Bebauungsplan X-149

für die

Insel Schwanenwerder

im Bezirk Zehlendorf, Ortsteil Nikolassee

Maßstab 1 : 1000

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

Ablichtung

M 1 : 2000

Die Übereinstimmung der Ablichtung mit dem Original des Bebauungsplanes bescheinigt

Berlin-Zehlendorf, den 23.3.1989

Bezirksamt Zehlendorf von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen
Vermessungsamt

Dr. Krimmes
Amtsleiter

BEZIRKSAMT ZEHLENDORF 30 BERLIN

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 1
Sonstiges Sondergebiet (§10 BauNVO) SO X
z.B. Klinikgebiet KLINIKGEBIET

Geschoßflächenzahl z.B. (2)
Geschoßfläche z.B. GF 500 m²
Baumassenzahl z.B. (1,5)
Baumasse z.B. BM 4000 m³
Grundflächenzahl z.B. 0,4
Grundfläche z.B. GR 100 m²

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

Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze
Traufhöhe (in m über NN) z.B. TH 53,2
Firsthöhe (in m über NN) z.B. FH 58,4
Oberkante Erdgeschoß-Fußboden (in m über NN) z.B. EF 52,3

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 (§§1 Abs.2 Satz2 BauNVO)
Baugrenze (§4 Abs.5 Satz2 BauNVO)
Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen (§§1 Abs.4 Satz2 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)
Einfahrt Ausfahrt

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
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung
Anpflanzen z.B. Bäume z.B. Sträucher
Erhaltung z.B. Bäume z.B. Sträucher
Sichtflächen

Sonstige Festsetzungen
Umgrenzung von Flächen für
Stellplätze
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 ND
Landschaftsschutzgebieten L
flächenhaften Naturdenkmalen ND
Naturdenkmal
~~Gartendenkmal~~
Wasserfläche
Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung) GW
Bahnanlage
Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
Bauderkmal B GD
FGD

Kenntlichmachungen ~~nach § 172 BauGB~~

Zu erhaltende Gebäude oder bauliche Anlagen E
Zu beseitigende Gebäude oder bauliche Anlagen

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 Angabe der Geschosse
Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie- oder Lagergebäude
sowie Garage
Offene Garage mit Angabe der Geschosse
Tiefgarage mit Angabe der Geschosse
Mauer
Zaun, Hecke
Brücke
Gewässer z.B.
Geländehöhe, Straßenhöhe (in m über NN)
Straßenbäume und geschützte Bäume (nach der Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin)
Wasserstand (in m über NN)
Buschgrenze
Denkmal

Grenze von Berlin
Bezirksgrenze
Ortsteilgrenze
Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze
Eigentumsgrenze
Baulinie, Baugrenze, Baufluchtlinie
Straßenbegrenzungslinie, Straßenfluchtlinie
Treffpunktgrenze
Führung unterirdischer Versorgungsanlagen: Elektrizität, Heizung, Gas, Wasser, Abwasser, Nachrichten
Führung oberirdischer Versorgungsanlagen

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält alle gesetzlichen Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet wurden.
Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. September 1977 und die Planzeichenverordnung 1981 vom 19. Juli 1981.

Zeichenerklärung zum FNP 84

Bauflächen
Wohnbaufläche, GFZ* bis 2,0 (Typ 1)
Wohnbaufläche, GFZ* bis 1,5 (Typ 2)
Wohnbaufläche, GFZ* bis 0,6 (Typ 3)
Wohnbaufläche, GFZ* bis 0,3 (Typ 3 mit landschaftlicher Prägung)
Sonderbaufläche/Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter
Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil
Kerngebiet GFZ* 2,4
Gemischte Baufläche
Gewerbliche Baufläche
Einzelhandelskonzentration
*GFZ mittlere blockbezogene Geschoßflächenzahl

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

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

Verkehr
Autobahn
Übergeordnete Hauptverkehrsstraße
Tunnellage
Trassenfreihaltung
Bahnfläche
U-, S-Bahn ober-/unterirdisch
Kleinbahn
Flughafen

Freiflächen, Wasserflächen
Grünfläche
Parkanlage
Friedhof
Kleingarten
Sport
Wald
Wasserfläche
Camping
Wassersport
Wochenendgarten
Landwirtschaftsfläche

Nutzungsbeschränkungen zum Schutz der Umwelt (Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen)
Landschaftliche Prägung von Wohnbauflächen
Vorranggebiet für Luftreinhaltung
Fluglärmschutzzonen
Naturschutzgebiet
Landschaftsschutzgebiet
Wasserschutzgebiet

Aufgestellt: Berlin, den 11. März 1988
Bezirksamt Zehlendorf von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen

Vermessungsamt — Dr. Krimmes, Amtsleiter
Bezirksstadtrat — Amtsleiter
Stadtplanungsamt — Amtsleiter

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 21.3.88 bis 26.4.88 öffentlich ausgelegt und hat die Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung mit Beschluß vom 15.6.1988 erhalten.
Berlin, den 16.6.1988
Bezirksamt Zehlendorf von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen
Stadtplanungsamt
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 23 September 1988
Der Senator für Bau- und Wohnungswesen

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

①② Geändert
Berlin, den 30. August 1988
Der Senator für Bau- und Wohnungswesen
In Auftrag

Koordinatenverzeichnis

Pkt.	X	Y
102	3714,55	68956,05
103	3712,44	68927,76
104	3680,09	68945,96
105	3712,59	68967,04
108	3717,84	69003,68
218	3686,35	68960,45
219	3770,04	69000,88
220	3763,84	68959,28

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000

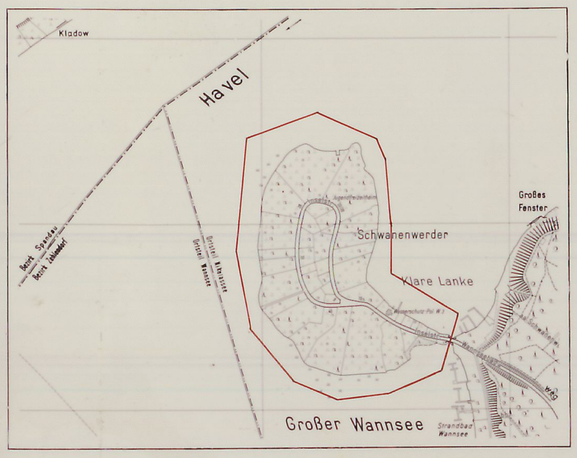
Stand April 1988

Anmerkung:

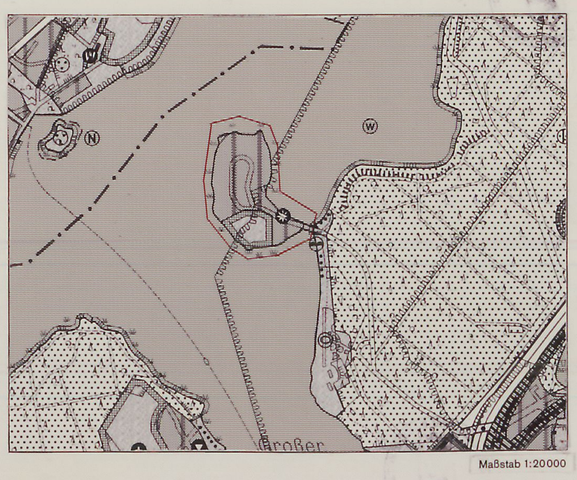
Die Darstellung der geschützten Bäume in der Planunterlage beschränkt sich auf die Grundstücke, bei denen die Kenntnis des Baumbestandes zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich war.

Auf eine Baumdarstellung im Böschungsbereich der Grundstücke wurde, bis auf wenige Ausnahmen, verzichtet.

Übersichtskarte 1:10 000



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan von Berlin (FNP 84)



Maßstab 1:20000

Planergänzungsbestimmungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind nur die im § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977, zuletzt geändert durch Verordnung vom 19. Dezember 1986, genannten Nutzungen zulässig.

   Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977, zuletzt geändert durch Verordnung vom 19. Dezember 1986, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Das Sondergebiet dient der Kinder- und Jugenderholung. Zulässig sind Gebäude, die der Kinder- und Jugenderholung dienen und das Aufstellen von Zelten bis zu einer Grundfläche von insgesamt 1.600 m².

3. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung (Flächen A, B, C, D, E, F und G) im Sondergebiet - Kinder- und Jugenderholungseinrichtungen - sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

   Zum Schutz des Bestandes der gesamten Vegetation ist eine Nutzung dieser Flächen, insbesondere das Aufstellen von Zelten und die Veränderung der Bodenoberfläche, nicht zulässig.
   Dies gilt nicht für notwendige Rettungswege.

   Die Flächen A, B, C und D sind dicht mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und zu unterhalten.

4. Im allgemeinen Wohngebiet auf den Grundstücken Inselstraße 18, 20 und 22 sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen in Form von zeltartigen Häuschen aus Holz, die der Durchführung von Kinder- und Jugenderholungsmaßnahmen dienen, bis zu einer Grundfläche von insgesamt 500 m² zulässig, wenn städtebauliche Bedenken und Gründe der Sicherheit oder Gesundheit nicht entgegenstehen.

5. Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser bis zu 30 m Länge zulässig.

6. Gestaltung im gesamten Geltungsbereich:

   - Die Dachneigung muß 30° bis 50° betragen. Bei Mansarddachformen ist eine Unterschreitung der Mindestdachneigung für Teilflächen des Daches bis zu 12° zulässig.
     Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind innerhalb der von der Inselstraße umschlossenen Baugrundstücke unzulässig. Auf den Baugrundstücken außerhalb des von der Inselstraße umschlossenen Bereiches dürfen Dacheinschnitte und Dachflächenfenster von der Straße aus nicht sichtbar sein.
   - Die Aufteilung der Fenster ist in stehendem Format auszubilden.
   - An der Straße sind Einfriedungen zu errichten. Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,8 m nicht überschreiten. Sie sind durchsehbar auszugestalten und mit gemauertem, natursteinverkleidetem oder verputztem Sockel von bis zu 0,5 m Höhe auszubilden.

     Einfriedungen aus gekreuzten Holzlatten (Jägerzäune), Maschendrahtzäune und Verkleidungen aus Schilfmatten oder Kunststoffflächen sind unzulässig.
   - Ausnahmen von den Gestaltungsregelungen können zugelassen werden, wenn dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht nachteilig beeinflußt wird.

7. Das dritte Vollgeschoß ist nur oberhalb der Traufkante im Dach zulässig.

8. Auf den Baugrundstücken außerhalb des von der Inselstraße umschlossenen Bereiches sind bauliche Anlagen nur zulässig, wenn die Grundstücke an der Inselstraße mindestens 40 m breit sind. Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke Inselstraße 4/6A, 18, 32 und 36.

9. Die Bebauungstiefe im allgemeinen Wohngebiet der von der Inselstraße umschlossenen Baugrundstücke beträgt 30 m, gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze an.

10. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

11. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen entlang der Uferlinie sind in der Weise mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, daß der Eindruck eines ununterbrochenen Ufergrüns entsteht.

12. Die Fläche H im Sondergebiet - Kinder- und Jugenderholungseinrichtungen - ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Nutzer der Grundstücke Inselstraße 7, 38-42 und deren Besucher zu belasten.

13. Die Fläche J im Sondergebiet - Kinder- und Jugenderholungseinrichtungen - ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Nutzers des Grundstücks Inselstraße 7 und dessen Besucher zu belasten.

14. Zum Schutz des allgemeinen Wohngebiets vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes infolge Lärms aus den Kinder- und Jugenderholungseinrichtungen sind Vorkehrungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 des ~~Baugesetzbuches~~* in der Fassung vom ~~08. Dezember 1986~~ im Bereich des Sondergebietes - Kinder- und Jugenderholungseinrichtungen - durch Errichten von Außenwänden mit einem Schalldämmwert von mindestens 40 dB und dem Einbau von Fenstern mit einem Schalldämmwert von mindestens 35 dB innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen entlang der festgesetzten Baulinien zu treffen.

15. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs. 1 des ~~Baugesetzbuches~~* in der Fassung vom ~~08. Dezember 1986~~ bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

② *Bundesbaugesetzes ×18. August 1976

X-149

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.