellen oder Anbringen von sogenannten „Insektenhotels“ an geeigneten Standorten in südlicher Ausrichtung zu kompensieren.

4. Im Falle einer **Beseitigung der Brutreviere von Höhlenbrütern** ist die Anbringung von Höhlenbrüterkästen am zu erhaltenden Baumbestand erforderlich.
5. Im Falle einer **Beseitigung der Brutreviere von Nischen- und Höhlenbrütern** ist die Anbringung von Höhlenbrüter-, Mauersegler- und Nischenbrüterkästen am zu erhaltenden Baumbestand bzw. am Gebäudebestand (Haus-sperling) erforderlich.
6. Im Falle einer **Beseitigung von Brutrevieren von Frei- und Bodenbrütern** ist die Neupflanzung von Gehölzen erforderlich.
7. 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 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 Baumschutzsatzung der Stadt Teltow vom 26.01.2011, in Kraft getretenen 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.

Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Teltow vom 24.06.2015, in Kraft getretenen am 22.02.2016.

Fernwärmesatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Bestimmungen der Fernwärmesatzung der Stadt Teltow in der Fassung der Änderung vom 28.05.2020, in Kraft getretenen am 15.06.2020.

Kinderspielplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Bestimmungen der Kinderspielplatzsatzung vom 14.03.2007, in Kraft getreten im August 2007.

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.