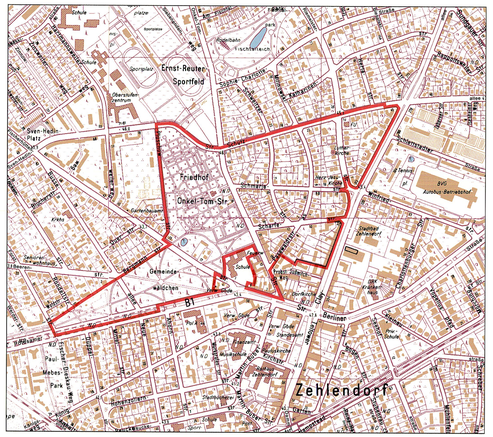
Übersichtskarte 1:10 000



Textliche Festsetzungen

1. Die Baugrundstücke sind hinter den straßenseitigen Baugrenzen bis zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen bzw. Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar.
2. In den Baugebieten sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, deren Länge maximal 20,0 m im Bereich a2 und 30,0 m im Bereich a3 betragen darf.
3. In den im Bebauungsplan umgrenzten Erhaltungsbereichen bedürfen der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung von baulichen Anlagen der Genehmigung gemäß §172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 Baugesetzbuch.

   In den festgesetzten Erhaltungsbereichen kann zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung von baulichen Anlagen nur aus den besonderen im § 172 Abs. 3 des Baugesetzbuchs bezeichneten Gründen versagt werden.
4. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A-B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
5. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
6. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten mit Ausnahme der Festsetzungen des Bebauungsplans X-23 und der Art der baulichen Nutzung alle anderen bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Abzeichnung

Die Übereinstimmung der Abzeichnung mit dem Original des Bebauungsplanes bescheinigt

Berlin, den 18. Juli 06

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

Im Auftrag

Dieser Bebauungsplan ist ohne Deckblatt .

Bebauungsplan X - B11

für das Gelände

zwischen Sven-Hedin-Straße, Schützallee, Clayallee, Potsdamer Straße, Forststraße, nordwestliche Grenze des Gemeindewäldchens, Fischerhüttenstraße, westliche Grenze des Friedhofes mit Ausnahme der Grundstücke Clayallee 343-357, Potsdamer Straße 1,2 und 7A (Nordgrundschule) und 8 (Gesundheitsamt), Fischerhüttenstraße 4/6, Onkel-Tom-Straße 1/7, Pasewaldtstraße 1-3 und sowie Probst-Süßmilch-Weg 2/12,
im Bezirk Zehlendorf, Ortsteil Zehlendorf

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 z.B. (0.5) bis (0.7)
  - als Höchstmaß
  - als Mindest- und Höchstmaß
- Geschossfläche z.B.
  - als Höchstmaß z.B. GF 500m²
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400m² bis 500m²
- Baumassenzahl z.B. 8
- Baumasse z.B. BM 400m³
- 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. (II)
- 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 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 (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
- 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 (Erhaltungswald)
- 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 mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstige Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen für Zuordnungen nach § 9 Abs. 1a Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung von 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 Bebauung freizuhaltenden Flächen
- Arkade
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen z.B. HOTEL
- Höhenlage bei Festsetzungen in (Meter über NHN) ⊕ 35.4
- Sichtfläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzungen der Flächen für
  - Stellplätze
  - Garagen mit Angabe der Geschosse Ga1
  - Gemeinschaftsstellplätze GSt
  - Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschosse GGa1
  - Erhaltungsbereich Erh.Bereich
- Umgrenzungen der Flächen für
  - Garagen mit Dachstellplätzen mit Angabe der Geschosse GaSt1
  - Tiefgaragen mit Angabe der Geschosse TGa1
  - Gemeinschaftstiefgaragen mit Angabe der Geschosse GTGa1
  - Gemeinschaftsanlagen GAnl

Nachrichtliche Übernahmen

- Naturschutzgebiet NSG
- Landschaftsschutzgebiet LSG
- Naturdenkmal ND
- Geschützter Landschaftsbestandteil LB
- Baudenkmal, Gartendenkmal BD GD
- 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

Einfragungen 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 Geschlecht
- Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage
- Parkhaus
- Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage) mit Geschosszahl
- Brücke
- Gewässer z.B. 1 Teich
- Geländehöhe, Straßenhöhe in Meter über NHN ⊗ 35.4
- Laubbaum, Nadelbaum
- Naturdenkmal (Laub-Nadelbaum) ND
- Baudenkmal BD Gartendenkmal GD
- Zaun, Hecke
- Hochspannungsmast
- Schornstein
- Landesgrenze (Bundesland)
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer, Flurnummer z.B. 60, 96/60 Flur 19
- 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 **15. August 2005**

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

Bauordnungsamt

Fachbereich Kataster und Vermessung
i.A. **Heinrich**
Fachbereichsleiter

Fachbereich Stadtplanung
Lappe
Fachbereichsleiterin

Bezirksstadtrat
Stäglin

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom **5.9.2005** bis einschließlich **5.10.2005** öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am **15.03.2006** beschlossen.

Berlin, den **23. März 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 **20. Juni 2006**

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin

Weber
Bezirksbürgermeister

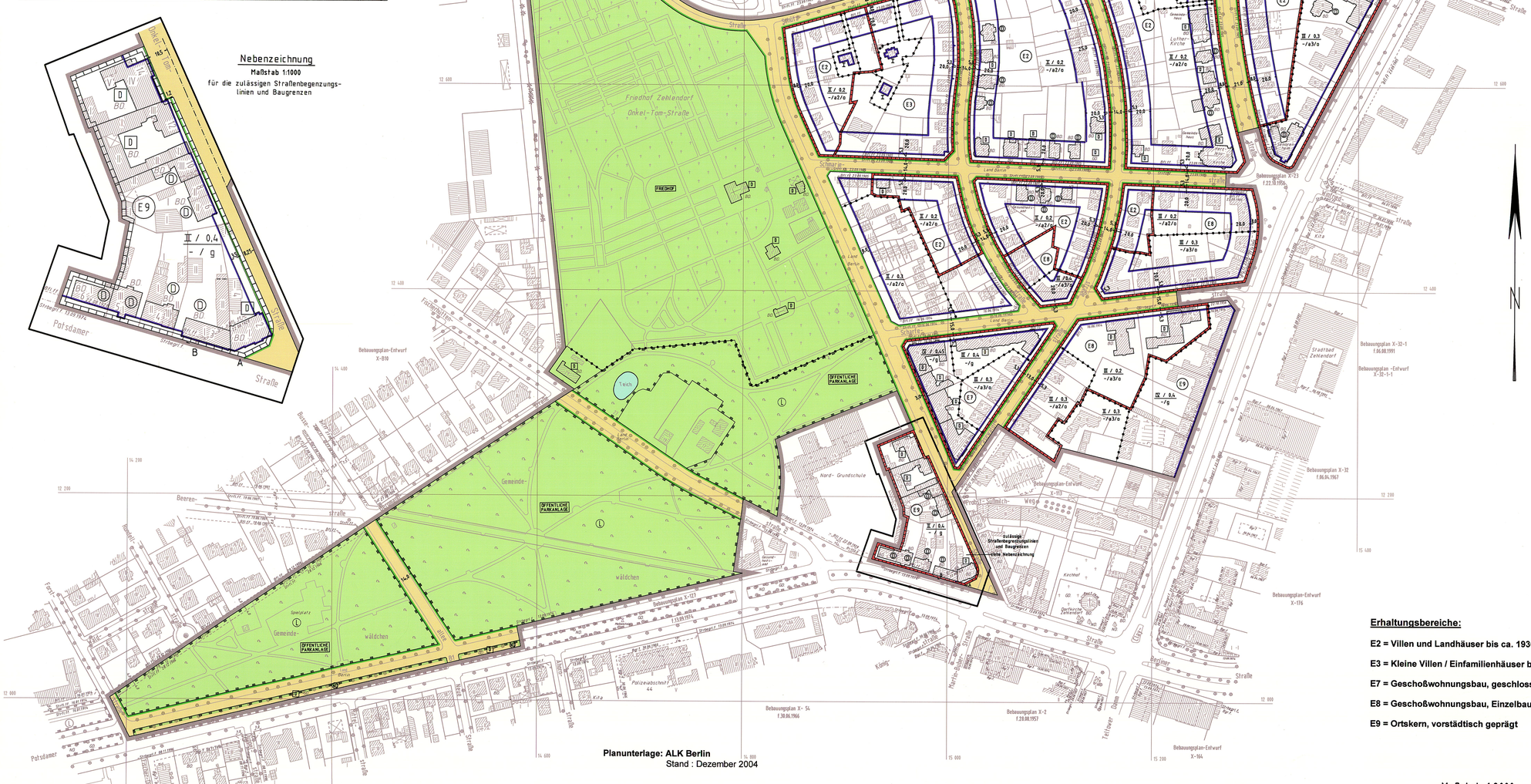
Stäglin
Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 07.07.2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 675 verkündet worden.

Nebenzeichnung

Maßstab 1:1000

für die zulässigen Straßenbegenzungslinien und Baugrenzen



Planunterlage: ALK Berlin
Stand : Dezember 2004

Erhaltungsbereiche:

E2 = Villen und Landhäuser bis ca. 1930

E3 = Kleine Villen / Einfamilienhäuser bis ca. 1940

E7 = Geschoßwohnungsbau, geschlossener Blockrand

E8 = Geschoßwohnungsbau, Einzelbau

E9 = Ortskern, vorstädtisch geprägt

Maßstab 1:2000

0 10 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200 m

X - B11

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Dieser Bebauungsplan ist urheberrechtlich geschützt.