Bebauungsplan X-127

(in zwei Blättern)

für die Verbreiterung

der Potsdamer Straße und der Berliner Straße zwischen dem Grundstück Potsdamer Straße 41 und dem Fußweg zur Mörchinger Straße, für angrenzende Grundstücke und Grundstücksflächen sowie für die Grundstücke Seehofstraße 3 und Bogenstraße 8 (teilweise) im Bezirk Zehlendorf

Maßstab 1:1000

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

Planergänzungsbestimmungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet südlich der Berliner Straße sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4, 5 und 6 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Im Kerngebiet, mit **Ausnahme** der Fläche ABCDA, sind Wohnungen allgemein zulässig.
3. Im allgemeinen Wohngebiet südlich der Berliner Straße, im Mischgebiet und im Kerngebiet mit der festgesetzten Geschoßflächenzahl 1,2 können im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.
4. Die für das allgemeine Wohngebiet und das Kerngebiet östlich des Teltower Dammes südlich der Berliner Straße sowie für das Mischgebiet zulässige Geschoßfläche erhöht sich um die Flächen notwendiger Garagen und zugehöriger Nebenanlagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis zu einer Geschoßfläche, die im allgemeinen Wohngebiet der Geschoßflächenzahl 1,1, im Mischgebiet der Geschoßflächenzahl o,7 und im Kerngebiet der Geschoßflächenzahl 1,4 entspricht.
5. Die Bebauungstiefe beträgt in den Gebieten der geschlossenen Bauweise 13 m, gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze an. Eine Überschreitung kann bis zu einer Tiefe von 40 m bzw. bis zu den rückwärtigen Baugrenzen zugelassen werden, wenn städtebauliche Bedenken und Gründe der Sicherheit oder Gesundheit nicht entgegenstehen.

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.

6. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
7. Die nicht überbaubaren Flächen des Baugrundstücks der Gemeinbedarfsfläche (Privatschule) mit Bindungen für Bepflanzungen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege und Zufahrten. Werbeanlagen sind unzulässig.
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, sowie die Planergänzungsbestimmungen des Bebauungsplanes X - 2 vom 25. Januar 1956, die weitergehende Festsetzungen enthalten, außer Kraft.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes X-61-1 vom 21.6.1982 (verkündet am 12.9.1990 -GVBl. S. 1913 -) - teilweise - ersetzt.
Berlin, den 24. September 1990

Bezirksamt Zehlendorf von Berlin
Abt. Bau- u. Wohnungswesen
Stadtplanungsamt
Im Auftrage

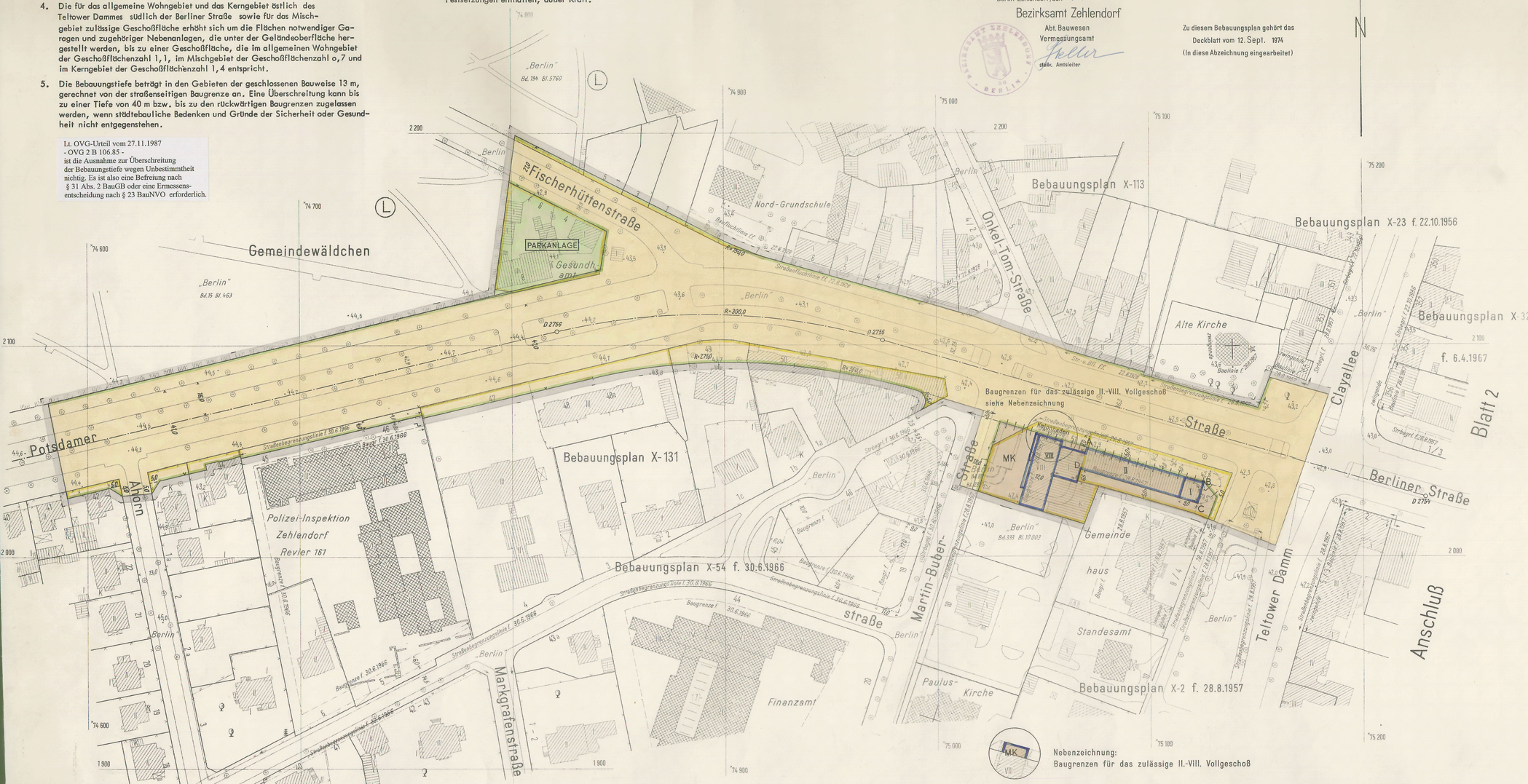
Abzeichnung

Die Übereinstimmung der Abzeichnung mit dem Original des Bebauungsplans bescheinigt

Berlin-Zehlendorf, den 14. 1. 1975

Bezirksamt Zehlendorf
Abt. Bauwesen
Vermessungsamt
stellv. Amtsleiter

Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 12. Sept. 1974
(In diese Abzeichnung eingearbeitet)



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 (§ 3 BauNVO) WR
- im allgemeinen Wohngebiet (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) WA
- im Dorfgebiet (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) MD
- im Mischgebiet (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) MI
- im Kerngebiet (§ 7 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) MK
- im Gewerbegebiet (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) GE
- im Industriegebiet (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) GI
- im Wochenendhausgebiet (§ 10 Abs. 3 Satz 2 BauNVO) SW
- im Sondergebiet (§ 10 Abs. 3 Satz 2 BauNVO) z.B. LADEN
- 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: III
Zahl der Vollgeschosse, zwingend: (III)
Zahl der Vollgeschosse, als Mindestgrenze: (III)
Grundflächenzahl: 0,4
Geschoßflächenzahl: (2,4)
Offene Bauweise: o
Geschlossene Bauweise: g
Baumassenzahl: (10,0)
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig: E D
Nur Hausgruppen zulässig: H
Nur Einzelhäuser zulässig: E
Nur Doppelhäuser zulässig: D
Gebäudehöhe: GH 16,5
Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Verkehrsflächen:

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

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

Grünflächen: z.B. PARKANL.
Flächen für die Landwirtschaft:
für die Forstwirtschaft:

Sonstige Festsetzungen:
Flächen für Stellplätze: St
für Garagen (mit Angabe der Geschosse): Ga 1
für Gemeinschaftsstellplätze: GSt
für Gemeinschaftsgaragen (mit Angabe der Geschosse): GGa 1
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: 35,4
Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (als Höchstgrenze ü. NN): EFH 53,3
Traufhöhe (als Höchstgrenze ü. NN): Tr H 53,2
Firsthöhe (als Höchstgrenze ü. NN): FH 58,4

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: ND
Abgrenzung geschützter Baubereiche gem. V.O. v. 4.8.1964 (GV Bl. S. 635)

Eintragungen als Vorschlag

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

Planunterlage

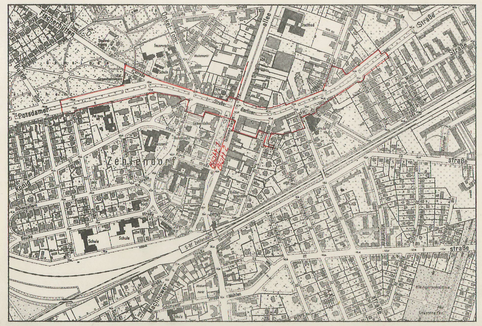
Öffentliches Gebäude
Wohngebäude mit Durchfahrt
Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie- oder Lagergebäude
Geschoßzahl: IV
Mauer
Zaun, Hecke
Brücke
Gewässer
Geländehöhe, Straßenhöhe: 34,4
Offene Garage
Tiefgarage
Bezirksgrenze
Ortsteilgrenze
Grundstücksgrenze
Eigentumsgrenze
Führung unterirdischer Versorgungsanlagen: Elektrizität, Heizung, Gas, Wasser, Abwasser, Nachrichten
Führung oberirdischer Versorgungsanlagen
Straßenbäume und geschützte Bäume nach der Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin

Kenntlichmachungen

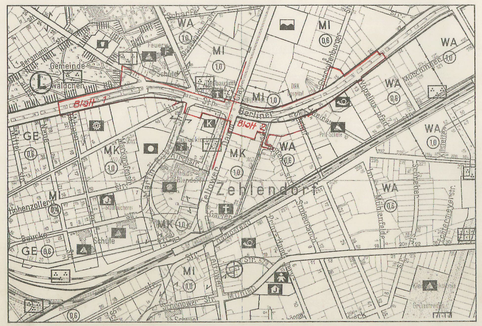
Zu erhaltende Gebäude oder bauliche Anlagen (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB)
Zu beseitigende Gebäude oder bauliche Anlagen (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

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 26.11.1968

Übersichtskarte 1:10 000



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan von Berlin 1:10 000



Aufgestellt: Berlin-Zehlendorf, den 21. Januar 1974

Bezirksamt Zehlendorf von Berlin, Abt. Bauwesen

Vermessungsamt — *Steller* — stellvertr. Amtsleiter

Stadtplanungsamt — *Fischer* — Amtsleiter

Dr. W. Rothkegel
Bezirksbürgermeister

Der Bebauungsplan hat die Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung mit Beschluß vom 23.1.1974 erhalten und wurde in der Zeit vom 18.2.1974 bis 22.3.1974 öffentlich ausgelegt.

Berlin-Zehlendorf, den 20. August 1974

Bezirksamt Zehlendorf von Berlin
Abt. Bauwesen
Stadtplanungsamt
Fischer
Amtsleiter

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 13. September 1974

Der Senator für Bau- und Wohnungswesen
Dr. Riebschläger

Die Verordnung ist am 23.9.1974 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 2226 verkündet worden.

X-127

Blatt 1

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Eigentümerverzeichnis.

Bebauungsplan X-23 f. 22.10.1956

Bebauungsplan X-32 f. 6.4.1967

Bebauungsplan X-25 f. 28.9.1959

Bebauungsplan X-61 f. 5.7.1968

Bebauungsplan X-2 f. 28.8.1957

Anschluß Blatt 1

Potsdamer Straße

Alte Kirche

Clayallee

Berliner Straße

Kleinau

Seelhof

Charlottenburger Straße

Vopelius

Straße

Fußweg zur Mörschinger Straße

Pfad

Gemeinde haus

Standesamt

Telfener Damm

Sankt-Ursula-Schule

Konsulat Mexiko

Garten

Bogen

PRIVAT-SCHULE

MK

WA

MI

Baugrenzen für das zulässige II.-III. Vollgeschoß siehe Nebenzeichnung 1

Baugrenzen für das zulässige II.-III. Vollgeschoß siehe Nebenzeichnung 2

Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 12. Sept. 1974 (In diese Abzeichnung eingearbeitet)

Abzeichnung

Die Übereinstimmung der Abzeichnung mit dem Original des Bebauungsplanes bescheinigt

Berlin-Zehlendorf, den 14. 1. 1975

Bezirksamt Zehlendorf von Berlin
Abt. Bauwesen
Vermessungsamt

Steller
stellv. Amtsleiter

Koordinaten

Punkt - Nr.	y	x
D 2751	* 75 573, 83	+ 2 143, 64
D 2752	* 75 406, 25	+ 2 048, 03
D 2753	* 75 322, 11	+ 2 023, 59
D 2754	* 75 229, 21	+ 2 028, 19
D 2755	* 74 974, 61	+ 2 102, 54
D 2756	* 74 821, 21	+ 2 106, 45
D 3006	* 75 496, 48	+ 2 141, 75

Aufgestellt:

Vermessungsamt

Steller

stellvertr. Amtsleiter

Nebenzeichnung 1
Baugrenzen für das zulässige II.-III. Vollgeschoß

Nebenzeichnung 2
Baugrenzen für das zulässige II.-III. Vollgeschoß

X-127

Blatt 2

Maßstab 1 : 1000

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