Bebauungsplan X-70-1

für die Grundstücke

Hampsteadstraße 81/85, Herbergerweg 2/8, Teltower Damm 37/41 sowie für einen Abschnitt der Hampsteadstraße im Bezirk Zehlendorf.

Planergänzungsbestimmungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet können die in §4 Abs.2 Nr.2 und 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.September 1977 genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden. Die in §4 Abs.3 Nr.1-6 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Im Mischgebiet sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen A und B nur Wohngebäude und auf den überbaubaren Grundstücksflächen C und D im ersten und zweiten Vollgeschoß nur die in §6 Abs.2 Nr.1,2,3 und 5 und oberhalb des zweiten Vollgeschosses nur die in §6 Abs.2 Nr.1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 genannten Nutzungen zulässig.
3. Im allgemeinen Wohngebiet können im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.
4. Im Mischgebiet können auf der überbaubaren Grundstücksfläche D im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse bis zu fünf Vollgeschossen zugelassen werden, wenn hierdurch die nach Planergänzungsbestimmung Nr. 5 im Mischgebiet höchstzulässige Geschoßfläche nicht überschritten wird.
5. Die für das allgemeine Wohngebiet zulässige Geschoßfläche erhöht sich um die Flächen notwendiger Garagen und zugehöriger Nebeneinrichtungen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis zu der Geschoßfläche, die der Geschoßflächenzahl von 0.9 entspricht. Die für das Mischgebiet zulässige Geschoßfläche erhöht sich um die Flächen notwendiger Garagen und zugehöriger Nebeneinrichtungen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis zu einer Geschoßfläche von 8000 m².
6. Das Baugrundstück im allgemeinen Wohngebiet ist zwischen den Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar.
7. Zum Schutz von Aufenthaltsräumen für Wohnzwecke vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes infolge Verkehrslärms sind Vorkehrungen gemäß §9 Abs.1 Nr. 24 des Baugesetzbuchs im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche D im Mischgebiet durch Einbau von Schallschutzfenstern mit einem Schalldämmwert von mindestens 40 dB (A) oder durch andere Maßnahmen gleicher Wirkung zu treffen.

   Dies gilt nicht für die von der Hampsteadstraße und dem Teltower Damm abgewandten Fassaden.
8. Gestaltung der Gebäude im Mischgebiet:

   a). Dachform
   Es sind nur Gebäude mit Satteldächern zulässig.

   b). Fenster

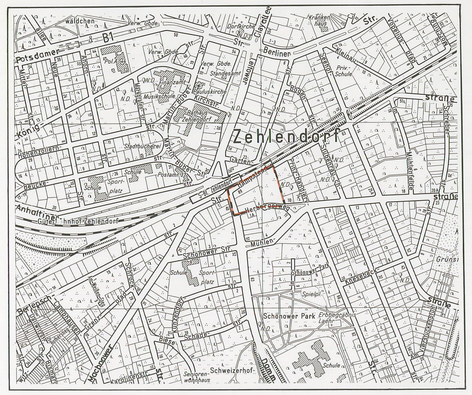
   Fenster müßen ein stehendes ,rechteckiges Format haben.
9. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Das gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Diese Bestimmung gilt nicht für Wege, Zufahrten,Stellplätze, Müllhäuschen und ähnliche Einrichtungen. Werbeanlagen sind unzulässig.
10. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege. Werbeanlagen sind unzulässig.
11. Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
12. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im §9 Abs.1 des Bundesbaugesetzes bezeichneten Art enthalten ,außer Kraft.

Es wird hiermit bescheinigt, daß die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplanes X-70-1 mit dem Originalplan vom 11. April 1988 und mit dem dazugehörigen Deckblatt vom 10. Juni 1988 (hier eingearbeitet) hinsichtlich der Festsetzungsinhalte übereinstimmt.

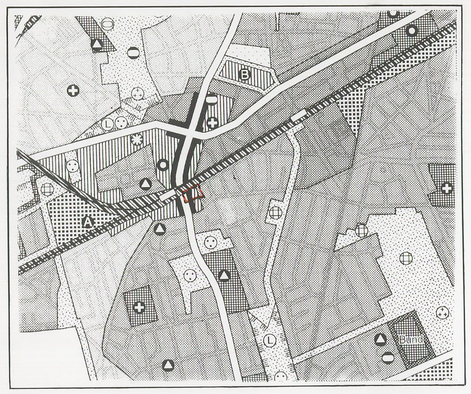
Berlin-Zehlendorf, den 16.08.1989

Bezirksamt Zehlendorf von Berlin
Abt. Bau-und Wohnungswesen
Vermessungsamt
Dr. Mimus
Amtsleiter

Übersichtskarte 1 : 10 000



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Berlin-FNP 94



Maßstab 1:25000

Zeichenerklärung zum FNP94

Bauflächen
- Wohnbaufläche, W1 (GFZ über 1,5)
- Wohnbaufläche, W2 (GFZ bis 1.5)
- Wohnbaufläche, W3 (GFZ bis 0,8)
- Wohnbaufläche, W4 (GFZ bis 0.4)
- Sonderbaufläche Hauptstadtfunktionen (H)
- Sondarbaufläche mit gewerblichem Charakter entspr. Zweckbestimmung
- Gemischte Baufläche, M1
- Gemischte Baufläche, M2
- Gewerbliche Baufläche
- Einzelhandelskonzentration
- Sonderbaufläche entspr. Zweckbestimmung
- Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil entspr. Zweckbestimmung

Gemeinbedarfsflächen
- Gemeinbedarfsfläche / Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil
- Hochschule und Forschung
- Schule
- Krankenhaus
- Sport
- Kultur
- Verwaltung
- Post
- Sicherheit und Ordnung

Ver- und Entsorgungsanlagen
- Fläche mit gewerblichem Charakter / Fläche mit Mischnutzungscharakter.
- Fläche mit hohem Grünanteil / Fläche mit landwirtschaftlicher Nutzung
- W Wasser
- A Abfall, Abwasser
- E Energie
- B Betriebshof (Bahn und Bus)

Verkehr
- Autobahn mit Anschlußstelle
- Übergeordnete Hauptverkehrsstraße
- Tunnellage
- Flughafen
- Bahnfläche
- U-, S-, R-Bahn; Bahnhof ober- /unterirdisch
- Fernbahnhof (ICE / IC / IR) ober- /unterirdisch
- Kleinbahn

Freiflächen, Wasserflächen
- Grünfläche
- Parkanlage
- Friedhof
- Kleingarten
- Wald
- Wasserfläche
- Feld, Flur und Wiese
- Sport
- Wassersport
- Camping
- Landwirtschaftsfläche

Nutzungsbeschränkungen zum Schutz der Umwelt (Darstellungen,nachrichtliche Übernahmen,Vermerke und Kennzeichnungen)
- Landschaftliche Prägung von Wohnbauflächen
- Vorranggebiet für Luftreinhaltung
- Fluglärmschutzzone / Planungszone
- Schadstoffbelastete Böden
- N Naturschutzgebiet
- L Landschaftsschutzgebiet
- W Wasserschutzgebiet

Koordinatenverzeichnis

Pkt. Nr.	Y	X
1	75 134,08	1 542,72
2	133,81	1 544,02
3	130,22	1 557,75
4	125,92	1 571,29
5	119,88	1 588,70
6	137,29	1 594,75
7	150,59	1 599,76
8	163,59	1 605,44
9	173,55	1 610,44
10	174,22	1 609,10
11	138,56	1 528,38
36	192,98	1 618,60

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)	(§§ BauNVO)	SO
z.B. Wochenendhausgebiet		WOCHENENDHAUSGEBIET
Sonstiges Sondergebiet	(§§ BauNVO)	SO
z.B. Klinikgebiet		KLINIKGEBIET

Zahl der Vollgeschosse
- als Höchstgrenze — z.B. III
- als Mindest- und Höchstgrenze — z.B. II-V
- zwingend — z.B. (II)

Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze
- Traufhöhe — in m über NN — z.B. TH 53,2
- Firsthöhe — in m über NN — z.B. FH 58,4
- Oberkante Erdgeschoß-Fußboden — in m über NN — z.B. EF 52,3

Geschoßflächenzahl — z.B. (V)
Geschoßfläche — z.B. GF 500 m²
Baumassenzahl — z.B. 3,5
Baumasse — z.B. BM 4000 m³
Grundflächenzahl — z.B. 0,4
Grundfläche — z.B. GR 100 m²

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.3 Satz2 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

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
Flächen für 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 — TGa 1
  - Gemeinschaftsanlagen — GAnl
- 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 — L
- 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 — St
- Tiefstraße — Ga 1
- Brücke — TGa
- Künftige Industriebahn — K

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 — 34,5
- Straßenbäume und geschützte Bäume nach der Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin
- Naturdenkmal — N.D.
- 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 — Findf.

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 15. September 1977 und die Planzeichenverordnung 1981 vom 30. Juli 1981.

Aufgestellt: Berlin, den 11. April 1988

Bezirksamt Zehlendorf von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen

Vermessungsamt — *Dr. Mimus* 16.08.1989 Amtsleiter
gez. *Menzel* Bezirksstadtrat
Stadtplanungsamt — gez. *Schulte* Amtsleiter

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 25.4.1988 bis 31.5.1988 öffentlich ausgelegt und hat die Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung mit Beschluß vom 19.10.1988 erhalten.

Berlin, den 26.10.1988

Bezirksamt Zehlendorf von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen
Stadtplanungsamt

gez. *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 20. August 1995

Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen

Wolfgang Nagel

Die Verordnung ist am 07.09.1995 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 566 verkündet worden.

Abzeichnung

Die Übereinstimmung der Abzeichnung mit dem Original des Bebauungsplans bescheinigt

Berlin-Zehlendorf, den 17. JULI 1996

Bezirksamt Zehlendorf von Berlin
Abt. Bau- Wohnungswesen und Umweltschutz
Vermessungsamt
i.V. Pitzy
Amtsleiter

Planunterlage:

Karte von Berlin 1:1000
Stand März 1988

X-70-1

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.