

Teil B (Textteil)

Bebauungsplan

**Gemeinde Ruhlsdorf- Wohnhäuser
Flurstücke 30 und 31**

Erläuterungen zum Bebauungsplan

Projekt-Nr. 596- 01

Ruhlsdorf, Flurstück 30

**Berlin, 23.08.1993
Ing.-Büro Seecon
Bau- und Versorgungs-
Consulting GmbH**

Gliederung

- 1. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3 "Ruhlsdorf, Flurstück 30"**
- 2. Lage des Planungsgebietes**
 - 2.1 Lage innerhalb der Flurstücke**
 - 2.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches**
- 3. Art der baulichen Nutzung**
 - 3.1 Wohngebäude**
 - 3.2 Versorgungseinrichtungen**
- 4. Maß der baulichen Nutzung**
- 5. Verkehrsflächen**
- 6. Stadttechnische Erschließung**
 - 6.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung**
 - 6.2 Versorgung mit Elektroenergie**
 - 6.3 Gasversorgung**
 - 6.4 TELEKOM- Anschlüsse**
- 7. Grünflächen/ Grünplanung**

1. Begründung zum Bebauungsplan Ruhlsdorf, Flurstück 30

Die Gemeinde Ruhlsdorf hat derzeit ca. 877 Einwohner. Laut Entwicklungsstudie der Forschungsgruppe "Stadt und Dorf" wird langfristig ein Endzustand in der Bevölkerungsentwicklung mit ca. 3.000 Einwohnern angestrebt.

Ruhlsdorf, 3 km südlich der Stadt Teltow im Randgebiet Berlins gelegen, entwickelt sich von einem rein landwirtschaftlich geprägten, 700 Jahre alten Angerdorf zu einer Ortslage mit vorrangiger Wohnfunktion, speziell für Landesbedienstete.

Dieser Trend wird durch die wachsende Bedeutung des Umfeldes von Berlin als künftiger Wohnbereich für Regierungsbeamte noch weiter zunehmen.

Neben seiner Lage an der Landstraße 1. Ordnung, die im Südteil des Gemeindegebietes in West- Ost- Richtung von Güterfelde nach Großbeeren verläuft, und der Landstraße 2. Ordnung von Teltow nach Ludwigsfelde, aber auch durch die im Wiederaufbau befindlichen direkten Schnellbahn-Verbindungen nach Berlin sowie die Eisenbahnverbindung Berlin- Leipzig besitzt Ruhlsdorf eine hervorragende Bedeutung als Wohnstandort im Einzugsbereich des Großraums Berlin.

Die naturräumliche Lage der Gemeinde ist geprägt durch ausgedehnte Äcker, ein kleineres Waldgebiet sowie 5 Kleingewässer und Feuchtgebiete mit hohem Biotopwert und Schutzwürdigkeit. Vorallem dem Röthepfuhl, westlich des Ortskerns, kommt besondere Bedeutung zu. Er wird auch von der Denkmalschutzbehörde als erhaltenswert eingeschätzt und sollte möglichst unbebaut bleiben, um den Blick aus dem Ort über den Pfuhl in die Landschaft zu erhalten. Entlang der Straßen, Wirtschaftswege und Wassergräben, besonders aber an der alten Dorfstraße sind alte Eichen-, Linden- und Kastanienbäume zu finden, die unter allen Umständen erhalten werden sollen, da sie für diesen Raum landschaftstypisch sind.

Die anfangs erwähnten Überlegungen spiegeln sich auch im bestätigten Flächennutzungsplan wider und sind praktisch bindend für die räumliche und strukturelle Festlegung eines Bebauungsgebietes zur Einwohneransiedlung bzw. Baulandbereitstellung.

Mit der Bebauung des bisher wenig genutzten Gebietes westlich der Teltower Straße wird die Besiedlung des Ortes verdichtet und qualitativ aufgewertet.

Die Erschließung des Planungsgebietes wird vorwiegend von der Teltower und Stahnsdorfer Straße über den Erschließungsweg des Planungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2 erfolgen.

Für das neue Wohngebiet sind 5 Erschließungsstraßen vorgesehen, die einmal die Verbindung zu den einzelnen Wohngrundstücken im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 und darüber hinaus zum Ortskern mit Teltower und Stahnsdorfer Straße.

Die Festlegungen zu Bebauungsart und Bebauungsdichte sollen dem Bedarf an Einzelgrundstücken, aber auch einer kostengünstigen, kompakteren Doppelhausbebauung Rechnung tragen.

Die Dachlandschaft soll analog der Situation am Ort durch Steildächer mit roter Ziegeleindeckung geprägt sein, dabei soll aber die Möglichkeit erhalten bleiben, Anbauten und Nebengebäude mit Flachdächern zu errichten, die jedoch 1/3 der gesamten bebauten Fläche nicht überschreiten sollte.

2. Lage des Planungsgebietes

Das Bebauungsgebiet befindet sich in der Gemarkung der Gemeinde Ruhlsdorf und umfaßt in der Flur 2 große Teile des Flurstückes 30.

Der Geltungsbereich des Bebauungsgebietes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Graben (Flurstück 27/2)
 - im Süden durch das Flurstück 33
 - im Westen durch das Flurstück 5/2
 - im Osten durch die Flurstücke 28, 29, 31, 32 sowie das Anwesen der Familie Kuhlmeier
- welche alle zur Gemarkung Ruhlsdorf, Flur 2 gehören.

3. Art der baulichen Nutzung

Die im Geltungsbereich gelegenen Baugebietsfläche bzw. die zu parzellierenden Grundstücke sind entsprechend dem Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen (W) nach §1 Abs.1 Nr.1 der BauNVO ausgewiesen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
im Bebauungsplan ist festgesetzt, daß auf dem gesamte Gebiet Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen errichtet werden können.
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Sporteinrichtungen sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

4. Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse I bis II (eins bis zwei)

Das Maß der baulichen Nutzung resultiert aus den Festsetzungen der Grund- und Geschoßflächenzahl und der Bauflächenfestlegung mittels Baugrenzen.

Die Obergrenzen des § 17 der BauNVO werden nicht ausgeschöpft, eine Bebauung im Sinne des § 17 Abs. 2 sollte als Ausnahme gestattet werden.

5. Verkehrsflächen

Die Erschließung des Baugebietes wird neu geplant und geht ursprünglich von der Teltower Straße über eine Hauptachse als Erschließungsstraße (durch das Gebiet des Bebauungsplanes Nr.2) mit 8,50 m Gesamtbreite aus.

Die vier anderen Erschließungsstraßen werden in einer Gesamtbreite von 5,50 m ausgeführt.

6. Stadttechnische Erschließung

Die Ver- und Entsorgung der geplanten Wohngebäude erfolgt über die notwendigen Leitungstrassen innerhalb des Straßen -und Fußwegraumes. Die Schmutzwasserentwässerung des Gebietes erfolgt im Rahmen der Erschließungsarbeiten durch Anschluß an das neue zentrale Abwasserentsorgungssystem der Gemeinde Ruhlsdorf. Das anfallende Regenwasser wird auf den Grundstücken versickert.

6.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung

Um den täglichen Trinkwasserbedarf für die Wohnsiedlung von ca.180 l/Einwohner und Tag abdecken zu können, wurde in Abstimmung mit der Potsdamer Wasserversorgungs- und Abwasserbehandlungsunternehmen GmbH, Bereich Wasserversorgung Potsdam, vereinbart, daß eine Leitung DN 100 zur Versorgung der neuen Wohnsiedlung als Verbindung der vorhandenen Trinkwasserleitungen DN 100 in der Stahnsdorfer und Güterfelder Straße verlegt wird. Von dieser Verbindungsleitung aus erfolgt die Trinkwasserversorgung der neuen Wohnbauten auf dem Flurstück 30 über ein Ringsystem.

Jedes Grundstück erhält einen Hausanschluß.

Im Bereich der Erschließungswege werden entsprechend geltender Vorschriften Hydranten installiert.

Nach Aussage und Unterlagen des Wasser- und Abwasserzweckverbandes "Der Teltow" ist für das zur Bebauung vorgesehene Gebiet ein zentrales Abwasserentsorgungssystem zu Zeit im Bau, das heißt gegenwärtig werden in der Güterfelder, Teltower und Stahnsdorfer Straße Schmutzwasserleitungen verlegt.

Die Entsorgung des Gebietes des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.3 wird durch Anschluß des Schmutzwassersammelkanals über einen vom Abwasserzweckverband zu bestimmenden Anbindepunkt in der Stahnsdorfer bzw. Güterfelder Straße an das Entsorgungsnetz der Gemeinde Ruhlsdorf erfolgen.

6.2. Versorgung mit Elektroenergie

Entsprechend der Forderungen und des vorhandenen Leitungsnetzes der MEVAG werden die Versorgungsleitungen und die einzelnen Hausanschlüsse installiert.

Im Rahmen der Elektroinstallationsarbeiten der MEVAG werden auch die Straßenleuchten mit vorgesehen.

6.3 Gasversorgung

In der Nähe und auf dem Planungsgebiet gibt es nach Aussage der "Erdgas Mark Brandenburg" derzeit ein Gasversorgungssystem. Entlang der Teltower Straße verläuft eine Niederdruckgasleitung.

Desweiteren gibt es, ausgehend vom Kreuzungspunkt zwischen Güterfelder, Genshagener und Teltower Straße, ca. auf der Hälfte der Entfernung zwischen Güterfelder und Genshagener Straße in Richtung Südwesten, eine Hochdruckgasleitung, welche aber von den geplanten Baumaßnahmen nicht berührt wird.

Durch einen Anschluß an das vorhandene Niederdruckgasnetz der EMB ist auch die Versorgung des neuen Wohngebietes möglich.

Der Anschluß der geplanten Wohnsiedlung ist in der Konzeption der EMB vorgesehen.

Jedes Grundstück erhält dann, soweit gewünscht, einen Hausanschluß.

6.4 TELEKOM- Anschlüsse

Auf dem Territorium der Gemeinde Ruhlsdorf sind Fernmeldeanlagen der TELEKOM vorhanden, die sich bis zum Bereich der Stahnsdorfer, Teltower, Güterfelder, Sputendorfer und Genshagener Straße erstrecken.

Mit Beginn der Bautätigkeit in dieser geplanten Eigenheimsiedlung werden die erforderlichen Hausanschlüsse verlegt. Sie sind auf Grund der eingereichten Planungskonzeption für dieses neue Wohngebiet mit in die Planung der Telekom eingeflossen.

7. Grünflächen/ Grünplanung

Die Fläche des zukünftigen Bebaungsgebietes besteht derzeit aus brachliegendem Ackerland.

Innerhalb des Gebietes an den Verkehrsflächen und zur Einbindung der Flächen des ruhenden Verkehrs werden Eingrünungen vorgesehen.

Die Wohngrundstücke werden entsprechend der rechtlichen Vorschriften begrünt und mit ortstypischen Gehölzen mit einem Anteil von mindestens 15 v. Hundert der Gesamtgrundstücksfläche bepflanzt.

Entsprechend der geltenden rechtlichen Bestimmungen wird in Verbindung mit dem Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erarbeitet und zur Genehmigung eingereicht.

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet liegt außerhalb von Landschafts-
bzw. Naturschutzgebieten.