Bebauungsplan X- 77-1

für das Grundstück

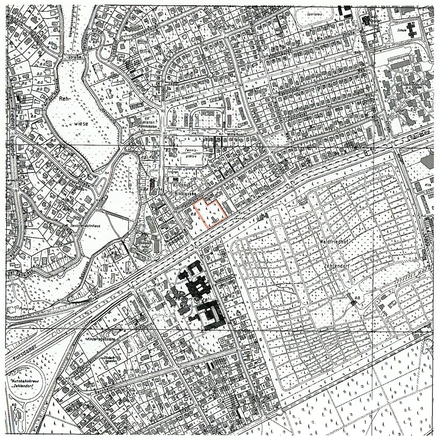
Kirchweg 6 ,Pfeddersheimer Weg 69 und Potsdamer Chaussee 43 (teilw.)

im Bezirk Steglitz- Zehlendorf, Ortsteil Nikolassee

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 23. April 04

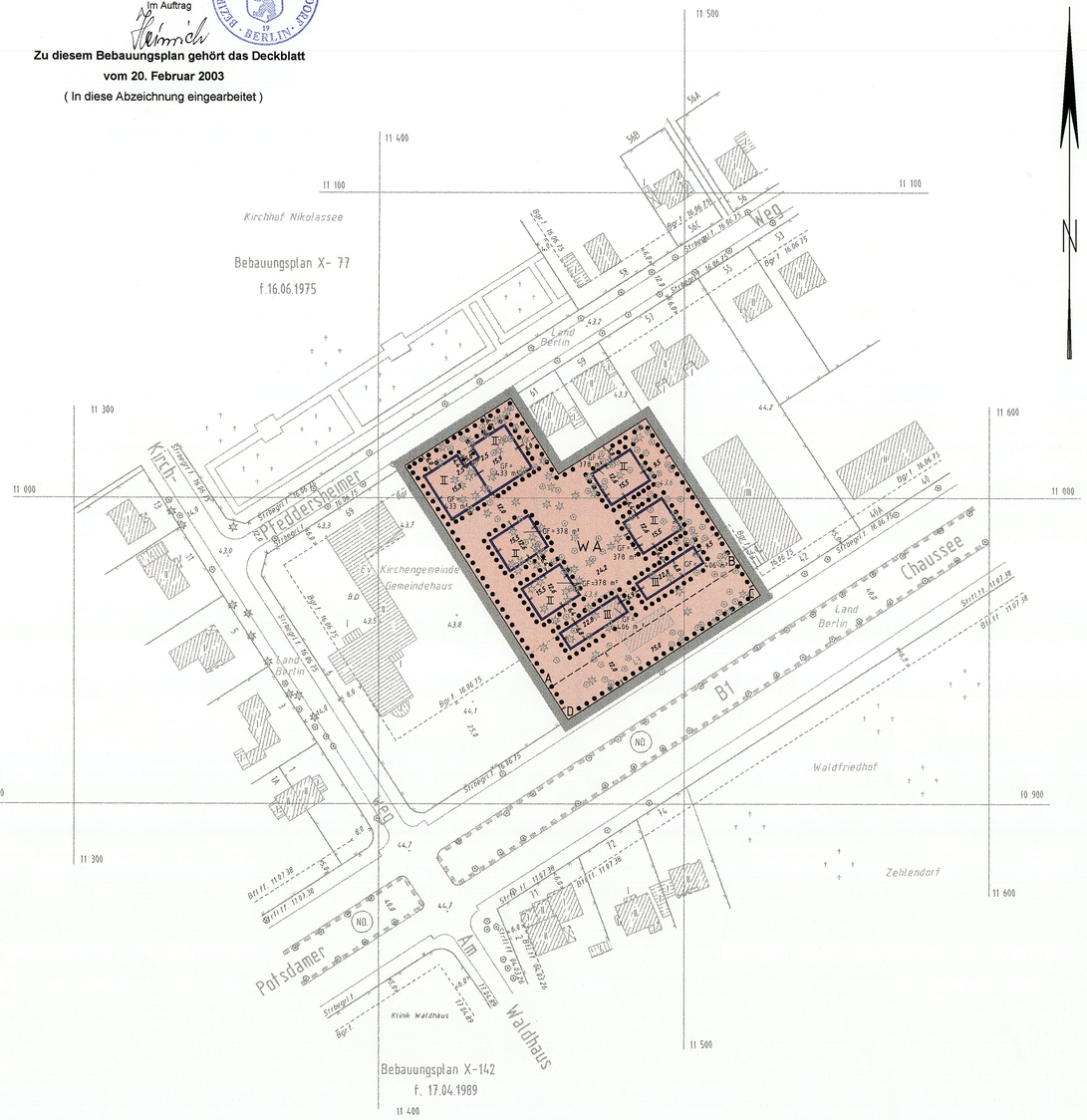
Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
Abteilung Bauen, Stadtplanung und Naturschutz
Bauordnungsamt – Fachbereich Kataster und Vermessungsamt -

BEZIRKSAMT STEGLITZ-ZEHLENDORF 19 BERLIN

Im Auftrag

Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 20. Februar 2003

(In diese Abzeichnung eingearbeitet)



Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Nur innerhalb der Fläche ABCDA dürfen unter Berücksichtigung der vorhandenen Vegetation 12 offene ebenerdige Stellplätze errichtet werden.
3. Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung ist die vorhandene Vegetation bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, daß der Eindruck eines Waldsiedlungsgebietes erhalten bleibt. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege, Zufahrten und die nach textlicher Festsetzung Nr. 2 zulässigen Stellplätze. Werbeanlagen sind unzulässig.
4. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser - und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser und Lutdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
5. Zum Schutz vor Lärm muß bei den Wohnungen entlang der Potsdamer Chaussee ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern von der Potsdamer Chaussee abgewandt angeordnet sein.
6. 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:

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes X-77-1 liegen im Wasserschutzgebiet, Schutzzone III.

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000
Stand : März 2001

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 400m³

Flächen für den Gemeinbedarf z.B. JUGENDFREIZEITHEIM

Grundflächenzahl z.B. 0.4

Grundfläche z.B. GR100m²

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

Offene Bauweise
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Nur Doppelhäuser zulässig
- Nur Hausgruppen zulässig
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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 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 DAUERKLEINGARTEN

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

Umgrenzung von Flächen mitBindungen 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 (N4)

Geschützter Landschaftsbestandteil (B)

Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (D1)

Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt (D)

Erhaltungsbereich (E)

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 Bauweise

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. 64, 86/9, 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

Aufgestellt : Berlin, den 14. August 2001

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

Fachbereich Kataster und Vermessung — Fachbereich Stadtplanung

gez. Dr. Mimus — Fachbereichsleiter
gez. Körner — Bezirksstadtrat
gez. Lappe — Fachbereichsleiterin

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom **3.9.2001** bis einschließlich **2.10.2001** öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am **19.6.2002** beschlossen.

Berlin, den **24.September 2002**

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

gez. **Lappe**
Fachbereichsleiterin

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 **1.Juli 2003**

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin

gez. **Weber** — Bezirksbürgermeister
gez. **Stäglin** — Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am **6.2.2004** im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf **S. 69** verkündet worden.

X - 77 - 1

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Dieser Bebauungsplan ist urheberrechtlich geschützt.