Bebauungsplan X-77

für das Gelände
zwischen Potsdamer Chaussee, Kirchweg,
Pfeddersheimer Weg und Wasgenstraße
sowie für die Grundstücke Von-Luck-Straße 64,
Pfeddersheimer Weg 42/58 und Kirchweg 18/20
im Bezirk Zehlendorf
Ortsteil Nikolassee

Übersichtskarte 1 : 10 000

Abzeichnung

Die Übereinstimmung der Abzeichnung mit dem Original des Bebauungsplanes bescheinigt

Berlin-Zehlendorf, den 4. Dezember 1975

Bezirksamt Zehlendorf von Berlin
Abt. Bauwesen
Vermessungsamt
Dr. Brunn
Amtsleiter

BEZIRKSAMT ZEHLENDORF BERLIN

Planergänzungsbestimmungen

1. Im reinen Wohngebiet sind die Ausnahmennach § 3 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 6 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Im allgemeinen Wohngebiet und bei den Baugrundstücken für den Gemeinbedarf können im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.

4. Die Bebauungstiefe beträgt im reinen und allgemeinen Wohngebiet sowie in den dem allgemeinen Wohngebiet zugeordneten Baugrundstücken für den Gemeinbedarf 20,0 m, gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze an. Ausgenommen hiervon ist das Grundstück Pfeddersheimer Weg 1/5a. Eine Überschreitung kann bis zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen bzw. Baugrenzen zugelassen werden, wenn städtebauliche Bedenken und Gründe der Sicherheit oder Gesundheit nicht entgegenstehen.

5. Die Einteilung des Straßenraumes ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

6. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege und Zufahrten; sie gelten außerhalb der Fläche ABCDEA, die in ihrem Parkcharakter zu erhalten und zu pflegen ist, auch nicht für Stellplätze, Müllhäuschen und ähnliche Einrichtungen. Werbeanlagen sind unzulässig.

7. Eine Erhöhung der für die Baugrundstücke zulässigen Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen und zugehöriger Nebenanlagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, kann zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl 0,7 beim Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Post) und die Geschoßflächenzahl 0,46 bei den übrigen Baugrundstücken nicht überschritten wird. Dies gilt nicht für das Grundstück Pfeddersheimer Weg 1/5a.

8. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Lt. OVG-Urteil vom 27.11.1987
- OVG 2 B 106.85 -
ist die Ausnahme zur Überschreitung der Bebauungstiefe wegen Unbestimmtheit nichtig. Es ist also eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB oder eine Ermessensentscheidung nach § 23 BauNVO erforderlich.

Aufgestellt: Berlin-Zehlendorf, den 28. Februar 1972

Bezirksamt Zehlendorf von Berlin, Abt. Bauwesen

Vermessungsamt
Frommholz
Amtsleiter

Stadtplanungsamt
Fischer
Amtsleiter

Dr. Rothkegel
Bezirksbürgermeister

Der Bebauungsplan hat die Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung mit Beschluß vom 5.7.1972 erhalten und wurde in der Zeit vom 2.1.73 bis 6.2.73 öffentlich ausgelegt.

Berlin-Zehlendorf, den 1. August 1973

Bezirksamt Zehlendorf von Berlin
Abt. Bauwesen
Stadtplanungsamt
Fischer
Amtsleiter

Maßstab 1 : 1000

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

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung: (gem. BauNVO in der Fassung vom 26.11.1968)

Baugrundstücke, überbaubare Flächen der Baugrundstücke oder Grundflächen der baulichen Anlagen
- im Kleinsiedlungsgebiet (WKBauNVO)
- im reinen Wohngebiet (WRBauNVO)
- im allgemeinen Wohngebiet (WABauNVO)
- im Dorfgebiet (MDBauNVO)
- im Mischgebiet (MIBauNVO)
- im Kerngebiet (MKBauNVO)
- im Gewerbegebiet (GEBauNVO)
- im Industriegebiet (GIBauNVO)
- im Wochenendhausgebiet (SWBauNVO)
- im Sondergebiet (SOBauNVO) z.B. LADEN
- für den Gemeinbedarf z.B. SCHULE

Nicht überbaubare Flächen der Baugrundstücke mit Bindungen für Bepflanzungen

Zu erhaltende Bäume

Zulässige Größe der Baumasse zul. Bm m³

Zulässige Größe der Geschoßfläche zul. GF m²

- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- Zahl der Vollgeschosse, als Mindestgrenze
- Grundflächenzahl
- Geschoßflächenzahl
- Offene Bauweise
- Geschlossene Bauweise
- Baumassenzahl
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Nur Hausgruppen zulässig
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Nur Doppelhäuser zulässig
- Gebäudehöhe GH 16,5
- Baulinie (§23 BauNVO)
- Baugrenze (§23 BauNVO)
- Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen (§23 Abs.5 Satz 1 BauNVO)

Verkehrsflächen:
- Straßenverkehrsflächen
- Öffentliche Parkflächen
- Private Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Zufahrtverbot (Straßenbaumaße)
- Ausfahrtverbot (Straßenbaumaße)
- Zu- und Ausfahrtverbot

Versorgungsflächen oder Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen: z.B. GASWERK
- Gasdruckregler Gr
- Trafostation Tr

Grünflächen: z.B. PARKANL.

Flächen für die Landwirtschaft:

für die Forstwirtschaft:

Sonstige Festsetzungen:
- Flächen für Stellplätze mit zeichnerischer Zahl der Stellen St 3
- für Garagen Ga 1
- für Gemeinschaftsstellplätze mit zeichnerischer Zahl der Stellen GSt 1
- für Gemeinschaftsgaragen GGa 1
- für Garagen- und Stellplatzgebäude Ga St 3
- Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen, die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen z.B. HOTEL
- Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke
- Sichtflächen
- Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Überlänge von Verkehrsflächen 6,NN ... 25,4
- Erdgeschoß-Fußbodenhöhe als Höchstgrenze (z. NN) EFH 12,3
- Traufhöhe als Höchstgrenze (z. NN) Tr H 12,2
- Firsthöhe als Höchstgrenze (z. NN) FH 16,4

Nachrichtliche Übernahmen

- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- Wasserschutzgebiet
- Bahnanlage
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
- Baudenkmal
- Als Naturdenkmal geschützte Bäume
- Anders Naturdenkmale ND
- Abgrenzung geschützter Baubereiche gem. V.O. v. 4.8.1964 (GV Bl.S. 435)

Eintragungen als Vorschlag

- Gebäude
- Stellplatz mit Zahl der Stellen St
- Garage mit Zahl der Stellen Gar
- Tiefgarage TGA
- Kinderspielplatz K
- Hochstraße
- Tiefstraße St
- Brücke
- Bahnanlage
- Künftige Industriebahnen

Planunterlage

- Öffentliches Gebäude
- Wohngebäude mit Durchfahrt
- Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie- oder Lagergebäude
- Geschoßzahl
- Mauer
- Zaun, Hecke
- Brücke
- Gewässer
- Geländehöhe, Straßenhöhe
- Offene Garage
- Tiefgarage
- Führung unterirdischer Versorgungsanlagen: Elektrizität, Heizung, Gas, Wasser, Abwasser, Nachrichten
- Führung oberirdischer Versorgungsanlagen
- Straßenbäume und geschützte Bäume nach der Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Grundstücksgrenze
- Eigentumsgrenze

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält alle gebräuchlichen Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden.

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 16. Juni 1975

Der Senator für Bau- und Wohnungswesen

Ristock

Die Verordnung ist am 8. Juli 1975 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 1596 verkündet worden.

Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 15. Mai 1975 (in diese Abzeichnung eingearbeitet)

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Eigentümerverzeichnis

X-77