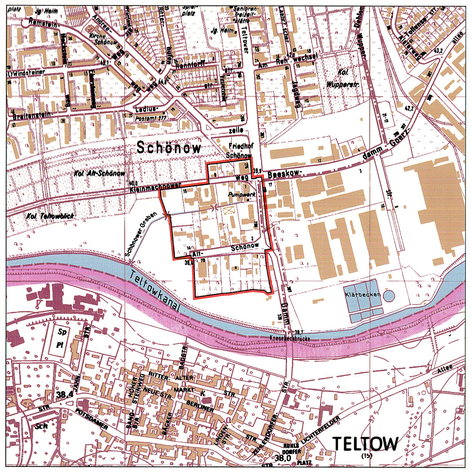
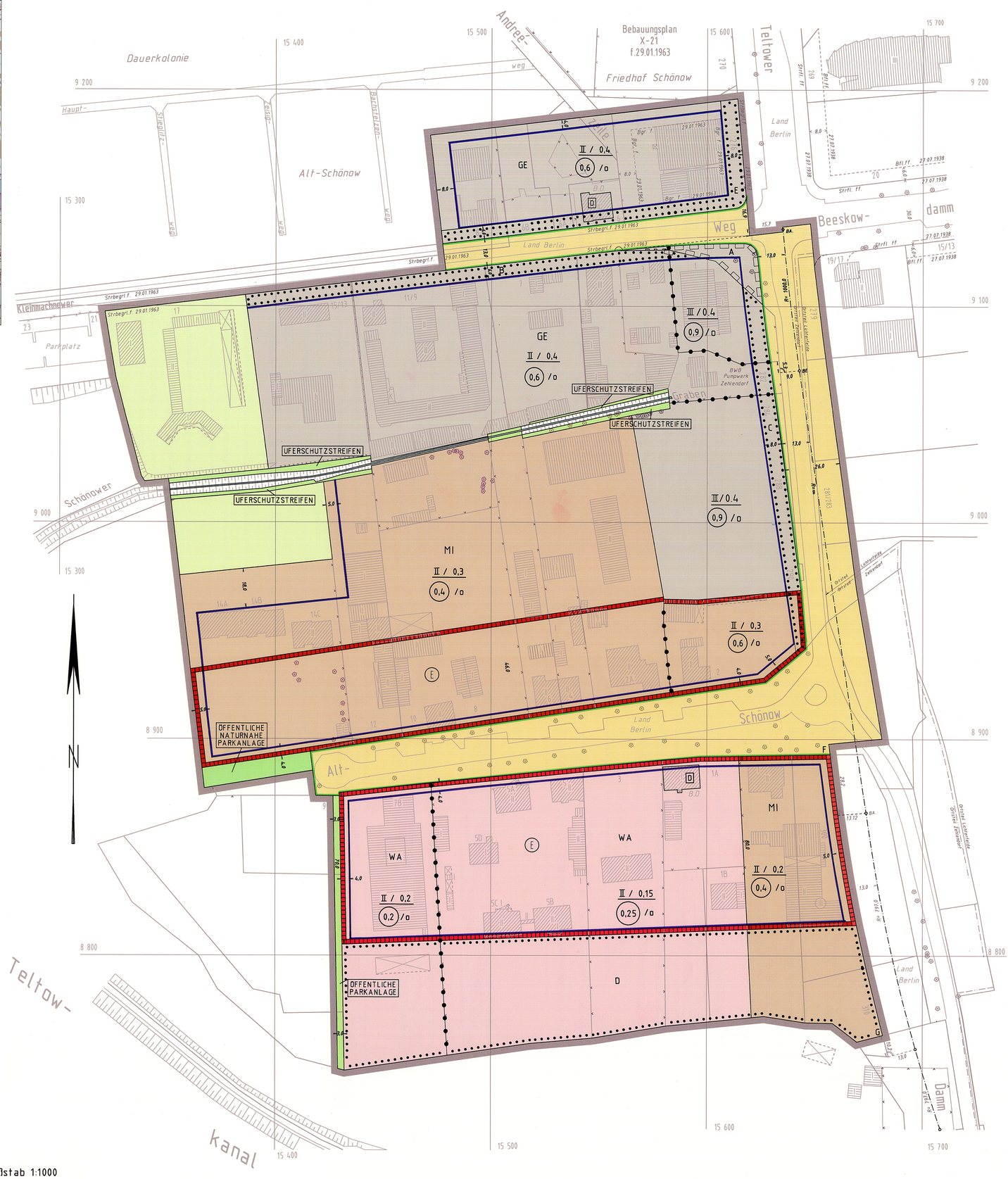
Bebauungsplan X-123

für die Grundstücke

Teltower Damm 276, 282, 284, 288, 290, 300, 310, Teilflächen der Grundstücke Beeskowdamm 17/19 und Teltower Damm 279/283, Alt-Schönow 1/7B, 2/14C,9 (tlw.), und für eine Teilfläche des Grundstücks Grundbuch von Berlin 18 985 (landwirtschaftliche Nutzfläche) , einen Ab - schnitt des Schönower Grabens sowie Kleinmachnower Weg 1/17 und 6/8, im Bezirk Steglitz-Zehlendorf,Ortsteil Zehlendorf und Lichterfelde

Übersichtskarte 1:10 000





Abzeichnung

Die Übereinstimmung der Abzeichnung mit dem Original des Bebauungsplanes bescheinigt

Berlin, den 24. Juli 06

BEZIRKSAMT STEGLITZ-ZEHLENDORF · BERLIN ·

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
Abteilung Bauen, Stadtplanung und Naturschutz
Bauordnungsamt – Fachbereich Kataster und Vermessung -

Im Auftrag

Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt

vom 15. Juli 2005

(In diese Abzeichnung eingearbeitet)

Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 3, 7 und 8 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.
3. Im Mischgebiet sind die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
4. In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
5. In den Gewerbegebieten sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
6. Die Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet, im Mischgebiet die Grundstücke Alt-Schönow 1 /Teltower Damm 300 und Alt- Schönow 14A – C sowie die Grund - stücke im Gewerbegebiet nördlich des Kleinmachnower Weges sind zwischen den Baugrenzen in voller Tiefe bebaubar. Alle anderen Baugrundstücke sind hinter den Baugrenzen in voller Tiefe bebaubar.
7. Im Erhaltungsgebiet kann zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung , die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen aus den besonderen in § 172 Abs. 3 des Baugesetzbuches bezeichneten Gründen versagt werden.
8. Im allgemeinen Wohngebiet ist die Fläche D gärtnerisch anzulegen und als Obst - baumwiese zu gestalten.
9. Die Fläche A ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Sie darf soweit sie zur nicht überbaubaren Grundstücksfläche gehört nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befesti – gungen versehen werden. Im Bereich der als überbaubar festgesetzten Fläche sind bauliche Anlagen nur zulässig, wenn Belange der zuständigen Unternehmensträger nicht entgegenstehen
10. Die Flächen B, C und E sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
11. Bindungen für Bepflanzungen auf den Flächen B, C und E gelten nicht für Wege und Zufahrten.
12. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten F und G ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
13. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
14. 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.

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.		WOCHENENDHAUSGEBIET
Sonstiges Sondergebiet	(§ 11 BauNVO)	SO
z.B.		UNIVERSITÄT

Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB) z.B. WR 2Wo

Geschossflächenzahl z.B. (0.5) bis (0.7)

Geschossfläche
- als Höchstmaß z.B. GF 500m²
- als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400m² bis 500m²

Baumassenzahl z.B. 3.0

Baumasse z.B. BM 4000m³

Grundflächenzahl z.B. 0.4

Grundfläche z.B. GR 100m²

Zahl der Vollgeschosse
- als Höchstmaß z.B. II
- als Mindest- und Höchstmaß z.B. II-V
- zwingend z.B. (II)

Offene Bauweise
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Nur Doppelhäuser zulässig
- Nur Hausgruppen zulässig
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Geschlossene Bauweise g

Baulinie (§23 Abs.2 Satz1 BauNVO)

Baugrenze (§23 Abs.3 Satz1 BauNVO)

Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen (§23 Abs. Satz3 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
- als Höchstmaß
  - Traufhöhe z.B. TH 12.4m über Gehweg
  - Firsthöhe z.B. FH 53.5m über NHN
  - Oberkante z.B. OK 124.5m über NHN
- als Mindest- und Höchstmaß z.B. OK 116.0m bis 124.5m über NHN
- zwingend z.B. (OK) 124.5m über NHN

Flächen für den Gemeinbedarf z.B. JUGENDFREIZEITHEIM

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
z.B. öffentliche Parkfläche P
z.B. FUSSGÄNGERBEREICH

Private Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Einfahrt (Straßenseite)

Bereich ohne Ausfahrt (Straßenseite)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Straßenseite)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen z.B. UMSPANNWERK

z.B. Gasdruckregler G z.B. Trafostation T

Oberirdische Hauptversorgungsleitung
Hochspannungsleitung

Öffentliche und private Grünflächen
z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
z.B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN

Fläche für die Landwirtschaft

Fläche für Wald (Erholungswald)

Wasserfläche

Anpflanzungen , Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen von
- Bäumen
- Sträuchern
- sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen

Besonderer Nutzungszweck von Flächen z.B. HOTEL

Sichtfläche

Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen

Umgrenzungen der Flächen für
- Stellplätze St
- Garagen mit Angabe der Geschosse Ga1
- Gemeinschaftsstellplätze GSt
- Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschosse GGa1

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung

Erhaltung von
- Bäumen
- Sträuchern
- sonstige Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen für Zuordnungen nach § 9 Abs. 1a Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)

Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen.

Arkade

Höhenlage bei Festsetzungen in (Meter über NHN) ⊘ 35.4

Erhaltungsbereich (§ 172 Abs.1 BauGB) E

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Umgrenzungen der Flächen für
- Garagen mit Dachstellplätzen mit Angabe der Geschosse Ga3St
- Tiefgaragen mit Angabe der Geschosse TGa1
- Gemeinschaftstiefgaragen mit Angabe der Geschosse GTGa1
- Gemeinschaftsanlagen GAnl

Nachrichtliche Übernahmen

Naturschutzgebiet (N)

Landschaftsschutzgebiet (L)

Naturdenkmal (ND)

Geschützter Landschaftsbestandteil (B)

Baudenkmal, Gartendenkmal (D)

Denkmalbereich (Gesamtanlage oder Ensemble)

Wasserfläche

Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)

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 z.B. Ga 1

Tiefgarage z.B. TGa 1

Kinderspielplatz K

Hochstraße

Tiefstraße

Brücke

Industriebahn (in Aussicht genommen)

Planunterlage

Wohn- oder öffentliches Gebäude mit Geschosszahl und Geschossart

Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage

Parkhaus

Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage) mit Geschosszahl

Brücke

Gewässer z.B. SEE

Geländehöhe, Straßenhöhe in Meter über NHN • 35.4

Laubbaum, Nadelbaum

Naturdenkmal (Laub-,Nadelbaum) ND ND

Baudenkmal BD Gartendenkmal GD

Zaun, Hecke

Hochspannungsmast

Schornstein

Landesgrenze (Bundesland)

Bezirksgrenze

Ortsteilgrenze

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer, Flurnummer z.B. 60/26 , Flur 10

Grundstücksnummer z.B. 49/9 A

Mauer, Stützmauer

Bordkante

Baulinie, Baugrenze

Straßenbegrenzungslinie

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.Januar 1990 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.Dezember 1990

Aufgestellt : Berlin, den **30. Juni 2003**

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

Fachbereich Kataster und Vermessung
i.V. **Lühr**
Fachbereichsleiter

Stäglin
Bezirksstadtrat

Fachbereich Stadtplanung
Lappe
Fachbereichsleiterin

Der Bebauungsplan wurde
in der Zeit vom **4.08.2003** bis einschließlich **5.09.2003** öffentlich ausgelegt und mit Deckblatt vom **15.07.2005** erneut in der Zeit vom **8.08.2005** bis einschließlich **22.08.2005** öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan mit Deckblatt vom **15.07.2005** am **15.03.2006** beschlossen.

Berlin, den **5.4.2006**

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

Lappe
Amtsleiterin

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 **20.6.2006**

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin

Weber
Bezirksbürgermeister

Stäglin
Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 07.07.2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 672 verkündet worden.

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000
Stand : Januar 2003

Maßstab 1:1000

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

X-123

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Dieser Bebauungsplan ist urheberrechtlich geschützt.