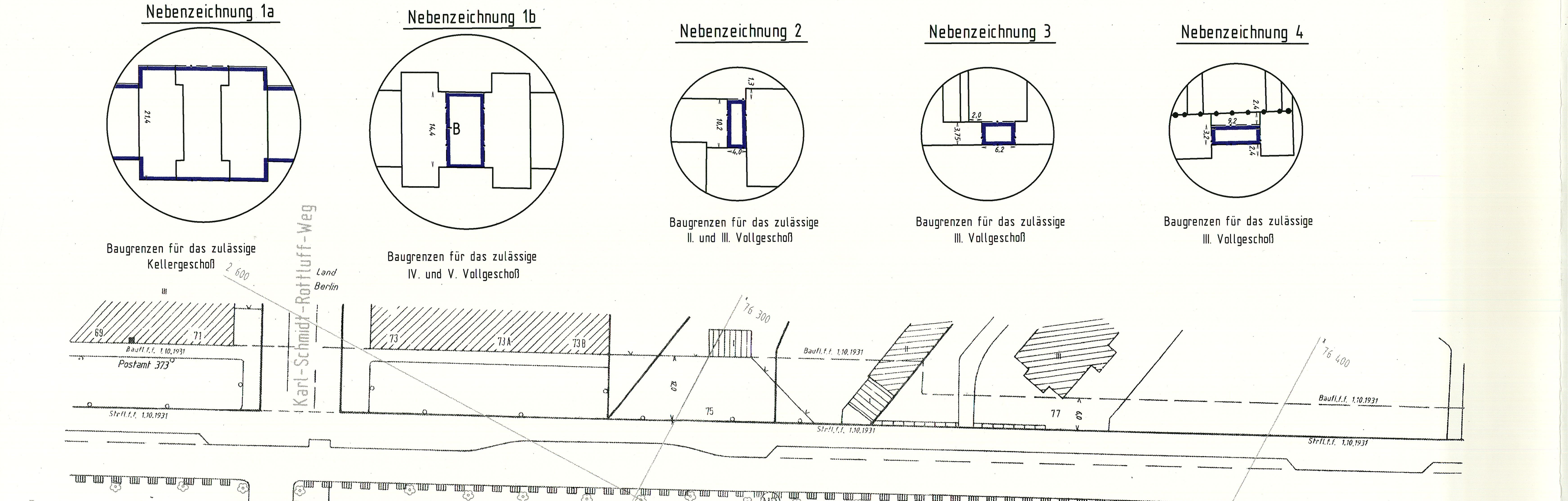
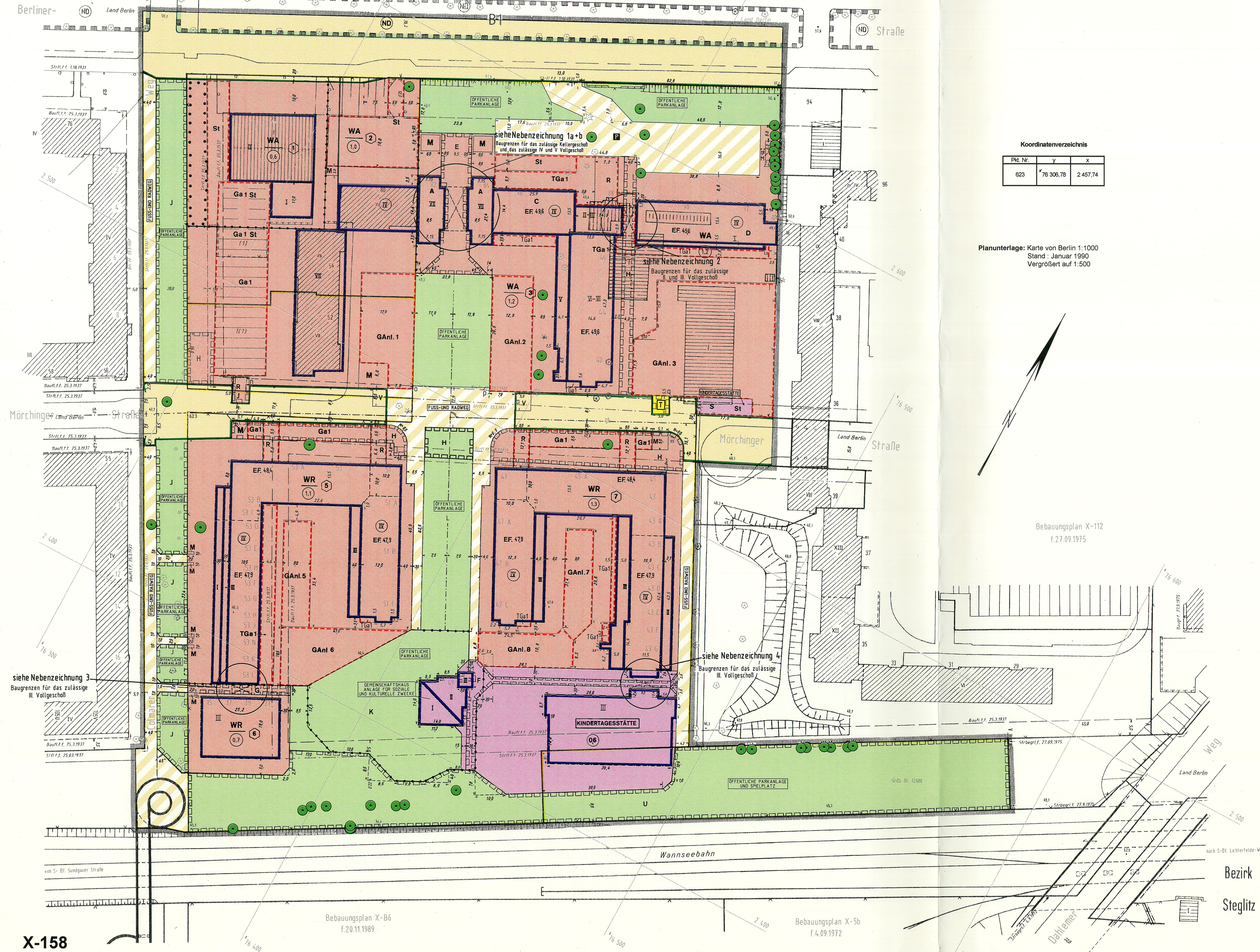

Nebenzeichnung 1a
Baugrenzen für das zulässige Kellergeschoß
Nebenzeichnung 1b
Baugrenzen für das zulässige IV. und V. Vollgeschoß
Nebenzeichnung 2
Baugrenzen für das zulässige II. und III. Vollgeschoß
Nebenzeichnung 3
Baugrenzen für das zulässige III. Vollgeschoß
Nebenzeichnung 4
Baugrenzen für das zulässige III. Vollgeschoß
Karl-Schmidt-Rottluff-Weg
Land Berlin
Postamt 373



X-158

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

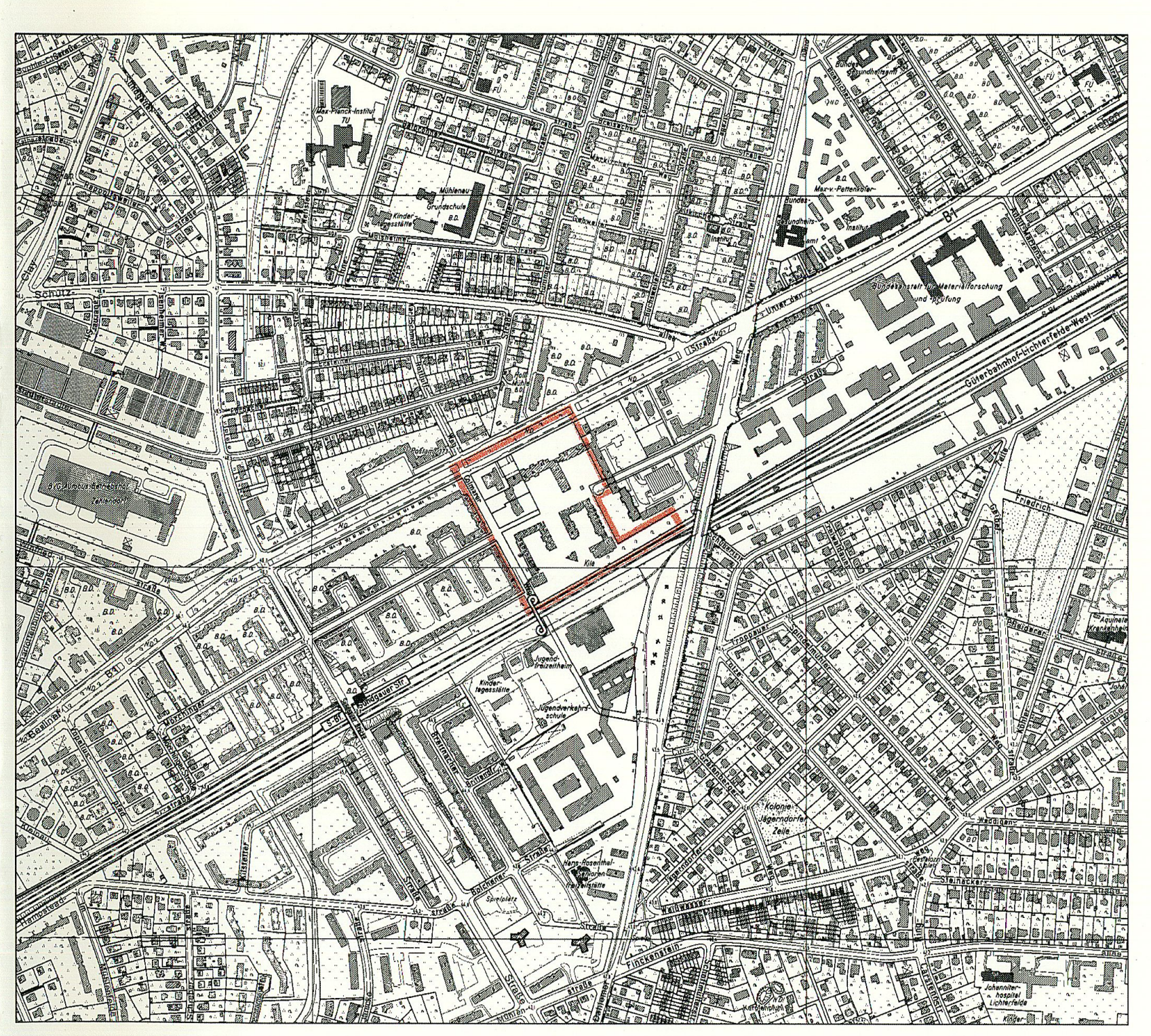
Dieser Bebauungsplan ist urheberrechtlich geschützt.

Koordinatenverzeichnis

Pkt. Nr.	y	x
623	76 306,78	2 457,74

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000
Stand : Januar 1990
Vergrößert auf 1:500

Übersichtskarte 1:10 000



Planergänzungsbestimmungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Im Baugebiet 1 und in den überbaubaren Grundstücksflächen A und C des Baugebietes 3 sind im untersten Vollgeschoß nur die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden , Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. In allen übrigen Teilen des allgemeinen Wohngebietes können diese Nutzungsarten nur ausnahmsweise zugelassen werden.

3. Die Baugrenzen und die zulässige Geschoßfläche im Sinne des § 20 BauNVO können um die Flächenanteile überschritten werden, die durch eine größere Außenwandstärke als 30 cm bedingt sind.

4. Für die überbaubare Fläche C wird die Höhe der baulichen Anlage (OK Attika) zwingend mit 62,0 m üNN und für die Fläche D mit 61,1 m üNN festgesetzt. Untergeordnete Bauteile, sowie Treppenhäuser, bleiben von dieser Bestimmung unberührt.

5. Bei Gebäuden mit Flachdächern sind, je notwendiger Treppe, Räume für technische Einrichtungen, Abstellräume und ähnliche Wirtschaftsräume , deren Grundfläche ein Maß von 30m² nicht überschreitet, als Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 2,8 m ohne Anrechnung auf die festgesezte Zahl der Vollgeschosse zulässig.

6. Auf den an der Mörchinger Straße festgesetzten Flächen für Garagen (Ga1) sind nur offene Garagen ohne Tor zulässig (Carports). Die Carports sind rückseitig durch eine mindestens 1,2 m und höchstens 1,8 m hohe Wand abzuschirmen und zu begrünen.

7. Die Fläche S ist Teil der Kindertagesstättenfläche.

8. Rampen zu Tiefgaragen sind nur innerhalb der Flächen R zulässig. Die Rampen sind zu überdachen und an der Mörchinger Straße seitlich zu schließen. Die Bauteile müssen ein Schalldämm- Maß R'_w von mindestens 30 dB aufweisen. Im Abstand von 5,0 m von der Verkehrsfläche ist durch teilweise Verglasung eine ausreichende Sicht zu gewährleisten.

9. Hausmüllgefäße dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Flächen M aufgestellt werden.

10. Sonstige Nebebanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO , wie Sichtschutzwände, Pergolen, Garten- und Gerätehäuschen , sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsanlagen zulässig. Sie sind standortgerecht zu begrünen.

    Ausnahmsweise können Gartengerätehäuschen bis 5 m² Grundfläche und 2,5 m Höhe auch außerhalb der o.a. Flächen zugelassen werden.

11. Oberirdische Versorgungsanlagen (Post, Bewag etc.) sind allgemein nur innerhalb der Teilflächen V der Straßenverkehrsflächen zulässig, die mit einer festen Überdachung zu versehen sind.
    Im übrigen ist die Aufteilung der Verkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung.

12. In der Fläche K der öffentlichen Grünfläche – öffentliche Parkanlage – wird die Herstellung eines Regenwasserauffangbeckens mit überwiegender Biotopfunktion festgesetzt.

    Die Flächen L der öffentlichen Grünfläche dienen als offene Vorflut für das Regenwasserauffangbecken.

    Innerhalb der öffentlichen Grünflächen dürfen Wege nur eine wassergebundene Decke erhalten. Ausnahmen können zugelassen werden.

13. Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist auf den Flächen für Gemeinschaftsanlagen in unterirdischen Anlagen zu sammeln, vorzuklären und (ggf. über offene Vorfluter) dem Regenwasserauffangbecken zuzuleiten und dort zu versickern.

14. Fläche E ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, Die Fläche F mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger, die Fläche G mit einem Gehrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke im Baugebiet 6 und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Die Unternehmensträger, die Flächen H und die Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Trafostation mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Unternehmensträger und die Fläche U mit einem Fahrrecht zugunsten des Unternehmensträgers der S-Bahn zur Unterhaltung der Bahntrasse zu belasten.

15. Die nachfolgend genannten Flächen sind Gemeinschaftsanlagen mit folgender Zweckbestimmung:

    a). Freizeit- und Bewegungsfläche für Erwachsene mit Kinderspielplätzen und Wirtschaftsflächen, und zwar : Ganl. 1 zugunsten Baubebiet 2, GAnl. 2 und 3 zugunsten Baugebiet 3,

    b). Grünanlage als Freizeit- und Bewegungsfläche für Erwachsene mit Wirtschaftsflächen, und zwar Ganl. 5 zugunsten Baugebiet 5, Ganl. 7 zugunsten Baugebiet 7,

    c). Kinderspielplätze und Wirtschaftsflächen , und zwar : Ganl. 6 zugunsten Baugebiet 5 , Ganl. 8 zugunsten Baugebiet 7.

    Die Flächen für Gemeinschaftsanlagen sind den begünstigten Grundstücksflächen derBaugebiete im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO jeweils hinzuzurechnen.

16. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung von anderen Brennstoffen ist nur dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß die Emissionswerte in Kilogramm pro Tera Joule Energiegehalt (kg / TJ) des eingesetzten Brennstoffs gleichwertig oder geringer im Vergleich zu den Emissionen von Heizöl EL sind.

17. In allen Baugebieten sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen standortgerecht mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Fichten und Tannen sind ausgeschlossen. Für Einfriedungen sind Nadelgehölze generell unzulässig.

18. Ebenerdige Stellplätze sind mindestens mit einem großkronigen Laubbaum je 4 Stellplätze zu bepflanzen.

19. Dächer von Tiefgaragen, die nicht durch oberirdische bauliche Anlagen überdeckt sind , sind gärtnerisch anzulegen.

20. Zwischen den Punkten n und o sowie p und q ist auf dem Bauland entlang der Grenze zu öffentlichen Verkehrs- und Versorgungsflächen die Errichtung einer Stützmauer zulässig.

21. **Gestaltungsvorschriften**

    Im allgemeinen Wohngebiet sind mit Ausnahme der überbaubaren Grundstücksflächen A nur Flachdächer zulässig. In den Flächen A sind darüberhinaus auch geneigte Dächer zulässig.

    In den Baugebieten 5 und 7 und auf den Versorgungsflächen sind ausschließlich geneigte Dächer mit 30° Dachneigung zulässig.

    Geneigte Dächer müssen eine hinsichtlich Form- und Farbgebung einheitliche Dachdeckung aus roten , nicht engobierten Tonziegeln erhalten.

    Mit Ausnahme der überbaubaren Grundstücksflächen A und B ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Außenwandmaterial Putz mit heller Farbgebung (weiß/weiß abgetönt) sowie Sichtmauerwerk aus ungenarbten Vormauerziegeln oder Klinkern zulässig. Das Sichtmauerwerk muß mindestens 10% der gesamten Fassadenabwicklung einnehmen. Es ist vorrangig für Sockel, Gesimse, senkrechte Lisenen an seitlichen Gebäudegrenzen, Stützen, Brüstungen und Fensterlaibungen zu verwenden. Für untergeordnete Teile der Fassaden und für Nebenanlagen ist auch farbig lasiertes Naturholz zulässig. Ausnahmsweise können Fassadenplatten mit weißer oder farbiger Oberflächenbehandlung zugelassen werden.

    In den überbaubaren Grundstücksflächen A ist allgemein nur Sichtmauerwerk aus ungenarbten Vormauerziegeln oder Klinkern zulässig. Untergeordnete Bauteile sind hiervon ausgenommen.

    Mindestens 75 % der Fensteröffnungen eines Gebäudes müssen ein stehendes Format mindestens im Verhältnis 1 : 1,5 aufweisen bzw. eine entsprechende Rahmeneinteilung erhalten.

    Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als Einfriedungen ausschließlich Hecken bis 1,0 m Höhe zulässig. Zur Bahnanlage ist ein begrünter oder beidseitig bepflanzter Metallzaun von mindestens 1,5 m und höchstens 2,0 m Höhe zu errichten.

    Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen und Grenzen zu Gemeinschaftsanlagen sind Hecken oder durch Hecken bzw. Sträucher eingegrünte Holz- und Metallzäune bis 1,0 m Höhe zulässig.

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

Abzeichnung

Die Übereinstimmung der Abzeichnung
mit dem Original des Bebauungsplanes
bescheinigt

Berlin, den 14. April 04

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

Im Auftrag

Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt
vom 31.Juli 1990
(In diese Abzeichnung eingearbeitet)

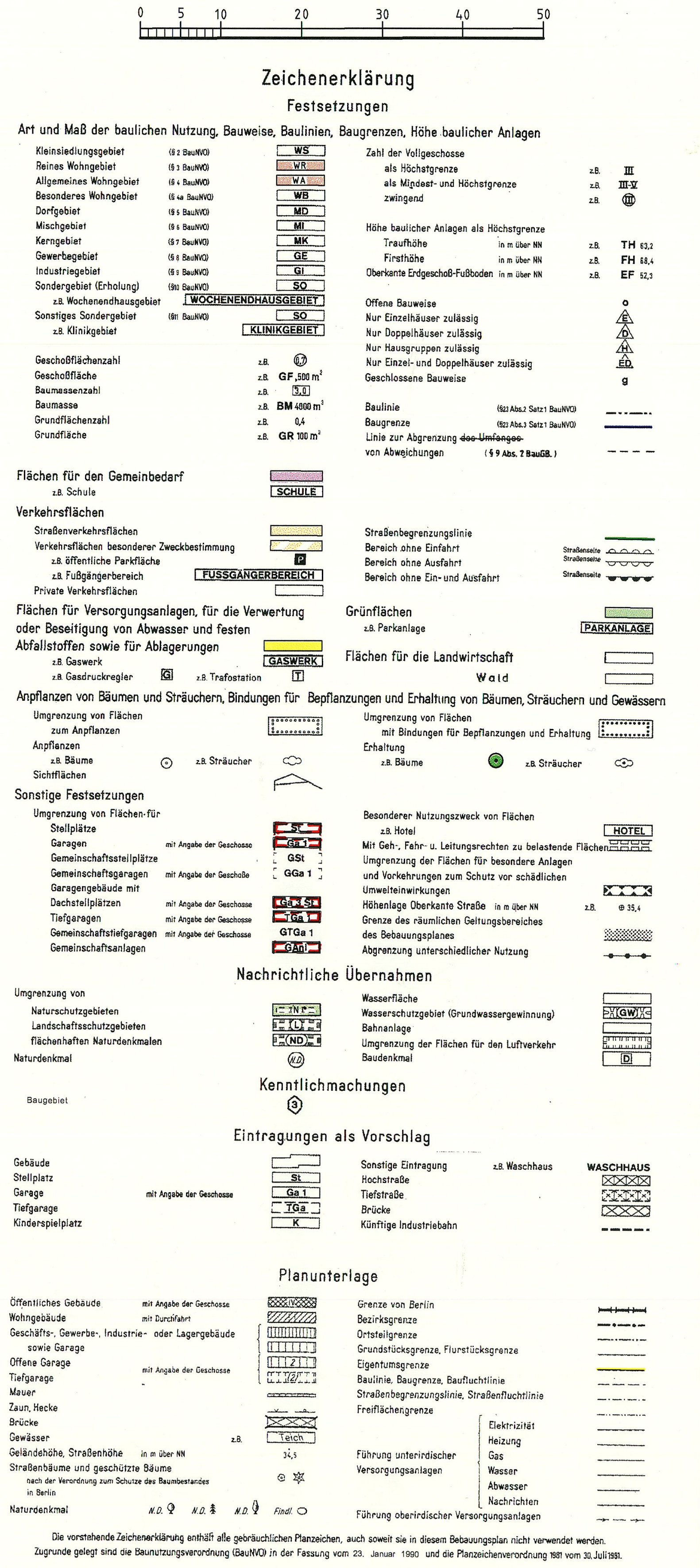
Bebauungsplan X-158

für die Grundstücke

Berliner Straße 78/92 , Mörchinger Straße 42/46, 52/54, 41/53 N, Colmarer Weg 15/21 und Grundbuch von Zehlendorf Blatt 17 196 , einen Abschnitt der Mörchinger Straße zwischen Colmarer Weg und westlicher Grenze des Grundstücks Mörchinger Straße 36/40 sowie für den Colmarer Weg
im Bezirk Steglitz- Zehlendorf, Ortsteil Zehlendorf

Maßstab 1:500

Zeichenerklärung


0
5
10
20
30
40
50
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 (§11 BauNVO) SO
z.B. Klinikgebiet KLINIKGEBIET
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
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 63,2
Firsthöhe in m über NN z.B. FH 68,4
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 (§23 Abs.2 Satz1 BauNVO)
Baugrenze (§23 Abs.3 Satz1 BauNVO)
Linie zur Abgrenzung ~~des Umfanges~~ von Abweichungen (§ 9 Abs. 2 BauGB.)
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
Wald
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 N.D
Wasserfläche
Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung) GW
Bahnanlage
Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
Baudenkmal D
Kenntlichmachungen
Baugebiet 3
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 IV
Wohngebäude mit Durchfahrt
Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie- oder Lagergebäude sowie Garage
Offene Garage mit Angabe der Geschosse 2
Tiefgarage (2)
Mauer
Zaun, Hecke
Brücke
Gewässer z.B. Teich
Geländehöhe, Straßenhöhe in m über NN 34,5
Straßenbäume und geschützte Bäume nach der Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin
Naturdenkmal N.D. N.D. N.D. 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 23. Januar 1990 und die Planzeichenverordnung 1981 vom 30. Juli 1981.

Aufgestellt : Berlin, den **2. Februar 1990**

Bezirksamt Zehlendorf von Berlin

Abt. Bau- und Wohnungswesen

Vermessungsamt		Stadtplanungsamt
gez. **Dr.Mimus**		gez. **Schulte**
Amtsleiter	gez. **Menzel**	Amtsleiter
	Bezirksstadtrat	

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom **5.2.1990** bis **8.3.1990** und mit einem Deckblatt vom **31.7.1990** erneut in der Zeit vom **15.10.1990** bis einschließlich **29.10.1990** öffentlich ausgelegt und hat die Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung mit Beschluß vom **19.6.1991** erhalten.

Berlin, den **4.März 1998**

Bezirksamt Zehlendorf von Berlin
Abt. Bau -,Wohnungswesen und Umweltschutz
Stadtplanungsamt
gez. Schwarz
Vertreter des Amtsleiters

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 Abs.1 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 **07. Mai 2003**

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

gez. Strieder

Die Verordnung ist am 28.06. 2003 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 237 verkündet worden.