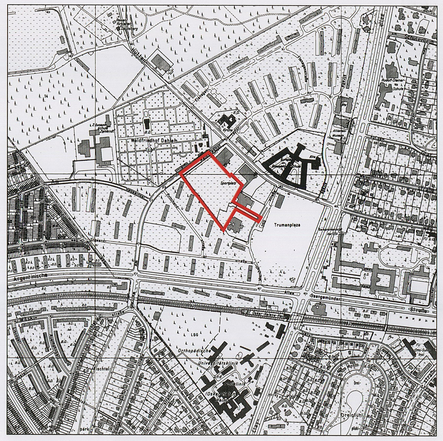
Übersichtskarte 1:10 000



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 Heinrich

BEZIRKSAMT STEGLITZ-ZEHLENDORF 18 BERLIN

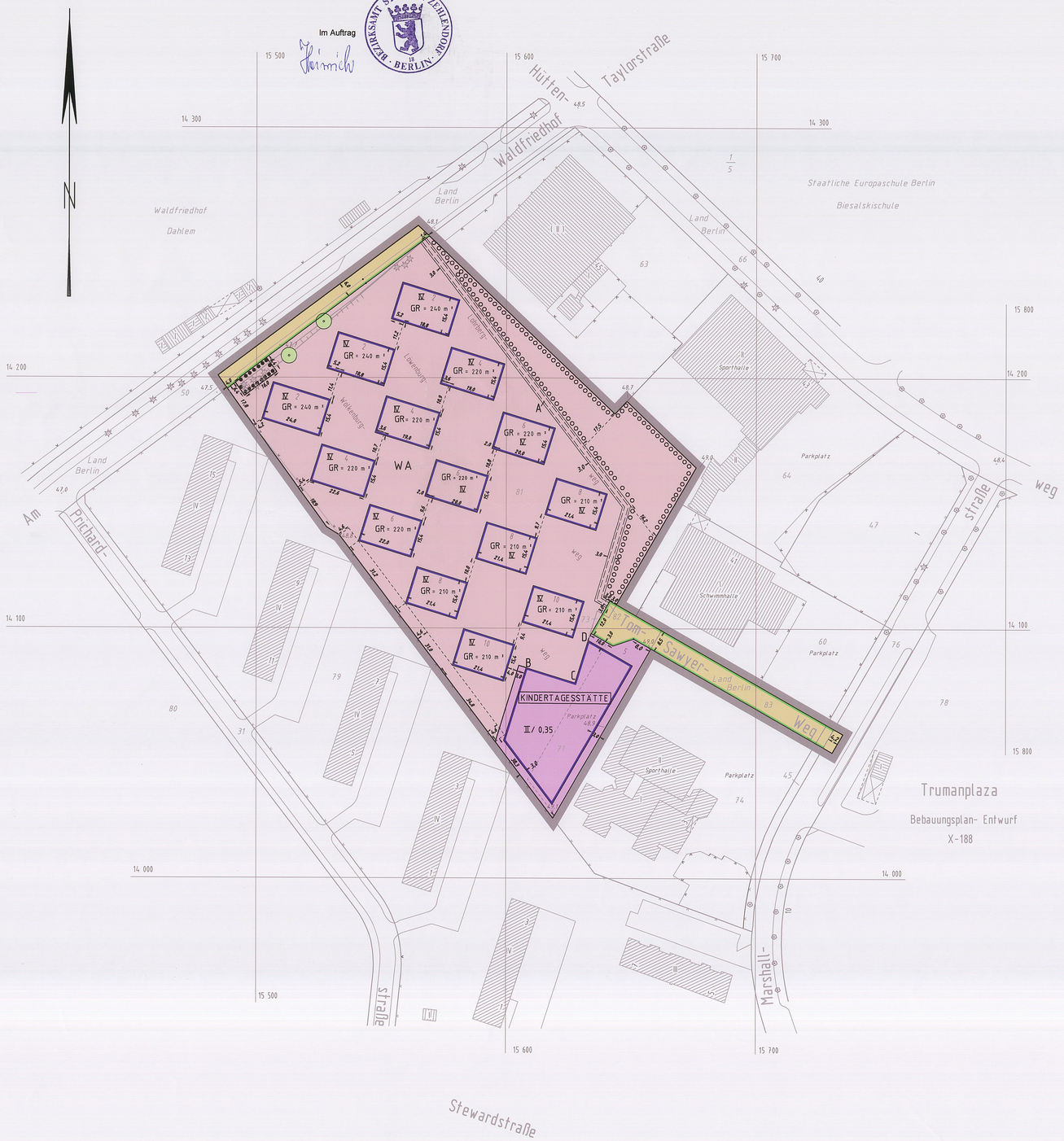
Zu diesem Bebauungsplan gehört die Änderung
vom 19. November 2004
und 22. Juli 2005
(In diese Abzeichnung eingearbeitet)

Bebauungsplan X - 191

für die Grundstücke
Wolkenburgweg 2/10, Löwenburgweg 2/10, Lohrbergweg 2/8 und Tom-Sawyer-Weg 5 sowie für den Tom-Sawyer-Weg
im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Dahlem

Maßstab 1:1000

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
- Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) SO
  - z.B. UNIVERSITÄT
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB) z.B. WR / 2Wo
- Geschossflächenzahl
  - als Höchstmaß z.B. (0.7)
  - 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 4000m³
- 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. (III)
- 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
- 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
- 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)

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 (E)
- 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 (ND)
- Geschützter Landschaftsbestandteil (B)
- Baudenkmal, Gartendenkmal (D)
- Denkmalbereich (Gesamtanlage oder Ensemble) (D)
- 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 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
- Baudenkmal BD Gartendenkmal GD
- Zaun, Hecke
- Hochspannungsmast
- Schornstein
- Landesgrenze (Bundesland)
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer, Flurnummer z.B. 66 / 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 allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Absatz 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.
2. Im allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Absatz 3 Nr. 4 und Nr. 5 der Baunutzungsverordnung genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
3. Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 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 Fläche **A** ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
5. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten, Stellplätzen und Kinderspielplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen, sind unzulässig.
6. Im allgemeinen Wohngebiet sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
   Pro angefangenen 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein 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 vorhandene Bäume einzurechnen.
   Dies gilt nicht für Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung und nicht für Flächen zum Anpflanzen sowie für die Fläche A, die mit Geh- und Radfahrrechten zu belasten ist.
7. Auf der Fläche zum Anpflanzen ist pro angefangenen 100 m² Fläche mindestens ein hochstämmiger Baum mit einer Mindesthöhe von 3 m und einem Stammumfang von mindestens 18 / 20 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen.
   Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für zulässige ebenerdige Stellplätze und Ihre Zufahrten, wenn die maximale Zahl von 30 Stellplätzen nicht überschritten wird.
8. Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung ist die vorhandene Vegetation bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck einer Baumgruppe erhalten bleibt.
9. Bauliche Anlagen auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „ Kindertagesstätte " sind zwischen den Punkten B-C-D bis zur höchstzulässigen Vollgeschosszahl unmittelbar an der Grenze zum allgemeinen Wohngebiet zulässig.
10. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
11. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Hinweis :

Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 6, 7, 8 und 9 wird die Verwendung von Arten der in der Begründung zum Bebauungsplan beigefügten Pflanzliste empfohlen.

Aufgestellt : Berlin, den 26.07.2004

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

Fachbereich Kataster und Vermessung — Fachbereich Stadtplanung

i.V. **Heinrich** — **Lappe**
Fachbereichsleiter — Fachbereichsleiterin

Laschinsky
Bezirksstadtrat

Der Bebauungsplan wurde
in der Zeit vom **16.08.2004** bis einschließlich **17.09.2004** öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am **16.03.2005** 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 — **Stäglin**
Bezirksbürgermeister — Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 13.09.2005 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 447 verkündet worden.

Planunterlage: **ALK- Berlin**

X - 191

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Dieser Bebauungsplan ist urheberrechtlich geschützt.