Bebauungsplan X-117

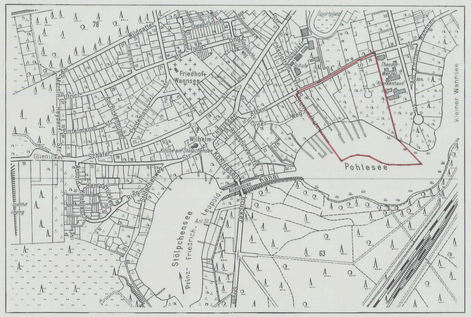
für die Grundstücke

Alsenstraße 26, 26 d-33, Stutterichstraße 3-4, Grundbuch von Wannsee Band 77 Blatt 2098 und Grundbuch von Wannsee Band 74 Blatt 2018 sowie für die Straße 22 und die Straße 643 im Bezirk Zehlendorf, Ortsteil Wannsee

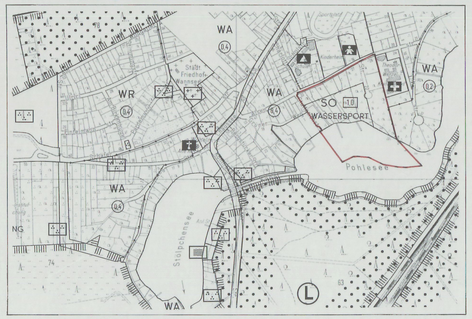
Maßstab 1:1000

0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

Übersichtskarte 1:10 000



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan von Berlin 1:10 000



Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung:

- Baugrundstücke, überbaubare Flächen der Baugrundstücke oder Grundflächen der baulichen Anlagen
  - im Kleinsiedlungsgebiet (§ 1 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) WS
  - im reinen Wohngebiet (§ 1 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) WR
  - im allgemeinen Wohngebiet (§ 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) WA
  - im besonderen Wohngebiet (§ 1 Abs. 2 Nr. 3 a BauNVO) WB
  - im Dorfgebiet (§ 1 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) MD
  - im Mischgebiet (§ 1 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO) MI
  - im Kerngebiet (§ 1 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO) MK
  - im Gewerbegebiet (§ 1 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) GE
  - im Industriegebiet (§ 1 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO) GI
  - im Sondergebiet (Erholung) (§ 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO) SE
  - im sonstigen Sondergebiet (§ 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO) SO
  - für den Gemeinbedarf z.B. SCHULE
- Nicht überbaubare Flächen der Baugrundstücke mit Bindungen für Bepflanzungen
- Zu erhaltende Bäume
- Zulässige Größe der Baumasse zul. Bm m³
- Zulässige Größe der Geschoßfläche zul. Gf m²
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: II
- Zahl der Vollgeschosse, zwingend: II
- Zahl der Vollgeschosse, als Mindestgrenze: II
- Grundflächenzahl: 0,4
- Geschoßflächenzahl: 0,3
- Offene Bauweise: o
- Geschlossene Bauweise: g
- Baumassenzahl: 1,0
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Nur Hausgruppen zulässig
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Nur Doppelhäuser zulässig
- Gebäudehöhe: GH 18,5
- Baulinie (§ 23 (1) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen (§ 22 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Verkehrsflächen:

- Straßenverkehrsflächen
- Öffentliche Parkflächen
- Private Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Zufahrtverbot (Grundstücksseite)
- Ausfahrtverbot (Straßenseite)
- Zu- und Ausfahrtverbot

Versorgungsflächen oder Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen: z.B. GASWERK

- Gasdruckregler GD
- Trafostation T

Grünflächen: z.B. PARKANL

- Flächen für die Landwirtschaft:
- für die Forstwirtschaft:

Sonstige Festsetzungen:

- Flächen für Stellplätze St
- für Garagen (mit Angabe der Geschosse) Ga1
- für Gemeinschaftsstellplätze GSt
- für Gemeinschaftsgaragen (mit Angabe der Geschosse) GGa1
- für Garagengebäude mit Stellplätzen (mit Angabe der Geschosse) Ga 1 St
- Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen, die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen z.B. HOTEL
- Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke
- Sichtflächen
- Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Höhenlage von Verkehrsflächen ü.NN 25,4
- Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (als Höchstgrenze ü. NN) EFH 12,3
- Traufhöhe (als Höchstgrenze ü. NN) Tr 11,12
- Firsthöhe (als Höchstgrenze ü. NN) FH 18,6

Nachrichtliche Übernahmen

- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- Wasserschutzgebiet
- Bahnanlage
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
- Baudenkmal
- Als Naturdenkmal geschützte Bäume
- Andere Naturdenkmale
- Abgrenzung geschützter Baubereiche gem. V.O. v. 4.8.1964 (GV Bl. S. 651)

Eintragungen als Vorschlag

- Gebäude
- Stellplatz
- Garage (mit Angabe der Geschosse) Ga1
- Tiefgarage TGa
- Kinderspielplatz K
- Hochstraße
- Tiefstraße
- Brücke
- Künftige Industriebahnen

Planunterlage

- Grenze von Berlin
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Grundstücksgrenze
- Eigentumsgrenze
- Öffentliches Gebäude
- Wohngebäude mit Durchfahrt
- Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie- oder Lagergebäude
- Geschoßzahl IV
- Mauer
- Zaun, Hecke
- Brücke
- Gewässer
- Geländehöhe, Straßenhöhe 34,5
- Offene Garage
- Tiefgarage
- Führung unterirdischer Versorgungsanlagen: Elektrizität, Heizung, Gas, Wasser, Abwasser, Nachrichten
- Führung oberirdischer Versorgungsanlagen
- Straßenbäume und geschützte Bäume nach der Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin

Kenntlichmachungen

- Zu erhaltende Gebäude oder bauliche Anlagen (§ 11 Abs. 1 StBauFG)
- Zu beseitigende Gebäude oder bauliche Anlagen (§ 11 Abs. 1 StBauFG)

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält alle gebräuchlichen Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden.
Zugrunde gelegt ist die BauNVO in der Fassung vom 15.9.1977

Planergänzungsbestimmungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4, 5 und 6 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Einrichtungen des Wassersports.

   Zulässig sind:
   Wassersportheime, bauliche Anlagen zur Lagerung von Sportbooten und ähnlichen Einrichtungen.

   Ausnahmsweise können zugelassen werden:
   Gaststätten und kleine Werkstätten für die Reparatur der auf den Grundstücken lagernden Boote sowie Wohngebäude.

   Von den Anlagen im Sondergebiet dürfen keine Belästigungen oder Störungen ausgehen, die für die Umgebung unzumutbar sind.
3. Im Sondergebiet können im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden, wenn die Baumassenzahl nicht überschritten wird.
4. Das Sondergebiet ist hinter den Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar.
5. Die Bebauungstiefe beträgt im allgemeinen Wohngebiet 20 m, gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze an. Eine Überschreitung kann bis zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen beziehungsweise Baugrenzen zugelassen werden, wenn städtebauliche Bedenken und Gründe der Sicherheit oder Gesundheit nicht entgegenstehen.
6. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
7. Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke mit Bindungen für Bepflanzungen am Ufer des Pohlesees sind in der Weise mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, daß der Eindruck eines ununterbrochenen Ufergrüns entsteht.
8. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Lt. OVG-Urteil vom 27.11.1987
- OVG 2 B 106.85 -
ist die Ausnahme zur Überschreitung der Bebauungstiefe wegen Unbestimmtheit nichtig. Es ist also eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB oder eine Ermessensentscheidung nach § 23 BauNVO erforderlich.

Abzeichnung

Die Übereinstimmung der Abzeichnung mit dem Original des Bebauungsplanes bescheinigt

Berlin-Zehlendorf, den 19.12.1983

Bezirksamt Zehlendorf von Berlin
Abt. Bauwesen
Vermessungsamt
Dr. Mimus
Amtsleiter

BEZIRKSAMT ZEHLENDORF 20 BERLIN

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Aufgestellt: Berlin-Zehlendorf, den 20. Oktober 1976

Bezirksamt Zehlendorf von Berlin, Abt. Bauwesen

Vermessungsamt — Dr. Mimus, Amtsleiter
Stadtplanungsamt — Fischer, Amtsleiter

Dr. W. Rothkegel
Bezirksbürgermeister

Der Bebauungsplan hat die Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung mit Beschluß vom 7.12.1977 erhalten und wurde in der Zeit vom 16.1.1978 bis 17.2.1978 öffentlich ausgelegt.

Berlin-Zehlendorf, den 25. September 1978

Bezirksamt Zehlendorf von Berlin
Abt. Bauwesen
Stadtplanungsamt
Fischer
Amtsleiter

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes in Verbindung mit § 5 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 17. Februar 1983

Der Senator für Bau- und Wohnungswesen
Rastemborski

Die Verordnung ist am 10.3.1983 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 388 verkündet worden.

X-117