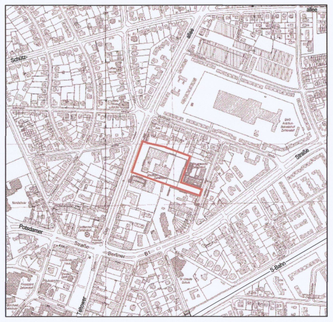
Übersichtskarte 1:10.000



Bebauungsplan X - 32-1-1

für das Grundstück

Clayallee 328/334

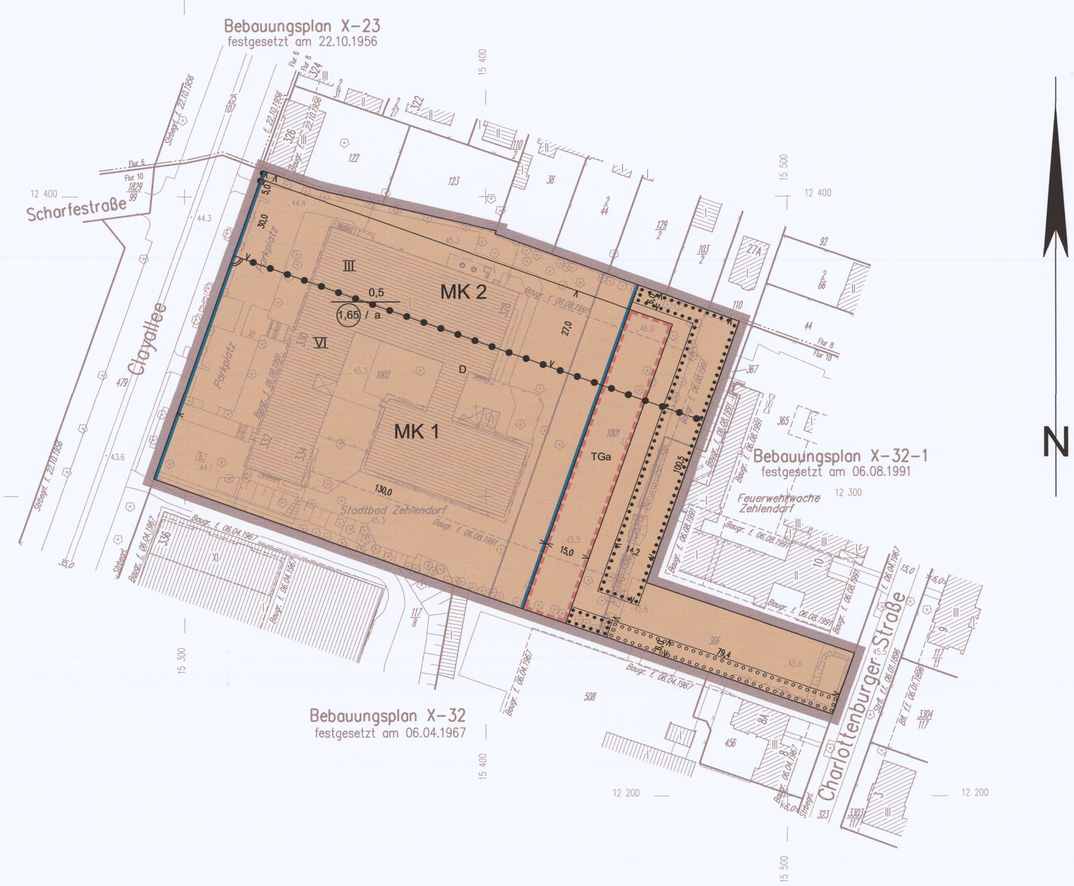
im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Zehlendorf

Textliche Festsetzungen

1. Im Kerngebiet sind Tankstellen nicht zulässig. Die Ausnahme des § 7 Abs.3 Nr.1 der Baunutzungsverordnung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.
3. Im Kerngebiet MK 1 sind in den baulichen Anlagen oberhalb des zweiten Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig.
4. Im Kerngebiet sind Einzelhandelsbetriebe oberhalb des zweiten Vollgeschosses nicht zulässig. Im Kerngebiet MK 1 sind im zweiten Vollgeschoss Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig.
5. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen zulässig.
6. Für das Kerngebiet wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt: Die Länge des Gebäudes darf mehr als 50 m betragen.
7. Die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege.
8. Im Kerngebiet MK 1 sind die Dachflächen in einem Umfang von mindestens 30 % der überbaubaren Grundstücksfläche zu begrünen und zu unterhalten, davon sind mindestens zwei Drittel extensiv zu begrünen.
9. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs.1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Arten enthalten, außer Kraft.

Hinweis
Bei der Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 7 wird die Verwendung von Arten der in der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen. Es soll pro Quadratmeter ein Strauch (Baumschulstandard: Mindestpflanzgröße zwei Triebe, 40 - 70 cm hoch) und je angefangene 50 m² mindestens ein Baum (Baumschulstandard: Mindestpflanzgröße Hochstamm, dreimal verpflanzt mit einem Stammumfang 12 - 14 cm) gepflanzt werden.

Abzeichnung



Zu diesem Bebauungsplan gehören die Veränderungen vom 25. April 2006 und 19. Dezember 2006 (In diese Abzeichnung eingearbeitet)

Hinweis
Für diesen Bebauungsplan wurde der Städtebauliche Vertrag vom 18.12.2006 abgeschlossen.

Im Auftrag
Rom Berg
26/02.2010

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans vom 16.01.2006 übereinstimmt.

Berlin, den 08.08.2007

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. KLINIKGEBIET
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB) z.B. WB5 / 2 Wo
- Geschossflächenzahl
  - als Höchstmaß z.B. (3)
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. (3) bis (5)
- Geschossfläche
  - als Höchstmaß z.B. GF 500 m²
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400 m² bis 500 m²
- Baumassenzahl z.B. 3,5
- Baumasse z.B. BM 4000 m³
- Grundflächenzahl z.B. 0,4
- Grundfläche z.B. GR 100 m²
- Zahl der Vollgeschosse
  - als Höchstmaß z.B. III
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. III – IV
  - 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
- Abweichende Bauweise a
- 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)
- Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
  - als Höchstmaß
    - Traufhöhe z.B. TH 13,4 m über Gehweg
    - Firsthöhe z.B. HGH 33,5 m über NHN
    - Oberkante z.B. OK 124,5 m über NHN
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. OK 118,0 m bis 124,5 m über NHN
  - zwingend z.B. (OK) 124,5 m über NHN

Flächen für den Gemeinbedarf

- z.B. SCHULE

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - z.B. öffentliche Parkfläche P
  - z.B. FUSSGÄNGERBEREICH
- Private Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Einfahrt
- Bereich ohne Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

- z.B. GASWERK
- z.B. Gasdruckregler GR
- z.B. Trafostation T

Oberirdische Hauptversorgungsleitungen

- Hochspannungsleitung

Öffentliche und private Grünflächen

- z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
- z.B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN

Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für Wald

Wasserflächen

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

- Umgrenzungen 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, sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für Zuordnungen nach § 9 Abs. 1a Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- 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
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen
- Arkade
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen z.B. HOTEL
- Höhenanlage bei Festsetzungen (in Meter über NHN) z.B. 35,4
- Sichtflächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung der Flächen für Garagengebäude mit Dachstellplätzen mit Angabe der Geschosse Gg 2 St
- Stellplätze St
- Garagen mit Angabe der Geschosse Gg 1
- Tiefgaragen mit Angabe der Geschosse TGa 1
- Gemeinschaftsstellplätze GSt
- Gemeinschaftsstellgaragen mit Angabe der Geschosse GGg 1
- Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschosse GGg 1
- Gemeinschaftsanlagen GAnl

Nachrichtliche Übernahmen

- Naturschutzgebiete N
- Landschaftsschutzgebiete L
- Naturdenkmal ND
- Geschützter Landschaftsbestandteil LB
- Einzelanlage die dem Denkmalschutz unterliegt D
- Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt DA
- Erhaltungsbereich E
- Wasserfläche
- Wasserschutzgebiete (Grundwassergewinnung) WGW
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind
- Bahnanlage
- Straßenbahn auch

Eintragungen als Vorschlag

- Gebäude
- Stellplatz St
- Garage mit Angabe der Geschosse Gg 1
- Tiefgarage TGa
- Kinderspielplatz K
- Hochstraße
- Tiefstraße
- Brücke
- Industriebahn (in Aussicht genommen)

Planunterlage

- Wohn- oder öffentliches Gebäude mit Durchfahrt und Geschosszahl
- Wirtschafts- oder Industriegebäude oder Garage
- Parkhaus
- unterirdisches Bauwerk mit Geschosszahl (z.B. Tiefgarage)
- Brücke
- Gewässer z.B. 16th
- Geländehöhe, Straßenhöhe in m über NHN • 34,5
- Laubbaum, Nadelbaum
- Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum) ND ND
- Schornstein
- Zaun, Hecke
- Hochspannungsmast
- Grenze von Berlin
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer, Flurnummer z.B. 60/5 Flur 10
- Grundstücksnummer z.B. 49A
- Mauer, Stützmauer
- Bordkante
- Baulinie, Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie

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 22. April 1993 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990

Aufgestellt: Berlin, den 16.01.2006

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

Fachbereich Kataster und Vermessung — **Fachbereich Stadtplanung**

i.V. Schibath
Fachbereichsleiter

Stäglin
Bezirksstadtrat

Lappe
Fachbereichsleiterin

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 07.Februar 2006 bis einschließlich 07.März 2006 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 21.Juni 2006 beschlossen.

Berlin, den 17.August 2006

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

Lappe
Amtsleiterin

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 15. Mai 2007

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin

Kopp
Bezirksbürgermeister

Stäglin
Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 16.Juni 2007 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf Seite 229 verkündet worden.

Maßstab 1:1000

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

X - 32-1-1

Planunterlage: Flurkarte von Berlin 1:1000
Stand: Januar 2006

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis