Bebauungsplan X-122-2

für das Gelände

zwischen Straße Am Schlachtensee, Salzachstraße, Kirchblick, Matterhornstraße und Breisgauer Straße sowie für die Straße Kirchblick und für Teilflächen der Grundstücke Salzachstraße 61 und Matterhornstraße 42 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf Ortsteile Zehlendorf und Nikolassee

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 3, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. In den Mischgebieten sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 (Tankstellen und Vergnügungsstätten) und die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

3. Einzelhandelsbetriebe sind im Kerngebiet 1 nur ausnahmsweise zulässig. Im Kerngebiet 2 sind Einzelhandelbetriebe nur im 1. Vollgeschoss zulässig.

4. In den Kerngebieten sind allgemein zulässige Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung nur zulässig, sofern es sich nicht um Vergnügungsstätten handelt. Einrichtungen dieser Art sind nicht zulässig.

5. In den Kerngebieten sind allgemein zulässige Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe) nur zulässig, sofern es sich nicht um Bordelle oder bordellartige Betriebe handelt; Einrichtungen dieser Art sind nicht zulässig.

6. In den Kerngebieten sind allgemein zulässige Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen in Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) nicht zulässig und Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

7. Im Kerngebiet 1 sind oberhalb des 2. Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

8. Im allgemeinen Wohngebiet sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

9. Im Kerngebiet 2 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundfläche, die einer Grundflächenzahl von 0,8 entspricht, überschritten werden.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

10. Im Kerngebiet 1 und 2 wird die abweichende Bauweise festgesetzt: zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Gebäudelänge von maximal 64 m. Die Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes ist nicht erforderlich bei Überschreitung der Baugrenze zwischen den Punkten b1 und b2.

11. Bei Gebäuden entlang der Breisgauer Straße kann ein Vortreten von Gebäudeteilen wie Balkone und Erker bis maximal je 6,0 m Länge und einen Meter Tiefe oberhalb des 1. Vollgeschosses bis zu einer Gesamtlänge von maximal 30 vom Hundert der Gebäudelänge ausnahmsweise zugelassen werden.

12. An die Baugrenze darf zwischen den Punkten c1-c2 und d1-d2 bezogen auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen der Bauordnung für Berlin herangebaut werden.

13. Die Überschreitung der Baugrenzen zwischen den Punkten a1 und a2 ist auf einer Länge von 30 m bis zu einer Tiefe von maximal 4,0 m und zwischen den Punkten b1 und b2 in einer Tiefe von 4,5 m auf voller Länge für die Errichtung eines eingeschossigen Bauteils zur Abschirmung von Be- und Entladevorgängen zulässig.

14. Im allgemeinen Wohngebiet und in den Mischgebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung sowie Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Dies gilt auch für Tiefgaragen.

15. Auf den Baugrundstücken in den Mischgebieten 1 und 2 sind Stellplätze nur zulässig, wenn deren Grundfläche eine Fläche, die einer GRZ von 0,1 entspricht, nicht überschreitet. Die Festsetzung gilt nicht bei der Realisierung von Tiefgaragen. Die Überschreitung des Nutzungsmaßes kann ausnahmsweise zugelassen werden.

16. Im Kerngebiet 2 sind innerhalb der mit t1-t2-t3-t4-t5-t6-t7-t8-t1 gekennzeichneten Fläche Stellplätze und Garagen unzulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung sind lediglich ausnahmsweise zulässig.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

17. Die Fläche C ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Innerhalb der Fläche C sind Stellplätze und Zufahrten sowie der Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zulässig, sofern die Geh- und Radfahrrechte in einer Breite von 3,0 m mit Anschluss an die Breisgauer Straße, die Bahnfläche, den öffentlichen Spielplatz, die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und die Matterhornstraße gesichert sind und die Erschließungsfunktion nicht beeinträchtigt wird.

18. Die Fläche D ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Innerhalb der Fläche D ist der Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie eine Möblierung zulässig, sofern die Erschließungsfunktion nicht beeinträchtigt wird.

Immissionsschutz

19. In der Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentlicher Spielplatz ist an der Linie zwischen den Punkten s1-s2 eine 4,0 m hohe Lärmschutzwand mit einem Schalldämm - Maß (R nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 25 dB zu errichten und auf der bahnzugewandten Seite zu begrünen.

In der privaten Grünfläche B ist an der Linie zwischen den Punkten s2-s3 und s8-s9 eine 4,0 m hohe und zwischen den Punkten s3-s4-s5-s6-s7-s8 eine 3,0 m hohe Lärmschutzwand mit einem Schalldämm - Maß (R nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 25 dB zu errichten und beidseitig zu begrünen.

In der privaten Grünfläche B sowie im allgemeinen Wohngebiet ist an der Linie zwischen den Punkten s9-s10 eine von 4,0 m am Punkt s9 auf 3,0 m am Punkt s10 gleichmäßig abfallende Lärmschutzwand mit einem Schalldämm - Maß (R nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 25 dB zu errichten und beidseitig zu begrünen. Ausnahmsweise kann auch eine hinsichtlich des Höhenunterschiedes zwischen den Punkten s9-s10 auf andere Weise herabgestufte Lärmschutzwand zugelassen werden, wenn eine gleichwertige Wirkung zur Lärmminderung erzielt wird.

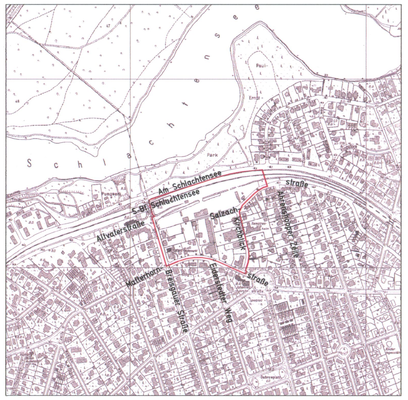
Alternativ zur Errichtung einer Lärmschutzwand innerhalb der öffentlichen Grünfläche, der privaten Grünfläche B und des allgemeinen Wohngebietes können andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung getroffen werden.

20. Zum Schutz vor Lärm muss im allgemeinen Wohngebiet bei Gebäuden innerhalb von 10 m ab der zur Bahnfläche ausgerichteten Baugrenze oberhalb des 1. Vollgeschosses mindestens ein Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern von der Bahnfläche abgewandt angeordnet sein.

21. An der Linie zwischen den Punkten b2-s11-s12 ist eine 4,0 m hohe und zwischen den Punkten s12-s13-s14 eine 3,0 m hohe Lärmschutzwand mit einem Schalldämm - Maß (R nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 25 dB zu errichten und beidseitig zu begrünen oder es sind andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung zu treffen. Eine Begrünung ist nicht erforderlich zwischen den Punkten s11-s12-s13 auf der dem Kerngebiet zugewandten Seite sowie zwischen den Punkten b2-s11 auf der nördlichen Seite der Lärmschutzwand.

22. Zum Schutz vor Lärm muss im allgemeinen Wohngebiet bei Gebäuden innerhalb von 20 m ab der zum Kerngebiet ausgerichteten Baugrenze oberhalb des 1. Vollgeschosses mindestens ein Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern von dem Kerngebiet abgewandt angeordnet sein.

Übersichtskarte 1 : 10000



Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 13.02.2007 (in diese Abzeichnung eingearbeitet).

ABZEICHNUNG

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans X-122-2 festgesetzt am 28.04.2009, übereinstimmt.

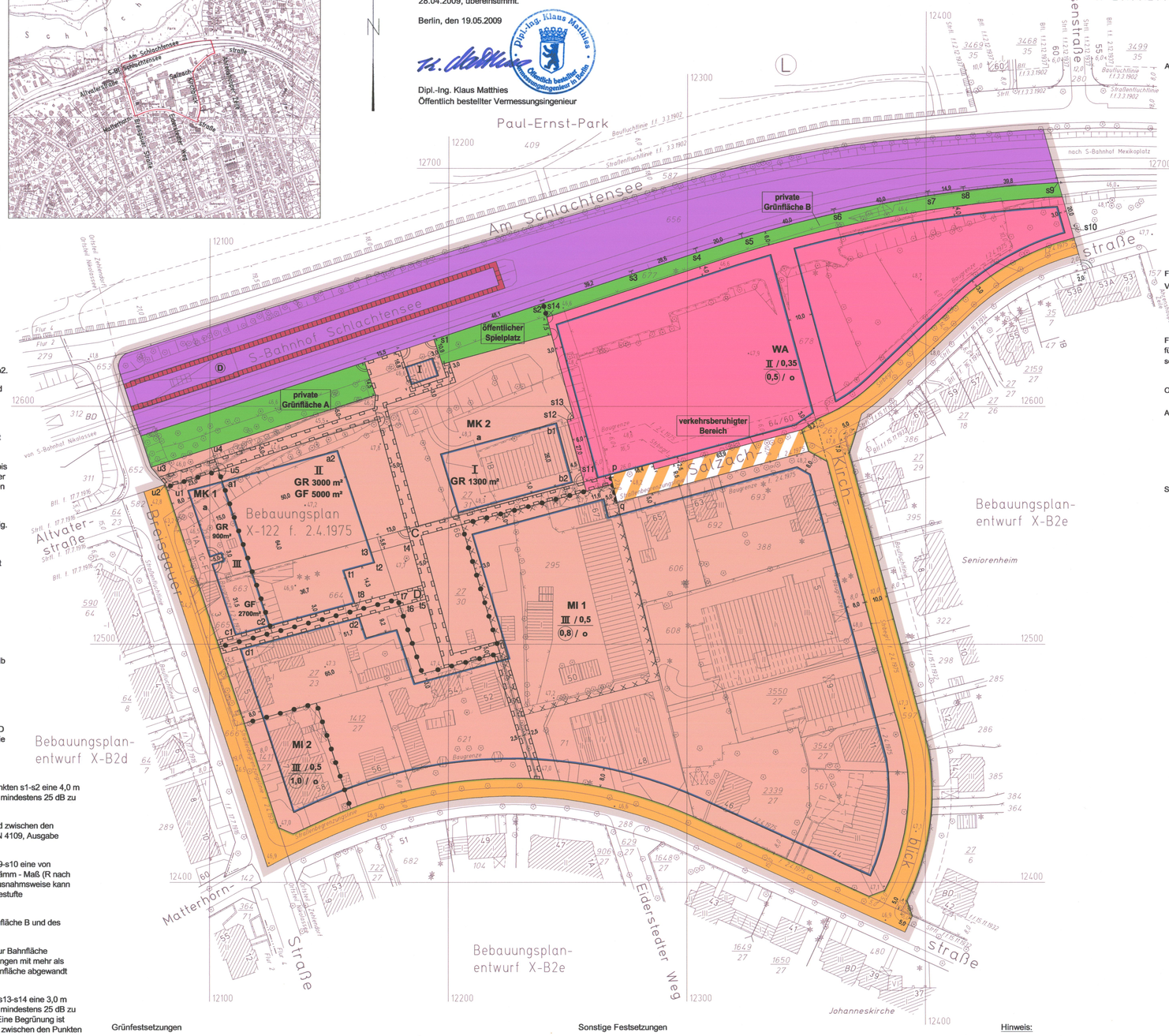
Berlin, den 19.05.2009

Dipl.-Ing. Klaus Matthies
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt.
Berlin, den 11.08.2006

Freytag

Öffentl. best. Verm.-Ing. R.-U.Freytag
als Vertreter des Öffentl.best.Verm.-Ing. K.Matthies



Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

- Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO) WS
- Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) WR
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) WA
- Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO) WB
- Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) MD
- Mischgebiet (§ 6 BauNVO) MI
- Kerngebiet (§ 7 BauNVO) MK
- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) GE
- Industriegebiet (§ 9 BauNVO) GI
- Sondergebiet (Erholung) (§ 10 BauNVO) SO
  - z.B. WOCHENEINHAUSGEBIET
- Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) SO
  - z.B. KLINIKGEBIET
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB) z.B. WH 2WG
- Geschossflächenzahl
  - als Höchstmaß z.B. (3)
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. (3) bis (3)
- Geschossfläche
  - als Höchstmaß z.B. GF 500 m²
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400 m² bis 800 m²
- Baumassenzahl z.B. [12]
- Baumasse z.B. BM 4000 m³
- Grundflächenzahl z.B. 0,4
- Grundfläche z.B. GR 100 m²
- Zahl der Vollgeschosse
  - als Höchstmaß z.B. III
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. III-V
  - zwingend z.B. (III)
- Offene Bauweise o
- Nur Einzelhäuser zulässig E
- Nur Doppelhäuser zulässig D
- Nur Hausgruppen zulässig H
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig ED
- Geschlossene Bauweise g
- Baulinie (§ 23 Abs.2 Satz1 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs.3 Satz1 BauNVO)
- Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen (§ 23 Abs.3 Satz3 BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
  - als Höchstmaß
    - Traufhöhe z.B. TH 12,4 m über Gehweg
    - Firsthöhe z.B. FH 53,5 m über NHN
    - Oberkante z.B. OK 124,5 m über NHN
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. OK 116,0 m bis 124,5 m über NHN
  - zwingend z.B. (OK) 124,5 m über NHN

Flächen für den Gemeinbedarf

Verkehrsflächen
- z.B. SCHULE
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - z.B. öffentliche Parkfläche P
  - z.B. FUSSGÄNGERBEREICH
- Private Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Einfahrt (Straßenseite)
- Bereich ohne Ausfahrt (Straßenseite)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Straßenseite)
- Höhenlage Oberkante Straße in m über NHN z.B. 36,4

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- z.B. GASWERK
- z.B. Gasdruckregler
- z.B. Trafostation T
- Oberirdische Hauptversorgungsleitungen
  - Hochspannungsleitung

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Öffentliche und private Grünflächen
- z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
- z.B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald
- Wasserflächen

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung
- Anpflanzen
  - Bäume
  - Sträucher
  - Sonstige Bepflanzungen
  - Sichtflächen
- Erhaltung
  - Bäume
  - Sträucher
  - Sonstige Bepflanzungen

Sonstige Festsetzungen
- Umgrenzung von Flächen für
  - Stellplätze St
  - Garagen mit Angabe der Geschosse Ga 1
  - Gemeinschaftsstellplätze GSt
  - Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschosse GGa1
  - Garagengebäude mit Dachstellplätzen mit Angabe der Geschosse Ga 3 St
  - Tiefgaragen mit Angabe der Geschosse TGa 1
  - Gemeinschaftstiefgaragen mit Angabe der Geschosse GTGa 1
  - Gemeinschaftsanlagen GAnl
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen z.B. HOTEL
- Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Arkade
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen für zugeordnete Maßnahmen nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Umgrenzung der Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahmen

- Umgrenzungen von
  - Naturschutzgebieten
  - Landschaftsschutzgebieten
  - flächenhaften Naturdenkmalen
- Naturdenkmal ND
- Baudenkmal BD
- Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt
- Wasserfläche
- Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung) GW
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Bahnanlage
- Straßenbahn

Eintragungen als Vorschlag

- Gebäude
- Stellplatz St
- Garage mit Angabe der Geschosse Ga1
- Tiefgarage TGa
- Kinderspielplatz K
- Sonstige Eintragung z.B. WASCHHAUS
- Hochstraße
- Tiefstraße
- Brücke
- Künftige Industriebahn

Planunterlage
- Wohn- oder öffentliches Gebäude mit Geschosszahl und Durchfahrt
- Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage
- Parkhaus
- Unterirdisches Bauwerk mit Geschosszahl (z.B. Tiefgarage)
- Brücke
- Gewässer z.B. Teich
- Geländehöhe, Straßenhöhe in Meter über NHN z.B. 37
- Laubbaum, Nadelbaum
- Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum) N.D.
- Schornstein
- Zaun, Hecke
- Hochspannungsmast
- Landesgrenze (Bundesland)
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer, Flurnummer z.B. 60, 60/5, Flur 15
- Grundstücksnummer z.B. 49A
- Mauer, Stützmauer
- Bordkante
- Baulinie, Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält alle gebräuchlichen Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 und die Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990

Aufgestellt: Berlin, den 11. August 2006

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
Abt. Bauen, Stadtplanung und Naturschutz
Bauordnungsamt

Fachbereich Stadtplanung

Stäglin — Bezirksstadtrat
Lappe — Fachbereichsleiterin

Dieser Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 14.08.2006 bis einschließlich 15.09.2006 und mit einem Deckblatt vom 13.02.2007 erneut in der Zeit vom 07.05.2007 bis einschließlich 21.05.2007 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan mit Deckblatt vom 13.02.2007 am 17.10.2007 beschlossen.
Berlin, den 28.02.2008

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
Abt. Bauen, Stadtplanung und Naturschutz
Bauordungsamt

Lappe
Amtsleiterin

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan mit Deckblatt vom 13.02.2007 am 19.11.2008 erneut beschlossen.
Berlin, den 27.11.2008

Fachbereich Stadtplanung

Lappe
Fachbereichsleiterin

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 5 Satz 1 und mit § 11 Abs.1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.
Berlin, den 28.04.2009

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin

Kopp — Bezirksbürgermeister
Stäglin — Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 15.05.2009 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S.247 verkündet worden.

Grünfestsetzungen

23. Die private Grünfläche A ist mit mehrschichtigen Gehölzen aus einheimischen Arten anzulegen und zu erhalten. Die Errichtung einer berankten Lärmschutzwand ist zulässig.

24. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Spielplatz" sowie innerhalb der privaten Grünfläche B ist die Errichtung einer berankten Lärmschutzwand zulässig.

25. Im allgemeinen Wohngebiet ist auf den Baugrundstücken pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Baum mit einer Mindesthöhe von 3,0 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 16 / 18 cm zu pflanzen. Bei der Ermittlung der anzupflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen. Die Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Sonstige Festsetzungen

26. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

27. Zwischen den Punkten p und q ist eine Grundstückszufahrt für das Grundstück Salzachstraße 67 / Matterhornstraße 50 (Flst. 295) sowie für das allgemeine Wohngebiet ausnahmsweise zulässig, sofern keine Verbindung zwischen der Salzachstraße und dem Kerngebiet 2 entsteht.

28. In den Mischgebieten 1 und 2 sowie im Kerngebiet 1 sind Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Im Kerngebiet 2 sind Werbeanlagen bis zu einer Höhe von maximal 54,0 m über NHN ausschließlich für innerhalb des Kerngebietes 2 gelegene Betriebe zulässig. Abweichend davon sind innerhalb der mit u1-u2-u3-u4-u5-u1 gekennzeichneten Fläche im Kerngebiet 2 Werbeanlagen lediglich bis zu einer Höhe von maximal 50,5 m über NHN ausschließlich für innerhalb des Kerngebietes 2 gelegene Betriebe zulässig. Bewegtes oder wechselndes Licht ist unzulässig.

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

Hinweis:

Innerhalb der Grünflächen sowie bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 19 und 21 wird die Verwendung von Arten der in der Begründung enthaltenen Pflanzliste empfohlen.

Hinweis
Für diesen Bebauungsplan wurde der Städtebauliche Vertrag vom 14.09.2007 abgeschlossen.

Im Auftrag
Moritz-Sarrazin
20.09.2010

Maßstab 1 : 1000

X-122-2

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

Planunterlage: Karte von Berlin 1 : 1000
Stand: Oktober 2005

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.