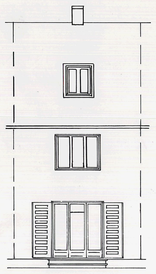
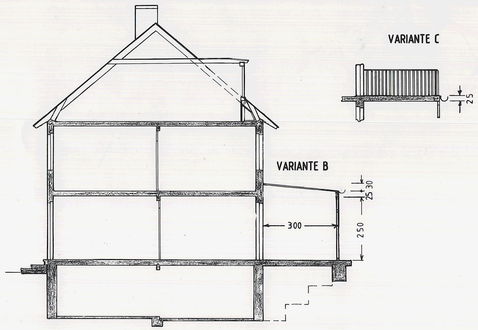
NEBENZEICHNUNG 1
M 1:100

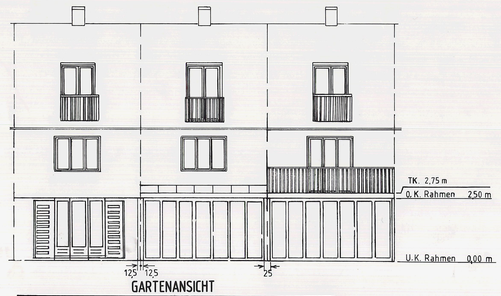
BESTAND



GARTENANSICHT



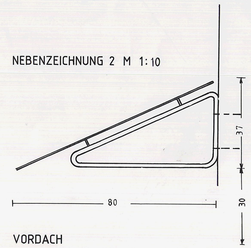
SCHNITT DURCH DIE EINGESCHOSSIGE BAULICHE ANLAGE VARIANTEN BC



GARTENANSICHT

VARIANTE A	VARIANTE B	VARIANTE C
BESTAND MIT DACHEINSCHNITT	EINGESCHOSSIGE BAULICHE ANLAGE OHNE TERRASSE IM OG MIT DACHEINSCHNITT	EINGESCHOSSIGE BAULICHE ANLAGE MIT TERRASSE IM OG UND DACHEINSCHNITT

NEBENZEICHNUNG 2 M 1:10



VORDACH

Abzeichnung

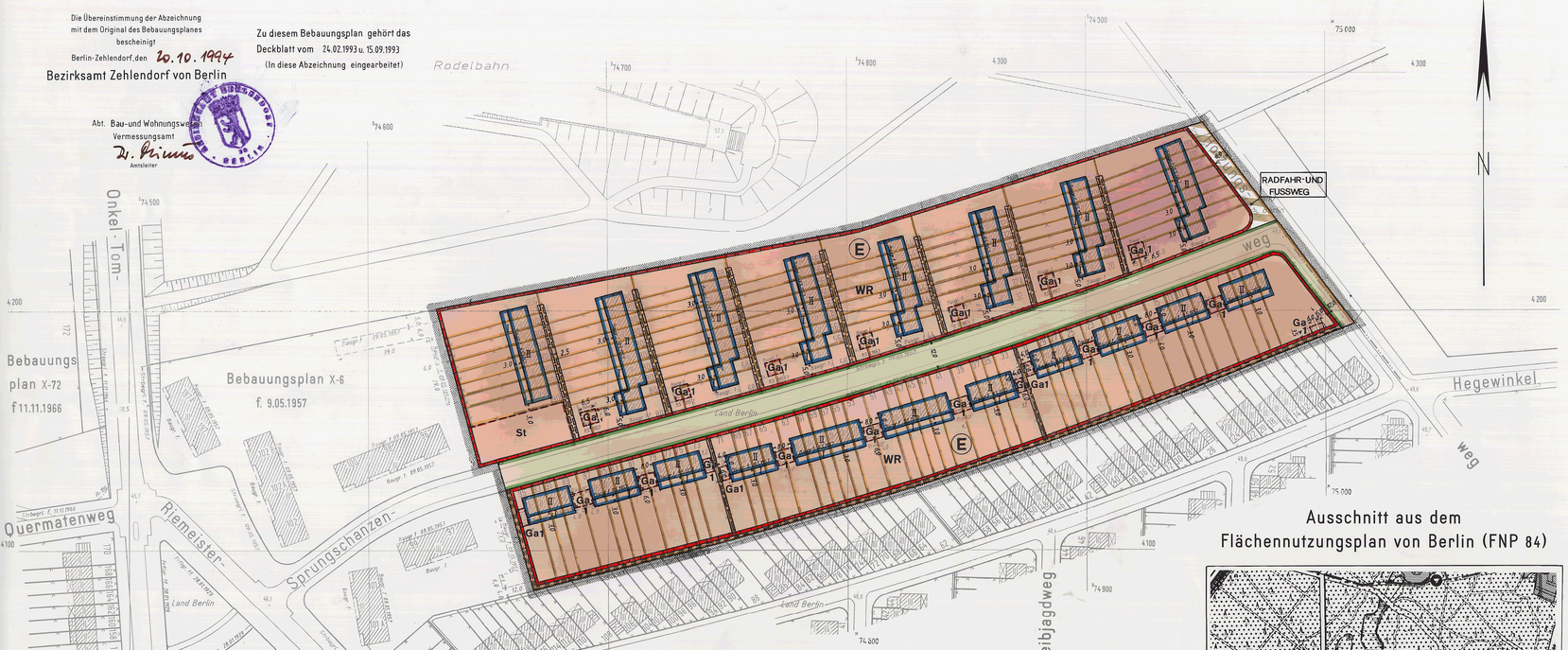
Die Übereinstimmung der Abzeichnung mit dem Original des Bebauungsplanes bescheinigt

Berlin-Zehlendorf, den 20.10.1994

Bezirksamt Zehlendorf von Berlin

Abt. Bau- und Wohnungswesen
Vermessungsamt
Dr. Mimus
Amtsleiter

Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 24.02.1993 u. 15.09.1993
(In diese Abzeichnung eingearbeitet)



Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000
Stand Mai 1991

X-6-1

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Zeichenerklärung zum FNP84

Bauflächen

- Wohnbauflächen, GFZ* bis 2,0 (Typ 1)
- Wohnbauflächen, GFZ* bis 1,5 (Typ 2)
- Wohnbauflächen, GFZ* bis 0,6 (Typ 3)
- Wohnbauflächen, GFZ* bis 0,3 (Typ 3 mit landschaftlicher Prägung)
- Sonderbauflächen/Sonderbauflächen mit gewerblichem Charakter
- Sonderbauflächen mit hohem Grünanteil
- Kerngebiet GFZ* 2,4
- Gemischte Bauflächen
- Gewerbliche Bauflächen
- Einzelhandelskonzentration

*GFZ: mittlere blockbezogene Geschoßflächenzahl

Gemeinbedarfsflächen

- Gemeinbedarfsfläche / Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil
- Hochschule und Forschung
- Schule
- Krankenhaus
- Sport
- Kultur
- Verwaltung
- Post
- Sicherheit und Ordnung

Ver- und Entsorgungsanlagen

- Fläche mit gewerblichem Charakter / mit Mischnutzungscharakter
- Fläche mit hohem Grünanteil / mit landwirtschaftlicher Nutzung
- W Wasser
- E Energie
- A Abfall, Abwasser
- B Betriebshof (Bahn und Bus)

Verkehr

- Autobahn
- Übergeordnete Hauptverkehrsstraße
- Tunnellage
- Trassenfreihaltung
- Bahnfläche
- U-, S-Bahn ober-/unterirdisch
- Kleinbahn
- Flughafen

Freiflächen, Wasserflächen

- Grünfläche
- Parkanlage
- Friedhof
- Kleingarten
- Sport
- Wald
- Wasserfläche
- Camping
- Wassersport
- Wochenendgarten
- Landwirtschaftsfläche

Nutzungsbeschränkungen zum Schutz der Umwelt (Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen)

- Landschaftliche Prägung von Wohnbauflächen
- Vorranggebiet für Luftreinhaltung
- Fluglärmschutzzonen
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Wasserschutzgebiet

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan von Berlin (FNP 84)

Maßstab 1:20000

Textliche Festsetzungen

1. Im reinen Wohngebiet ist nur die in §3 Abs.2 der Baunutzungsverordnung genannte Nutzung zulässig.

2. Die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastenden Flächen dürfen nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

3. **Gestaltung**
A. Gesamtbereich

a. Das gartenseitige Fenster im Erdgeschoß kann beiderseitig um jeweils einen Fensterflügel erweitert werden, sodaß eine fünfflüglige, gleichmäßig senkrecht unterteilte Fensterfront entsteht - Quersprossen sind unzulässig.

b. Die vorhandenen gartenseitigen Dachgauben dürfen nur gemäß Nebenzeichnung Nr. 1 Variante A, B und C verändert werden; andere Dacheinschnitte sind unzulässig.

c. Dachflächenfenster sind zulässig; die Zulässigkeit beschränkt sich pro Haus auf zwei Dachflächenfenster zur Hauseingangsseite bis zu einer Größe von max. 70cm Breite und 140cm Höhe Blendrahmenmaß pro Fenster.

d. Oberhalb der Hauseingangstür kann ein Vordach angebracht werden, wenn es mit der Nebenzeichnung Nr.2 im Grundsatz übereinstimmt. Es darf die Hauseingangstür in ihrer Breite rechts und linksseitig bis zu 20 cm überragen; es muß 30cm oberhalb der Hauseingangstür installiert werden. Die Bedachung muß aus transparenten ungefärbten Materialien bestehen.

B. Anbauten

a. Die äußere Gestaltung der eingeschossigen baulichen Anlagen muß mit der Nebenzeichnung Nr. 1 Varianten B oder C übereinstimmen.

b. Die Wandflächen der eingeschossigen baulichen Anlagen sind in Farbe und Struktur dem Bestand entsprechend zu verputzen.

c. Die Fensterprofile dürfen eine Breite von 10cm nicht überschreiten.

d. Die Bedachung der eingeschossigen baulichen Anlagen darf gemäß Nebenzeichnung Nr.1 Variante B nur in Glas oder Zinkblech ausgeführt werden.

e. Zusätzlich zur eingeschossigen baulichen Anlage ist die Errichtung einer Terrasse unzulässig.

f. Ausnahmsweise können im Obergeschoß auf der Gartenseite bauliche Veränderungen vorgenommen werden, wenn die eingeschossige bauliche Anlage mit einer begehbaren Terrasse gemäß Nebenzeichnung Nr.1 Variante C ausgeführt wird. Anstelle des dreiflügligen Fensters können in gleicher Breite dreiflüglige Türen eingebaut werden. Die Terrassenbrüstung im Obergeschoß ist mit senkrecht verlaufenden Metallgitterstäben zu versehen; die Transparenz störende Elemente (Ziergitter, Sichtschutz) sind unzulässig. Seitliche Sichtblenden zum Nachbarn sind in ungefärbten Glas auszubilden.

C. Außenanlagen

a. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die vorhandene Vegetation bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, daß der Eindruck eines Waldsiedlungsgebietes erhalten bleibt. Es sind Waldbaumarten der nachstehenden Pflanzliste zu verwenden. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege und Zufahrten.

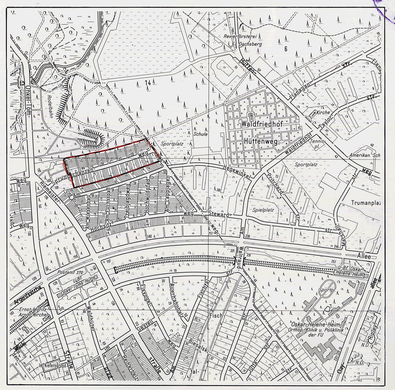
Pflanzenliste :
Gemeine Kiefer / Sand - Birke / Stiel - Eiche / Trauben - Eiche / Sommerlinde / Winterlinde

4. In den Erhaltungsgebieten (E) kann zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung und die Errichtung baulicher Anlagen aus den besonderen im § 172 Abs. 3 des Baugesetzbuches bezeichnete Gründen versagt werden.

5. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

6. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in §9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Übersichtskarte 1:10 000


Waldfriedhof
Hüttenweg
Teufelsseechaussee
Sportplatz
Sportplatz
Teufelsseechaussee
Trumpler-Straße
Alter Dorfkern Teufelsee
Kirche
Dorfaue
Dorfstraße
Alte Feldmark
Alte Feldmark
Alte Feldmark