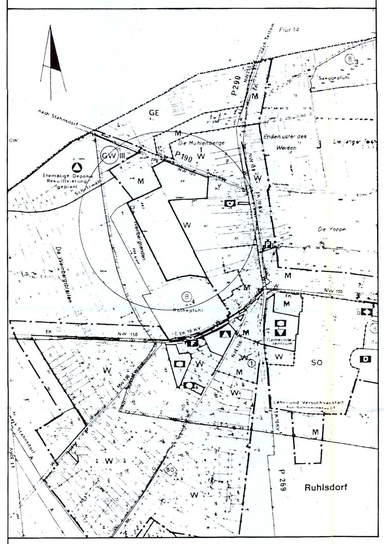
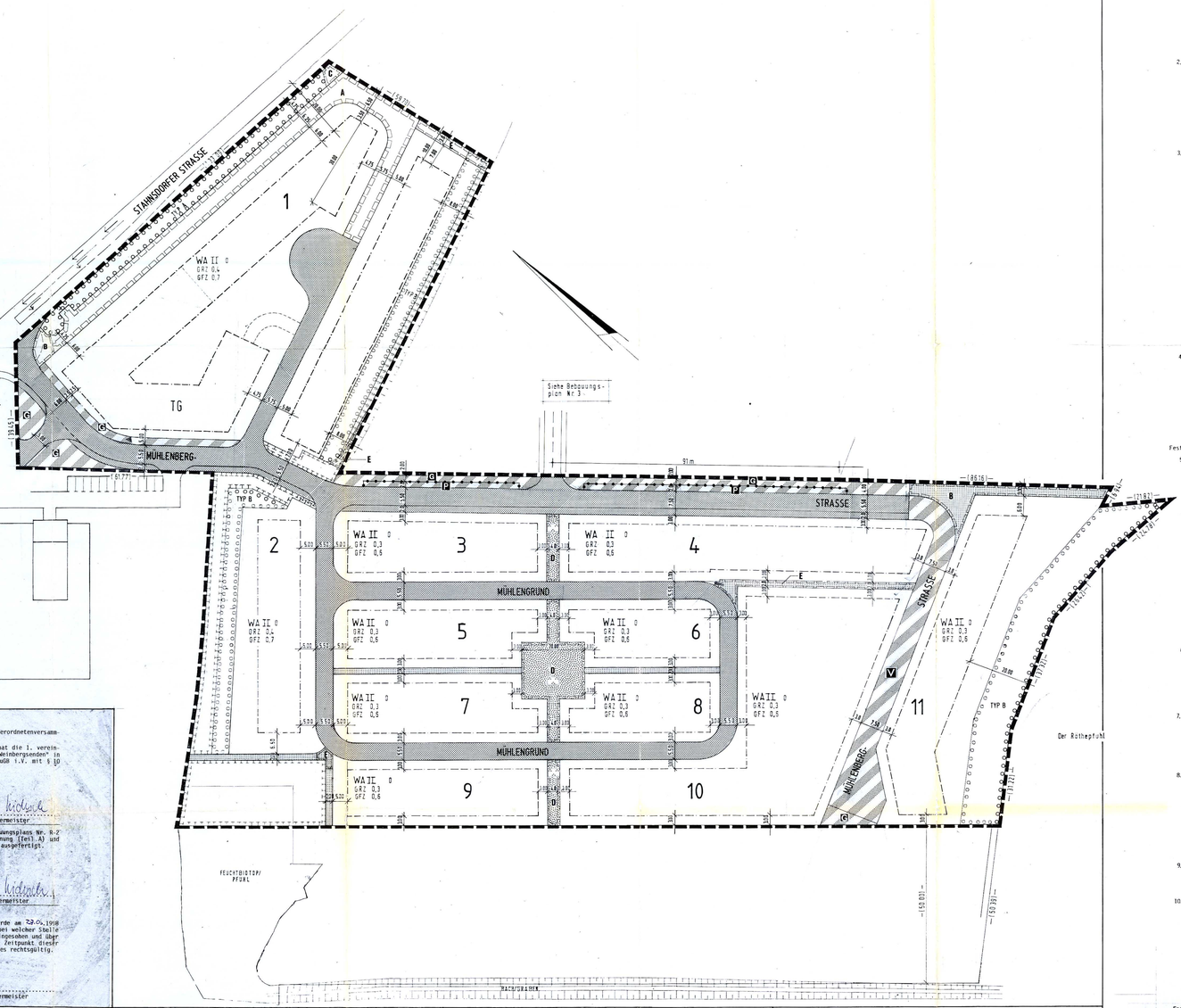
ÜBERSICHTSPLAN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
MASZSTAB 1:5000



Teil A: Planzeichnung
Maßstab 1:500



Teil B: Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen
Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB

1. Im allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO (Ausnahmen) unzulässig.

   Dies begründet sich in dem jeweiligen Flächenbedarf, der den Charakter des Bebauungsplangebietes sprengen würde, und zum anderen würden diese Nutzungen eine erhebliche Menge von Kfz-Verkehr in das Gebiet ziehen.

2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände zur Berechnung der Geschoßfläche gem. § 20 (3) BauNVO nicht mitzurechnen.

   Diese Festsetzung wurde getroffen, um auch in den Dachgeschossen die Herstellung ausreichend großer Wohnungen ermöglichen zu können.

3. Das auf den Dachflächen und auf den nicht vom Kfz-Verkehr befahrenen Erschließungsflächen anfallende Niederschlagswasser, ist so weit wie möglich, auf dem Baugrundstücken zu versickern oder dem Brauchwasserkreislauf für die Gebäude bzw. für die Grundstücksbewässerung zuzuführen. Überschüssige Wassermengen sind in die offenen Vorfluter südlich der Stahnsdorfer Straße bzw. in die Regenwasserkanalisation einzuleiten.

   Die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung, stellt einen Teil des Ausgleichs für den Eingriff in den lokalen Boden- u. Wasserhaushalt durch Überbauung und Versiegelung dar. Das relativ saubere Niederschlagswasser der Dach- und der unbelasteten Erschließungsflächen sollte grundsätzlich im Gebiet verbleiben und wenn es die Bodenverhältnisse zulassen, versickert werden. Eine Nutzung als Brauchwasser ist ebenfalls aus der Sicht des sparsamen Umgangs mit der Ressource Wasser zu sehen. Die Regelung zu den überschüssigen Wassermengen ist notwendig, um zu einer gesicherten Entsorgung im Baugebiet zu kommen.

4. Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen sind vollständig bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig. Grundstückszufahrten und -zwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden.

   Die Festsetzungen zur Befestigung der Grundstücksfreiflächen soll den Eingriff in den Boden- u. Wasserhaushalt gering halten. Sie sind im Zusammenhang mit der o.g. Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung zu sehen.

Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB

5. Die als Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzte Fläche Typ A, parallel zur Stahnsdorfer Straße, ist als dichte, geschlossene Kulisse mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Je angefangene 100 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Baum anzupflanzen.
   Die als Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzte Fläche Typ B, parallel zu den Gräben und dem Röthepfuhl, ist als nicht überbaubarer Saumbereich mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern zu bepflanzen.

   Die Festsetzungen sollen sicherstellen, daß das Baugebiet sowohl zur Stahnsdorfer Straße als auch zu den angrenzenden Gräben bzw. zum Röthepfuhl, standortgerecht bepflanzt wird. Als Kompensationsmaßnahme für die verbleibenden Eingriffe in den Boden- u. Wasserhaushalt dürfen für die Bepflanzungen nur standortgerechte, einheimische Gehölzarten verwendet werden. Sie können damit zur Biotopanreicherung im Baugebiet beitragen. Für die Anpflanzung geeignete Gehölzarten sind im Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan aufgelistet.

6. In allen Baugebieten sind die Grundstücksfreiflächen mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Ab einer Grundstücksgröße von 200 m² ist mindestens ein Laubbaum je angefangene 250 m² Grundstücksfläche zu pflanzen.

7. Stellplätze sind mit Bäumen und Sträuchern ausreichend zu umpflanzen. Anlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind durch 1,5 m breite Pflanzinseln zu gliedern, so daß maximal 4 Stellplätze zusammenpaßt sind. In 4 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

8. Öffentliche und private Erschließungsflächen sind durch das Anpflanzen von hochstämmigen Laubbäumen zu gliedern. Die Bäume müssen in einem durchschnittlichen Abstand von 12 m im Bereich der Haupterschließung und 10 m im Bereich der sonstigen Verkehrsflächen stehen. Gegebenenfalls sind die Anpflanzungen auf den Freiflächen der Baugrundstücke zu gewährleisten. Es sind vorrangig Weißdorn, Eberesche, Mehlbeere, Winterlinde, Spitzahorn, Hainbuche, Zierapfel und Vogelkirsche zu verwenden.

9. Auf sämtliche Festsetzungen zur Bepflanzung von Bäumen sind nur solche Exemplare anrechenbar, die einen Mindeststammumfang von 16-18 cm aufweisen.

10. Nach den o.g. Festsetzungen genannte Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und erforderlichenfalls zu ersetzen.

    Die Festsetzungen zu den allgemeinen Anpflanzungen dienen vorrangig der Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild. Durch die weitgehende Berücksichtigung von standortgerechten, einheimischen Arten werden zusätzlich positive Auswirkungen auf den Biotop- und Artenschutz sichergestellt, die auch als Kompensationsmaßnahme für die Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt dienen können.

Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB

11. Die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sind mit folgenden Rechten zu belasten:
    - die Fläche A mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der an die Fläche A angrenzenden Grundstücke und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger,
    - die Flächen B mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrecht zugunsten von Not-, Ver- und Entsorgungsfahrzeugen und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger,
    - die Fläche C mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger,
    - die Flächen D mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit,
    - die Flächen E mit Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger.

12. Innerhalb der als Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Fläche Typ A ist parallel zur Stahnsdorfer Straße ein bepflanzbares Lärmschutzsystem von mindestens 2,0 m Höhe über OK Terrain zu errichten und dauerhaft zu begrünen.

Stadt Teltow, Ortsteil Ruhlsdorf
Kreis Potsdam-Mittelmark

Bebauungsplan Nr. 2
"Die Weinbergsenden"
1. Vereinfachte Änderung

Zeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 2-9 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- GRZ — Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO) als Höchstmaß, z.B. GRZ 0,3
- GFZ — Geschoßflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO) als Höchstmaß, z.B. GRZ 0,7
- II — Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO) als Höchstmaß, z.B. II
- o — Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
- Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- P — Öffentliche Parkfläche
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- G — Verkehrsgrün
- Private Verkehrsfläche Fuß-, Radweg
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Private Parkanlage
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- TGa — Tiefgarage
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Darstellungen ohne Normcharakter

- 1 — Nummerierung der Baugebiete

Bearbeitungsstand
Stand: 18.10.93
Planänderungen:
Ergänzungen:
Übernahme Grünordnungsplan 2.12.93
1. Vereinfachte Änderung: 20.06.97

Maßstab 1:500

DIPL. ING H.A. HELLERMANN - STADT- UND REGIONALPLANER - ARCHITEKT -
Musäusstraße 8
14195 Berlin
Telefon 030 / 831 50 61
Fax 030 / 831 50 63
Seebauer, Weiters und Partner, Waldenserstr. 2-4, 10551 Berlin , TEL 3957015

Kartengrundlage: DIPL. ING H. ZÖLL & G. PETZNICK Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure Dranseburger Straße 273 • 13437 Berlin • Tel. 030-411 10 21

LAGEPLAN K 14022 A + B

Flur 2 Flurstück 23; Flur 1 Flurstück 5/2 11w + 265
Maßstab 1:500
Gefertigt aufgrund amtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Aufnahmen.
Berlin, aufgestellt am 3 Juli 1992
LVA BRANDENBURG ÖffbVermIng
B. Schröter

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Der Gartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom .....

Berlin, den .....

Der katastermäßige Bestand am 23.03.94 sowie die geometrische Eindeutigkeit der Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Berlin, den 5.4.94

Dieser Plan ist gemäß § 2, Abs. 1 BauGB durch Beschluß der Gemeindevertretung Ruhlsdorf vom 03.12.93 aufgestellt worden.

Ruhlsdorf, den 03.12.93 — Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a, Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4, Abs. 3, Bau ZVO beteiligt worden.

Ruhlsdorf, den 03.12.93 — Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.12.93 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ruhlsdorf, den 03.12.93 — Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ruhlsdorf, den 03.12.93 — Der Bürgermeister

---

1. VEREINFACHTES ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Bebauungsplan wurde gemäß Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 11.09.1996 geändert.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow hat die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. R-2 "Die Weinbergsenden" in ihrer Sitzung am 28.11.1997 aufgrund des § 13 BauGB i.V. mit § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Teltow, den 8.12.1998

(Siegel)

Die Vorsitzende der SVV — Der Bürgermeister

Die Satzung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. R-2 "Die Weinbergsenden", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Teltow, den 21.12.1998

(Siegel)

Die Vorsitzende der SVV — Der Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Der Beschluß über die 1. vereinfachte Änderung wurde am 23.04.1998 ortsüblich bekanntgemacht, dabei wurde angegeben, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Mit dem Zeitpunkt dieser Bekanntmachung wurde die Änderung des Bebauungsplanes rechtsgültig.

Teltow, den 01.04.1998

Stadtverwaltung Teltow
Potsdamer Straße 47-49
14513 Teltow
Bauamt - Stz Isenier. 4
SG Stadtsanierung

Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 28.09.93 bis 28.10.93, während der Dienststeit im Gemeindeamt nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 23.09.93 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Auslegung wurde am 2.7.1994 wiederholt

Ruhlsdorf, den 03.12.93 — Der Bürgermeister

~~Der katastermäßige Bestand sowie die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.~~

~~Ruhlsdorf, den 03.12.93 — Der Bürgermeister~~

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 04.11.93 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ruhlsdorf, den 03.12.93 — Der Bürgermeister

~~Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 6) geändert worden.~~

Daher haben der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, sowie die Begründung in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten (Tage, Stunden) erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegung ist von Jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... in der Zeit von ..... bis zum ..... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ruhlsdorf, den ..... Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden.

Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 (3) Satz 2 i.V.m. § 4 (1) Satz 2 BauGB durchgeführt.

Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde am 21.11.93 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 21.11.93 gebilligt.

Teltow, 03.04.1997

Ruhlsdorf, den 03.12.93 — Der Bürgermeister

Die Genehmigung dieses Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Text, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde am 14.01.94 erteilt.

Teltow, den 16.03.1994 — Der Bürgermeister

Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... aufgehoben, die Hinweise sind beachtet. Der Text wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Nr. ..... bestätigt.

Der Bürgermeister

Die Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und Text, wird hiermit ausgefertigt.

Teltow, den 10.7.1997

Der Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 02.09.1997 ortsüblich bekanntgemacht 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 Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 02.09.1997 in Kraft getreten.

Teltow, den 02.04.1998

Der Bürgermeister