Bebauungsplan X - 190

für das Grundstück

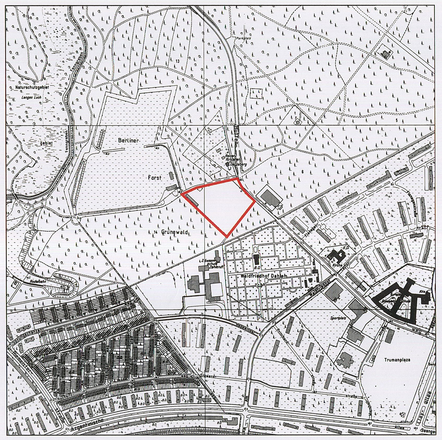
Am Petersberg 2/30 und das Flurstück 7 des Grundstücks Hüttenweg 53/55

im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Dahlem

Maßstab 1:1000

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

Übersichtskarte 1:10 000



Abzeichnung

Die Übereinstimmung der Abzeichnung mit dem Original des Bebauungsplanes bescheinigt

Berlin, den 18. Nov 05

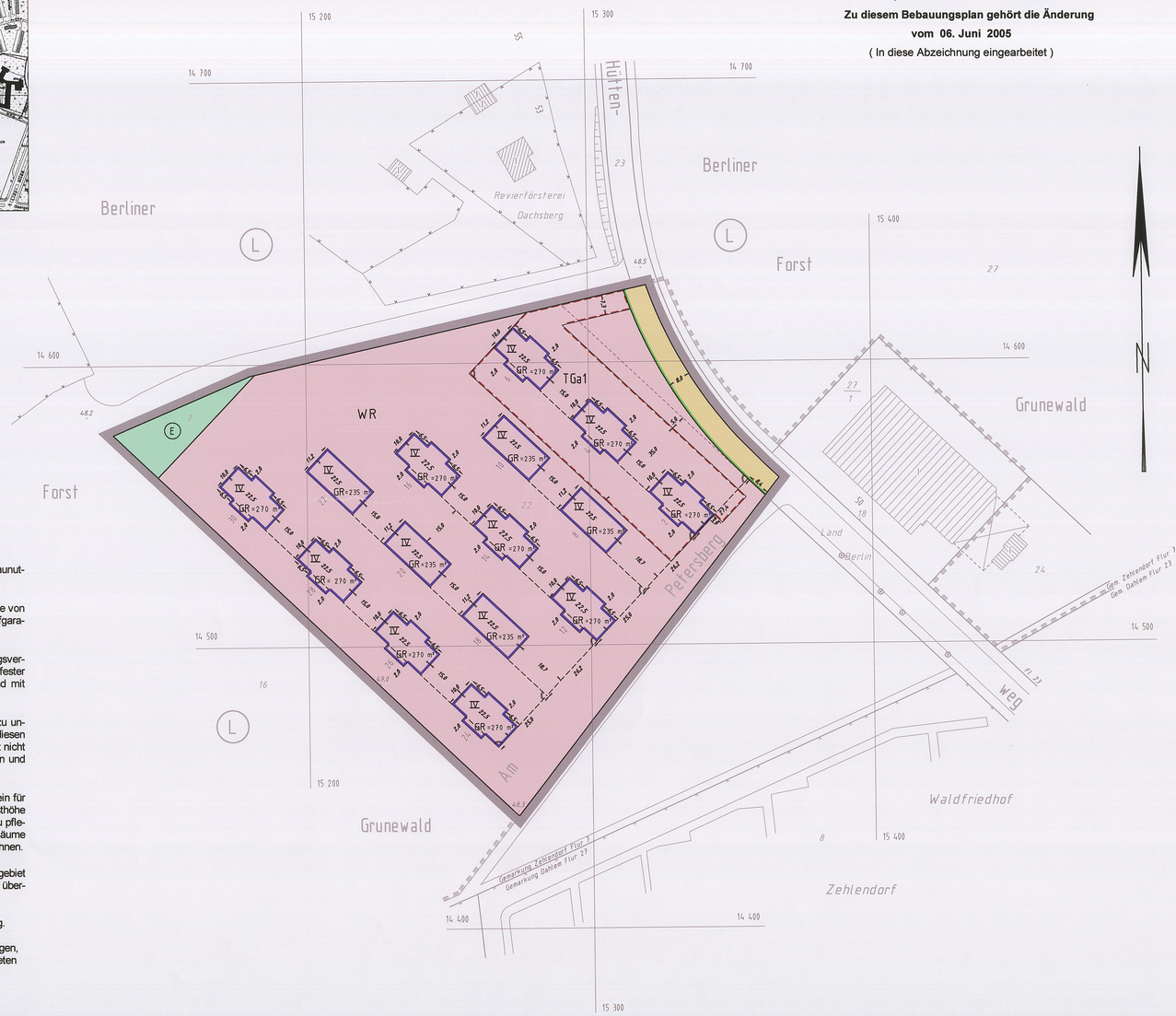
Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
Abteilung Bauen, Stadtplanung und Naturschutz
Bauordnungsamt – Fachbereich Kataster und Vermessung -

Im Auftrag

BEZIRKSAMT STEGLITZ-ZEHLENDORF 18 BERLIN

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Änderung vom 06. Juni 2005

(In diese Abzeichnung eingearbeitet)



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 ZWo
- Geschossflächenzahl
  - als Höchstmaß z.B. (0.5)
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. (0.5) bis (0.7)
- 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 4.000m³
- Grundflächenzahl z.B. 0.4
- Grundfläche z.B. GR 100m²
- Zahl der Vollgeschosse
  - als Höchstmaß z.B. III
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. II-V
  - zwingend z.B. (II)
- Offene Bauweise
  - Nur Einzelhäuser zulässig
  - Nur Doppelhäuser zulässig
  - Nur Hausgruppen zulässig
  - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Geschlossene Bauweise
- 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. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
  - z.B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN
- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für Wald (Erholungswald) (E)
- 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 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 von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung
  - Erhaltung von
    - Bäumen
    - Sträuchern
    - sonstige Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für Zuordnungen nach § 9 Abs. 1a Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)

Sonstige Festsetzungen

- 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 (D)
- Geschützter Landschaftsbestandteil (L)
- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (E)
- Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt (GE)
- Wasserfläche
- Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Bahnanlage
- Straßenbahn
- Hochstraße
- Tiefstraße
- Brücke
- Industriebahn (in Aussicht genommen)

Eintragungen als Vorschlag

- Gebäude
- Stellplatz St
- Garage z.B. Ga 1
- Tiefgarage z.B. TGa 1
- Kinderspielplatz K

Planunterlage

- Wohn- oder öffentliches Gebäude (mit Geschosszahl und Durchfahrt)
- Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage
- Parkhaus
- Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage) (mit Geschosszahl)
- Brücke
- Gewässer z.B. Teich
- Geländehöhe, Straßenhöhe in Meter über NHN • 35,4
- Laubbaum, Nadelbaum
- Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum) ND. ND.
- Schornstein
- Zaun, Hecke
- Hochspannungsmast
- Landesgrenze (Bundesland)
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer, Flurnummer z.B. 60, 96/9 , 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

Textliche Festsetzungen

1. Im reinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, mit Ausnahme von 2 Stellplätzen für Behinderte, und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.
3. Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung sind ausschließlich für Kinderspielplätze und für die Entsorgung fester Stoffe zulässig. Die Entsorgungseinrichtungen sind baulich zu umfassen und mit rankenden Pflanzen zu begrünen. Werbeanlagen sind unzulässig.
4. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Dies gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Verpflichtung gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze für Behinderte, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.
5. Im reinen Wohngebiet ist pro 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein für das Waldsiedlungsgebiet typischer hochstämmiger Baum mit einer Mindesthöhe von 3 m und einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen, für das Waldsiedlungsgebiet typischen Bäume einzurechnen.
6. Entlang der gemeinsamen Grenze zwischen reinem Wohngebiet und Waldgebiet sind nur Grundstückseinfriedungen zulässig, die eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten und optisch keine Barriere sind.
7. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
8. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Hinweis:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 4 und 5 wird die Verwendung von Arten der in der Begründung zum Bebauungsplan beigefügten Pflanzliste empfohlen.

Planunterlage: **ALK- Berlin**

Aufgestellt : Berlin, den 26.07.2004

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

Fachbereich Kataster und Vermessung — i.V. **Heinrich**, Fachbereichsleiter
Fachbereich Stadtplanung — **Lappe**, Fachbereichsleiterin

Laschinsky
Bezirksstadtrat

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom **16.8.2004** bis einschließlich **17.9.2004** öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am **16.2.2005** beschlossen.

Berlin, den **22.03.2005**

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

Reiser
Amtsleiter

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 5 Satz 1 und mit § 11 Abs.1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den **9.8.2005**

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin

Weber, Bezirksbürgermeister
Stäglin, Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 13.09.2005 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S.446 verkündet worden.

X - 190

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Dieser Bebauungsplan ist urheberrechtlich geschützt.