



### Planzeichenerklärung

#### Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung**

- WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- MI** Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
- SO** Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO

**Maß der baulichen Nutzung**

**z.B. GRZ 0,4** Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO

**IV-V** Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO

**V** Zahl der Vollgeschosse, zwingend gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO

**OK 6,65** Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß (Oberkante) in m über 42,56 m NN im DHH+92 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

**OK 19,50** Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß (Oberkante) in m über 40,17 m NN im DHH+92 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

- Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- Baulinie gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO
- offene Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO

**Füllschema der Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung: Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Grundflächenzahl: Bauweise

**Verkehrsflächen**

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- Ausfahrtsbereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB
- Ein- und Ausfahrtsbereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

**Bindungen für die Erhaltung von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB**

- Baum mit Erhaltungsbinding

**Sonstige Festsetzungen**

- Umgrünung von Flächen für Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO
- Umgrünung von Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Lämppegelbereich IV nach DIN 4109)

**Sonstige Planzeichen**

- Abgrenzung einer Fläche

**Hinweise**

**Gesetzlich geschützte Allee**

Gesetzlich geschützte Allee gemäß § 17 BgB/NatSchG i.V.m. § 29 BNatSchG gemäß Mitteilung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark vom 20.01.2015.

**Wald gemäß Landeswaldgesetz**

Wald im Sinne des LWaldG gemäß Stellungnahme der unteren Forstbehörde vom 07.09.2016 (Az.: LFB 15.03-7026-31/25/16/Te).

Im Baugenehmigungsverfahren ist vom Vorhabenräuber bei der unteren Forstbehörde ein Antrag auf Waldumwandlung zu stellen.

Landesbetrieb Forst Brandenburg - untere Forstbehörde - Oberförsterei Potsdam Heinrich-Mann-Allee 93a, 14478 Potsdam

Mit der Genehmigung der dauerhaften Waldumwandlung durch die untere Forstbehörde sind Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen nach § 8 Abs. 3 LWaldG verbunden. Die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsverhältnisses nach § 8 Abs. 3 LWaldG erfolgt durch die untere Forstbehörde. Durch den Vorhabenräuber sind für die Ersatzaufzucht geeignete Flächen sowie die Durchführbarkeit (vertragliche Sicherung) nachzuweisen.

### Legende zur Planunterlage

- Kennzeichnung der Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 77 Flurstücksnummer
- o abgemerkter Grenzpunkt
- o nicht abgemerkter Grenzpunkt
- o Geländehöhe in m NN im DHH+92
- o eigensensener Baum
- o Zaun
- o Nutzungsgrenze
- o Schieber
- o Einlauf
- o Kandaabdeckung
- o Lampe mit Stahlmast
- o Wohnhaus
- o Geschosse
- o Außenwände
- o M = massiv
- o H = Holz
- o St = Metall

Bedachung:

- Zi = Ziegel
- Pa = Papp
- Bl = Blech
- Az = Wellblech
- Tst = Tondachsteine

### Hinweis zur Planunterlage

Als Planunterlage dient der amtliche Lageplan, erstellt vom öffentlichen Vermessungsingenieur Herrn Dipl.-Ing. Matthias Kaden, Ruhlsdorfer Straße 77 in 14513 Teltow vom 03.02.2015. Stand der Katasterunterlagen: 05.02.2015.

### Textliche Festsetzungen

#### 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

**TF 1:** Das Sondergebiet „Wohnhaus mit integriertem Lebensmittelmarkt und Tiefgarage“ dient vorwiegend der Anlage eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m² im ersten Vollgeschoss.

- ein Lebensmittelhandelsbetrieb 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 Beherbergungswesens, Büroräumlichkeiten und Räume für freie Berufe sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

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 Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig.

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, Stiegläutchen und Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl (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 auf der mit „abdeckbar“ gekennzeichneten Fläche im ersten Vollgeschoss ausnahmeweise ein Zurücktreten von Gebäudeteilen gegenüber der festgesetzten Baulinie zur Ausdehnung eines Luftraumbereiches 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 „abdeckbar“ gekennzeichneten Fläche im ersten Vollgeschoss ausnahmeweise ein Zurücktreten von Gebäudeteilen gegenüber der festgesetzten Baulinie zur Ausdehnung eines Luftraumbereiches zugelassen werden.

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

**TF 7:** Für die Baugelände WA 2 und WA 4 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand 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 Ausfahrtsbereichen eine weitere Ein- und Ausfahrt von der Potsdamer Straße als Tiefgaragezufahrt zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

**TF 10:** Stellplätze außerhalb der Hauptanlage und ihre Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungsarten wie Betonunterbau, Fluggewirg, 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 Außenwände von Gebäuden ab einer Größe von 100 m² mit selbstklimmenden, 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 angrenzender vier Stellplätze außerhalb der Hauptanlage ist mindestens ein Laubbäumchen der Mindestqualität SHU 16-20 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 15:** Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbinding festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichzeitiger Ersatz der Mindestqualität SHU 30-35 cm zu pflanzen.

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

**TF 16:** Zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen der Potsdamer Straße müssen an den straßen nahen Baugrenzen innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lämppegelbereich IV nach DIN 4109) die der Straße zugewandten Außenwände von Wohnräumen ein rausseitiges 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 Bauschalldämmmaße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Lämppegelbereich 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 (Lämppegelbereich IV) sind die dem Schaffen dienenden Räume, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Gleiches gilt für Überwachungsräume in Beherbergungsbetrieben. Von der Straße abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenniveau und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

LEK, tags: 55 dBm<sup>2</sup> LEK, nachts: 40 dBm<sup>2</sup>

Das Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach der TA Lärm, Fassung vom 26. August 1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Orientierung) das nach DIN 45691, Abschnitt 9 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionsortwert oder einen Wert von 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsortwert (Nr. 6 der TA Lärm) an den maßgeblichen Immissionsorten im Erweichungsbereich (Nr. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

#### 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

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

**BF 20:** In den Baugeländen MI, WA 1, WA 2 und WA 4 ist das oberste zulässige Vollgeschoss als um mindestens 1 m von der Außenwand zurückversetztes Staffelschoss auszubilden.

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

**BF 21:** Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Werbeanlagen dürfen nur an den Außenwänden im Erdgeschoss und in der BILDUNGZONE 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

**BF 22:** Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,80 m über dem angrenzenden Gelände zulässig. Zulässig sind nur Einfriedungen als offene Metall- oder Holzmauern (einschließlich Maschendrahtmauern), 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 Kampfmittelbeseitigungsdenkmal vom 01.06.2015 in einem Kampfmittelbelasteten Gebiet. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Kampfmittelbeseitigungsplanung erforderlich. Diese Kampfmittelbeseitigungsplanung kann durch den Vorhabenräuber / Grundstückseigentümer beim Kampfmittelbeseitigungsdenkmal Brandenburg beantragt oder durch einen Nachweiser der Kampfmittelbeseitigung, einer vom Grundstückseigentümer beauftragten Fachfirma, beigebracht werden. Für beide Möglichkeiten ist rechtzeitig vor Beginn des Vorhabens die entsprechende Beantragung bzw. Beauftragung vorzunehmen. Ausgenommen ist davon das Flurstück 65/2, welches bereits beantragt, untersucht und unter unserer Reg./RPL-Nr.: 201334920000 am 31.01.2015 freigegeben 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 BgB/NatSchG i.V.m. § 29 BNatSchG eingestuft. Alleen dürfen gemäß § 17 Abs. 5 BgB/NatSchG nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Von den Verböten kann gemäß § 17 Abs. 2 BgB/NatSchG eine Ausnahme zugelassen werden, wenn sie aus zureichenden 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 Bestandminderung, 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 (Bauzeitregelung) 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 Baumaßnahmen bzw. die Baufeldfreimachung einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung nicht außerhalb der Nest- und Brutzeit durchgeführt werden können, ist eine ökologische Baubewertung durch einen anerkannten Artenschutzachverständigen erforderlich, insbesondere zur Prüfung, ob Niststätten zum Zeitpunkt des Bauvorhabens besteht.

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

Bei Fällung von Höhenbäumen sind auf dem Baugrundstück als Ausgleich je **wegfallendem Brutplatz zwei Höhenbrüterkästen** an einem Baum mit optimaler 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.

Stellplätze außerhalb der Hauptanlage und ihre Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungsarten wie Betonunterbau, Fluggewirg, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

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

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

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

Im Sondergebiet „Wohnhaus mit integriertem Lebensmittelmarkt und Tiefgarage“ sind fensterlose Außenwände von Gebäuden ab einer Größe von 100 m² mit selbstklimmenden, 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

Je angrenzender vier Stellplätze außerhalb der Hauptanlage ist mindestens ein Laubbäumchen der Mindestqualität SHU 16-20 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

Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbinding festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichzeitiger Ersatz der Mindestqualität SHU 30-35 cm zu pflanzen.

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

Zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen der Potsdamer Straße müssen an den straßen nahen Baugrenzen innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lämppegelbereich IV nach DIN 4109) die der Straße zugewandten Außenwände von Wohnräumen ein rausseitiges 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 Bauschalldämmmaße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Lämppegelbereich nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Auf den festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lämppegelbereich IV) sind die dem Schaffen dienenden Räume, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Gleiches gilt für Überwachungsräume in Beherbergungsbetrieben. Von der Straße abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenniveau und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

LEK, tags: 55 dBm<sup>2</sup> LEK, nachts: 40 dBm<sup>2</sup>

Das Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach der TA Lärm, Fassung vom 26. August 1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Orientierung) das nach DIN 45691, Abschnitt 9 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionsortwert oder einen Wert von 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsortwert (Nr. 6 der TA Lärm) an den maßgeblichen Immissionsorten im Erweichungsbereich (Nr. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

#### 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

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

**BF 20:** In den Baugeländen MI, WA 1, WA 2 und WA 4 ist das oberste zulässige Vollgeschoss als um mindestens 1 m von der Außenwand zurückversetztes Staffelschoss auszubilden.

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

**BF 21:** Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Werbeanlagen dürfen nur an den Außenwänden im Erdgeschoss und in der BILDUNGZONE 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

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

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

### Verfahrensvermerke

#### Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 05.02.2015 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Teltow, 15.02.2015

Hersteller der Planunterlage

#### Ausfertigung

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 08.02.2015 die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan Nr. 68 für das Gebiet zwischen Potsdamer Straße und Striewitzweg der Stadt Teltow gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Teltow, 16.03.2015

Bürgermeister

#### Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 68 für das Gebiet zwischen Potsdamer Straße und Striewitzweg der Stadt Teltow sowie die Stelle, bei der der Bau oder die Dauer der Dienstleistungen von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 23.03.2015, 10:00 Uhr, öffentlich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Teltow bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan Nr. 68 für das Gebiet zwischen Potsdamer Straße und Striewitzweg der Stadt Teltow ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Teltow, 30.03.2015

Bürgermeister

#### Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

**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 2015 (BGBl. I S. 1548)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, Nr. 41)

**Baumschutzsatzung der Stadt Teltow**  
Satzung zum Schutz des Baumbestandes und anderer Gehölze der Stadt Teltow (BaumSchS) vom 26. Januar 2011, in Kraft getreten am 28.02.2011

**Stellplatzsatzung der Stadt Teltow**  
Satzung über die Zahl der erforderlichen notwendigen Stellplätze für Kfz, über die erforderlichen notwendigen Fahrschulplätze sowie über die Geldbeträge für die Ablösung notwendiger Kraftfahrzeugstellplätze vom 24.08.2015, in Kraft getreten am 22.02.2019

**Kinderspielfeldsatzung der Stadt Teltow** vom 14.03.2007, in Kraft getreten am 01.08.2007

**Fernwärmesatzung der Stadt Teltow** vom Februar 2009  
Satzung zur Fernwärmeverordnung in der Stadt Teltow vom 18.11.2009

**Die Stadt Teltow ist Mitglied des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Der Teltow“ (WAZV).**  
Es gelten die Satzungen und Vertragsbestimmungen.

#### Übersichtskarte

Maßstab 1 : 10.000

Stadt Teltow  
Landkreis Potsdam-Mittelmark

### Bebauungsplan Nr. 68 „für das Gebiet zwischen Potsdamer Straße und Striewitzweg“

#### Satzungsexemplar

Stand: Dezember 2016

Maßstab: 1 : 500 (im Original A1+)

Projekt 631

#### Gehölzliste „Bäume“

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

#### Pflanzliste „Kletterpflanzen“

Clematis viticla	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera opuriflora	Echtes Geißblatt
Parthenocissus sp.	Jungfernnäse
Vitis vinifera ssp. vinifera	Echte Weinrebe
Vitis vinifera ssp. sylvatica	Weinrebe Wildform