Bebauungsplan X-135

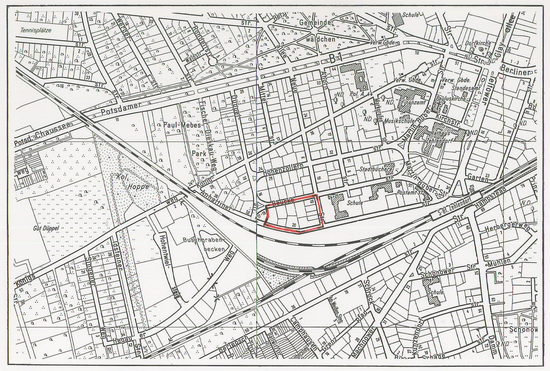
für die Grundstücke

Beuckestraße 20-23, Neue Straße 10-14, Anhaltinerstraße 20/22, im Bezirk Zehlendorf

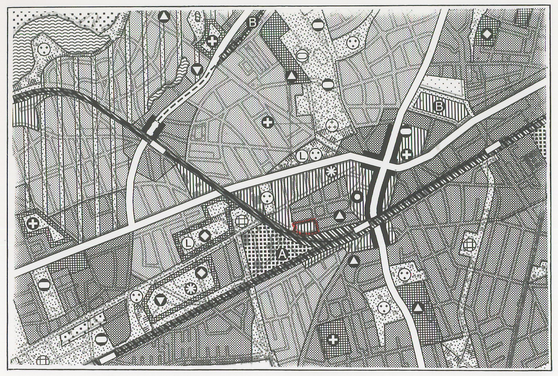
Maßstab 1:1000

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

Übersichtskarte 1:10 000



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Berlin-FNP 94



Maßstab 1:25 000

Planergänzungsbestimmungen

1. Im Gewerbegebiet sind die Ausnahmen nach §8 Abs.3 Nr.2 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Im Gewerbegebiet können im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.
3. Eine Erhöhung der für die Grundstücke zulässigen Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen und zugehöriger Nebenanlagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, kann zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl **0,7** nicht überschritten wird.
4. Die Baugrundstücke sind hinter den Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar.
5. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
6. Im Gewerbegebiet sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
7. Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke mit Bindungen für Bepflanzungen sind gärtnerisch anzulegen, mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und zu unterhalten. Die Bindungen für Bepflanzung gelten nicht für Wege und Zufahrten. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.
8. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in §9 Abs.1 des Bundesbaugesetzes bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Zeichenerklärung zum FNP 94

Bauflächen

- Wohnbaufläche, W1 (GFZ über 1,5)
- Wohnbaufläche, W2 (GFZ bis 1,5)
- Wohnbaufläche, W3 (GFZ bis 0,8)
- Wohnbaufläche, W4 (GFZ bis 0,4)
- Sonderbaufläche Hauptstadtfunktionen (H)
- Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter entspr. Zweckbestimmung
- Gemischte Baufläche, M1
- Gemischte Baufläche, M2
- Gewerbliche Baufläche
- Einzelhandelskonzentration
- Sonderbaufläche entspr. Zweckbestimmung
- Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil entspr. Zweckbestimmung

Gemeinbedarfsflächen

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

Ver- und Entsorgungsanlagen

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

Verkehr

- Autobahn mit Anschlußstelle
- Bahnfläche
- Übergeordnete Hauptverkehrsstraße
- U-, S-, R-Bahn; Bahnhof ober- /unterirdisch
- Tunnellage
- Fernbahnhof (ICE / IC / IR) ober- /unterirdisch
- Flughafen
- Kleinbahn

Freiflächen, Wasserflächen

- Grünfläche
- Feld, Flur und Wiese
- Parkanlage
- Sport
- Friedhof
- Wassersport
- Kleingarten
- Camping
- Wald
- Landwirtschaftsfläche
- Wasserfläche

Nutzungsbeschränkungen zum Schutz der Umwelt (Darstellungen,nachrichtliche Übernahmen,Vermerke und Kennzeichnungen)

- Landschaftliche Prägung von Wohnbauflächen
- Naturschutzgebiet
- Vorranggebiet für Luftreinhaltung
- Landschaftsschutzgebiet
- Fluglärmschutzzone / Planungszone
- Wasserschutzgebiet
- Schadstoffbelastete Böden

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000
Stand Mai 1987

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		WOCHENENDHAUSGEBIET
Sonstiges Sondergebiet	(§1o BauNVO)	SO
z.B. Klinikgebiet		KLINIKGEBIET

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

Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze
- Traufhöhe in m über NN z.B. TH 83,2
- Firsthöhe in m über NN z.B. FH 88,4
- Oberkante Erdgeschoß-Fußboden in m über NN z.B. EF 52,3

Geschoßflächenzahl z.B. (0,7)
Geschoßfläche z.B. GF 500 m²
Baumassenzahl z.B. [3,0]
Baumasse z.B. BM 4000 m³
Grundflächenzahl z.B. 0,4
Grundfläche z.B. GR 100 m²

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 Satz 1 BauNVO)
Baugrenze (§23 Abs.3 Satz 1 BauNVO)
Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen (§23 Abs.3 Satz 3 BauNVO)

Flächen für den Gemeinbedarf
z.B. Schule — SCHULE

Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- z.B. öffentliche Parkfläche — P
- z.B. Fußgängerbereich — FUSSGÄNGERBEREICH
- Private Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Einfahrt (Straßenseite)
- Bereich ohne Ausfahrt (Straßenseite)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Straßenseite)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen
- z.B. Gaswerk — GASWERK
- z.B. Gasdruckregler — G
- z.B. Trafostation — T

Grünflächen
- z.B. Parkanlage — PARKANLAGE
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für die Forstwirtschaft

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
- Anpflanzen z.B. Bäume, z.B. Sträucher
- Sichtflächen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung
- Erhaltung z.B. Bäume, z.B. Sträucher

Sonstige Festsetzungen
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze — St
- Garagen (mit Angabe der Geschosse) — Ga 1
- Gemeinschaftsstellplätze — GSt
- Gemeinschaftsgaragen (mit Angabe der Geschosse) — GGa 1
- 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 — HOTEL
- Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Höhenlage Oberkante Straße in m über NN z.B. 35,4
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung von
- Naturschutzgebieten — N
- Landschaftsschutzgebieten — L
- flächenhaften Naturdenkmalen — ND
- Naturdenkmal — ND
- Wasserfläche
- Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung) — GW
- Bahnanlage
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
- Baudenkmal — D

Eintragungen als Vorschlag

- Gebäude
- Stellplatz — St
- Garage (mit Angabe der Geschosse) — Ga 1
- Tiefgarage — TGa
- Kinderspielplatz — K
- Sonstige Eintragung z.B. Waschhaus — WASCHHAUS
- Hochstraße
- Tiefstraße
- Brücke
- Künftige Industriebahn

Planunterlage

- Öffentliches Gebäude (mit Angabe der Geschosse)
- Wohngebäude (mit Durchfahrt)
- Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie- oder Lagergebäude sowie Garage
- Offene Garage
- Tiefgarage (mit Angabe der Geschosse)
- Mauer
- Zaun, Hecke
- Brücke
- Gewässer z.B. Teich
- Geländehöhe, Straßenhöhe in m über NN z.B. 34,1
- Straßenbäume und geschützte Bäume nach der Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin
- Naturdenkmal N.D. 2 N.D. 4 N.D. 9 Findl
- Grenze von Berlin
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze
- Eigentumsgrenze
- Baulinie, Baugrenze, Baufluchtlinie
- Straßenbegrenzungslinie, Straßenfluchtlinie
- Freiflächengrenze
- Führung unterirdischer Versorgungsanlagen: Elektrizität, Heizung, Gas, Wasser, Abwasser, Nachrichten
- Führung oberirdischer Versorgungsanlagen

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 15. September 1977 und die Planzeichenverordnung 1981 vom 30. Juli 1981.

Abzeichnung

Die Übereinstimmung der Abzeichnung mit dem Original des Bebauungsplanes bescheinigt

Berlin-Zehlendorf, den 17. JULI 1996

Bezirksamt Zehlendorf von Berlin
Abt. Bau, Wohnungswesen und Umweltschutz
Vermessungsamt
i.V. Pöbsy
Amtsleiter

BEZIRKSAMT ZEHLENDORF BERLIN

Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 04. November 1988
(In diese Abzeichnung eingearbeitet)

Aufgestellt: Berlin, den 6. August 1987

Bezirksamt Zehlendorf von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen

Vermessungsamt: Dr. Mimus, Amtsleiter
Bezirksstadtrat: Menzel
Stadtplanungsamt: Schwarz, stellv. Amtsleiter

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 24.08.87 bis 25.09.87 öffentlich ausgelegt und hat die Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung mit Beschluß vom 20.01.1988 erhalten.

Berlin, den 28.01.1988

Bezirksamt Zehlendorf von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen
Stadtplanungsamt
Schulte
Amtsleiter

Der Bebauungsplan ist auf Grund des §10 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit §4 Abs.5 Satz 1 und §6 Abs.1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 18. Januar 1996

Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen
Wolfgang Nagel

Die Verordnung ist am 01.02.1996 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 63 verkündet worden.

X-135

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.