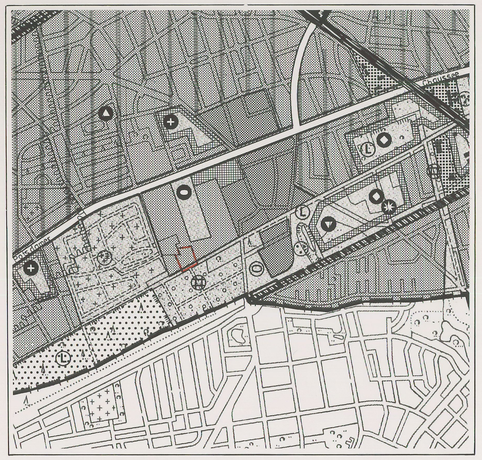
Bebauungsplan X-159

für die Grundstücke

Am Rohrgarten 89, Barkenhof 6/40 und Quastheide 1 (teilweise), sowie für die Straßen Barkenhof und Quastheide im Bezirk Zehlendorf, Ortsteil Nikolassee

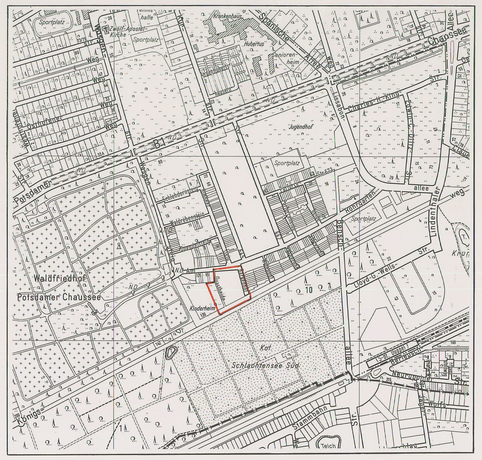
Maßstab 1 : 1000

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan von Berlin (FNP 84)



Maßstab 1:20000

Übersichtskarte 1:10 000



N

Zeichenerklärung zum FNP84

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 bloßbezogene Geschoßflächenzahl

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 / mit Mischnutzungscharakter
- Fläche mit hohem Grünanteil / mit landwirtschaftlicher Nutzung
- Wasser
- Energie
- Abfall, Abwasser
- Betriebshof (Bahn und Bus)

Verkehr

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

Freiflächen, Wasserflächen

- Grünfläche
- Parkanlage
- Camping
- Friedhof
- Wassersport
- Kleingarten
- Wochenendgarten
- Sport
- Wald
- Landwirtschaftsfläche
- Wasserfläche

Nutzungsbeschränkungen zum Schutz der Umwelt (Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen)

- Landschaftliche Prägung von Wohnbauflächen
- Naturschutzgebiet
- Vorranggebiet für Luftreinhaltung
- Landschaftsschutzgebiet
- Fluglärmschutzzonen
- Wasserschutzgebiet

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1 000
Stand Juni 1989

Planergänzungsbestimmungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. September 1990 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Das Baugrundstück im allgemeinen Wohngebiet und die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung - Senioreneinrichtung - ist zwischen den Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar.
3. Die Gemeinbedarfsfläche **mit der Zweckbestimmung** - Kinderheim - ist zwischen der Baugrenze und der Geltungsbereichsgrenze in voller Tiefe überbaubar.
4. Für die baulichen Anlagen im allgemeinen Wohngebiet gilt folgendes:

   a) Gestaltung:

   Fenster müssen ein stehendes rechteckiges Format haben. Für die Farbe der Außenwände sind helle Pastelltöne zu verwenden.

   b) Dachform:

   Satteldach mit 40°-45° Neigung. Als Dachdeckung sind rote Ziegel zu verwenden. Firstrichtung parallel zur Längsseite der überbaubaren Grundstücksfläche. Drempel sind unzulässig.

   c) Einfriedung:

   Einfriedungen mit Ausnahme von Einfriedungen, die Hausgärten umschließen, sind unzulässig. Vorgärten gelten nicht als Hausgärten.
5. Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
6. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
7. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche A ist mit einem Geh- und Fahrrecht und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen B und C sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
8. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes 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.

Abzeichnung

Die Übereinstimmung der Abzeichnung mit dem Original des Bebauungsplanes bescheinigt

Berlin-Zehlendorf, den 15.11.1991

Bezirksamt Zehlendorf von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen
Vermessungsamt

Dr. Mimus
Amtsleiter

Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 15. August 1990
(In diese Abzeichnung eingearbeitet)

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

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	(§10 BauNVO)	SO
z.B. Klinikgebiet		KLINIKGEBIET

Geschoßflächenzahl z.B. (3)
Geschoßfläche z.B. GF 500 m²
Baumassenzahl z.B. [2,0]
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 83,2
Firsthöhe in m über NN z.B. FH 88,4
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 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
Bereich ohne Ausfahrt
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
Erhaltungsbereiche	(§172 BauGB)	E

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 LS
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 mit Angabe der Geschosse
Tiefgarage
Mauer
Zaun, Hecke
Brücke
Gewässer z.B. Teich
Geländehöhe, Straßenhöhe in m über NN 34,1
Straßenbäume und geschützte Bäume nach der Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin
Naturdenkmal N.D. N.D. N.D. Findt

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 6. November 1989

Bezirksamt Zehlendorf von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen

Vermessungsamt
Dr. Mimus
Amtsleiter

Stadtplanungsamt
Schulte
Amtsleiter

Menzel
Bezirksstadtrat

Der Bebauungsplan wurde mit dem Deckblatt vom 15.08.1990 in der Zeit vom 29.10.1990 bis 13.11.1990 öffentlich ausgelegt und hat die Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung mit Beschluß vom 17.01.1990 erhalten.

Berlin, den 10.12.90
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 17. September 1991

Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen
Wolfgang Nagel

Die Verordnung ist am 12.10.1991 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 226 verkündet worden.

X-159

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.