Bebauungsplan X-189

für die Grundstücke

Flur 8 von Dahlem, Flurstücke 35, 36 und 44, Edwin-Redslob-Straße 1A/13B, 4/18A,15/27 und 24/26, Otto-Appel-Straße 2/50, 11/27 und 53/73 sowie die Edwin-Redslob-Straße, Teilbereiche der Straße Im Winkel und der Königin-Luise-Straße
im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Dahlem

Übersichtskarte 1:10 000

Textliche Festsetzungen

1. In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 4 sowie WA 3 - Flächen D und E - gilt innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die offene Bauweise; es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

3. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2a, WA 2b und WA 5 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung eine Grundflächenzahl von 0,4 nicht überschritten werden.

4. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2a und WA 2b ist abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn es sich hierbei um einen Dachraum handelt der ein Vollgeschoss ist und wenn die festgesetzte Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.

5. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 68,30 m über NHN nicht überschreiten. Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 67,50 m über NHN nicht überschreiten. Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 67,30 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre.

6. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2a und WA 2b dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 67,80 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre.

7. Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuchs folgende Maßnahmen durchzuführen: Herstellung einer öffentlichen Parkanlage (341m²) und Herstellung einer öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz (4498m²). Diese Maßnahmen werden, einschließlich der Kosten für die 2-jährige Entwicklungspflege, gemäß § 9 Abs.1a Satz 2 des Baugesetzbuchs den Baugrundstücken WA 1, WA 2a +2b, WA 3 und WA 4 sowie der Privatstraße -Otto-Appel-Straße- nach dem Verhältnis der zulässigen Grundfläche zugeordnet.

8. In den allgemeinen Wohngebieten sind auf den Flächen B und C pro 200 m² mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Der Mindeststammumfang der zu pflanzenden Bäume beträgt 20/25 cm. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

9. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2a, WA 2b und WA 5 ist pro 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Der Mindeststammumfang der zu pflanzenden Bäume beträgt 10/12 cm. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Obstbäume einzurechnen.

10. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 4 sowie auf der Fläche für Gemeinbedarf ist pro 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Der Mindeststammumfang der zu pflanzenden Bäume beträgt 10/14 cm. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

11. Die Flächen zum Anpflanzen sind in der Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck einer Geländeböschung mit dichtem Gehölzbestand entsteht. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege.
Für die Pflanzung von Gehölzen sind ausschließlich gebietstypische, standortgemäße Arten zu verwenden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Werbeanlagen sind unzulässig.

12. In den allgemeinen Wohngebieten und auf der Fläche für Gemeinbedarf ist die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

13. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2a, WA 2b und WA 5 sind Garagen unzulässig.

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

15. Die private Verkehrsfläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

16. Zwischen den Punkten A und AB sowie AC und AD dürfen Einfriedungen eine Höhe von maximal 1,00 m nicht überschreiten. Es dürfen nur Hecken und transparente Gitterzäune verwendet werden.

17. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen B und C sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der angrenzenden Grundstücke zu belasten.

18. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Hinweis:
Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 8, 9 und 10 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzenliste empfohlen.

Abzeichnung

Zu diesem Bebauungsplan gehören die Deckblätter
vom 08.09.2005, 10.01.2006, 28.08.2006, 08.01.2007 und 31.10.2007
(In diese Abzeichnung eingearbeitet)

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt
dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift
des Bebauungsplans X-189
festgesetzt am 10.06.2008 , übereinstimmt

Berlin, den 11. 08. 2009

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

Im Auftrag

BEZIRKSAMT STEGLITZ-ZEHLENDORF · 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
- Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) SO
  - z.B. UNIVERSITÄT
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen(§9 Abs.1 Nr.6 BauGB) z.B. WR 2Wo
- Geschossflächenzahl z.B. (0.7)
  - als Höchstmaß z.B. (0.5) bis (0.7)
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B.
- Geschossfläche
  - als Höchstmaß z.B. GF 500m²
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400m² bis 500m²
- Baumassenzahl z.B. 3.0
- Baumasse z.B. BM 4000m³
- Grundflächenzahl z.B. 0.4
- Grundfläche z.B. GR100m²
- Zahl der Vollgeschosse
  - als Höchstmaß z.B. III
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. II - V
  - zwingend z.B. (II)
- 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 (§23 Abs. Satz3 BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
  - als Höchstmaß
    - Traufhöhe z.B. TH 12.4m über Gehweg
    - Firsthöhe z.B. FH 53.5m über NHN
    - Oberkante z.B. OK 124.5m über NHN
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. OK 116.0m bis 124.5m über NHN
  - zwingend z.B. (OK) 124.5m über NHN

Flächen für den Gemeinbedarf

- z.B. JUGENDFREIZEITHEIM

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Verkehrsflächen

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

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- z.B. UMSPANNWERK
- z.B. Gasdruckregler G z.B. Trafostation T
- Oberirdische Hauptversorgungsleitung
  - Hochspannungsleitung
- Öffentliche und private Grünflächen
  - z.B. OFFENTLICHE PARKANLAGE
  - z.B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN
- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für Wald (Erholungswald)
- Wasserfläche

Anpflanzungen , Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Anpflanzen von
    - Bäumen
    - Sträuchern
    - sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung
  - Erhaltung von
    - Bäumen
    - Sträuchern
    - sonstige Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zur Zuordnungen nach § 9 Abs. 1a Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen z.B. HOTEL
- Sichtfläche
- Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Umgrenzungen der Flächen für
  - Stellplätze St
  - Garagen mit Angabe der Geschosse Ga1
  - Gemeinschaftsstellplätze GSt
  - Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschosse GGa1
  - Erhaltungsbereich
- Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen.
- Arkade
- Höhenlage bei Festsetzungen in (Meter über NHN) 35.4
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzungen der Flächen für
  - Garagen mit Dachstellplätzen mit Angabe der Geschosse Ga3St
  - Tiefgaragen mit Angabe der Geschosse TGa1
  - Gemeinschaftstiefgaragen mit Angabe der Geschosse GTGa1
  - Gemeinschaftsanlagen GAnl

Nachrichtliche Übernahmen

- Naturschutzgebiet N
- Landschaftsschutzgebiet L
- Naturdenkmal nd
- Geschützter Landschaftsbestandteil B
- Baudenkmal, Gartendenkmal D
- Denkmalbereich (Gesamtanlage oder Ensemble)
- Wasserfläche
- Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Bahnanlage
- Straßenbahn

Eintragungen als Vorschlag

- Gebäude
- Stellplatz St
- Garage z.B. Ga 1
- Tiefgarage z.B. TGa 1
- Kinderspielplatz K
- Hochstraße
- Tiefstraße
- Brücke
- Industriebahn (in Aussicht genommen)

Planunterlage

- Wohn- oder öffentliches Gebäude (mit Geschossezahl und Durchfahrt)
- Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage
- Parkhaus
- Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage) (mit Geschossezahl)
- Brücke
- Gewässer z.B. Teich
- Geländehöhe, Straßenhöhe in Meter über NHN • 35.4
- Laubbaum, Nadelbaum
- Naturdenkmal (Laub-/Nadelbaum) ND ND
- Baudenkmal BD Gartendenkmal GD
- Zaun, Hecke
- Hochspannungsmast
- Schornstein Schiffzone
- Landesgrenze (Bundesland)
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer, Flurnummer z.B. 60, 26/2, Flur 10
- Grundstücksnummer z.B. 49 A
- Mauer, Stützmauer
- Bordkante
- Baulinie, Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche 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 1990 (PlanzV90) vom 18.Dezember 1990

Aufgestellt : Berlin, den 10.06.1999

Bezirksamt Zehlendorf von Berlin
Abt. Bau, Wohnungswesen und Umweltschutz

Vermessungsamt — Dr. Mimus, Amtsleiter
Stadtplanungsamt — Eichstädt, Baudezernat — Lappe, Amtsleiterin

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 28.06.1999 bis einschließlich 06.08.1999 und mit einem Deckblatt vom 08.09.2005 erneut in der Zeit vom 04.10.2005 bis einschließlich 04.11.2005 und mit den Deckblättern vom 10.01.2006 und vom 28.08.2006 in der Zeit vom 18.09.2006 bis einschließlich 18.10.2006 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan mit den Deckblättern vom 08.09.2005, 10.01.2006, 28.08.2006 und 08.01.2007 am 21.03.2007 beschlossen.
Berlin, den 27.03.2007

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
Abt. Bauen, Stadtplanung und Naturschutz
Bauordnungsamt

Lappe
Amtsleiterin

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan mit dem Deckblatt vom 31.10.2007 am 16.04.2008 erneut beschlossen.
Berlin, den 14.05.2008
Stadtplanungsamt

Lappe
Amtsleiterin

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 5 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.
Berlin, den 10.06.2008

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin

Kopp, Bezirksbürgermeister — Stäglin, Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 05.07.2008 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S.166 verkündet worden.

X-189

Maßstab 1:1000
0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Planunterlage: ALK Berlin
Stand : Juni 2005

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.