

1. Die Baugrundsstücke sind zwischen den Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar. Ist keine rückwärtige Baugrenze festgesetzt, sind die Baugrundsstücke hinter der straßenseitigen Baugrenze bis zur rückwärtigen Grundstücksgrenze überbaubar.
2. Im Baugebiet mit Ausnahme der Grundstücke Hohenzollernplatz 5 / Alemannenstraße 10, Matherhofstraße 39/91E, Krottnauerstraße 10 bis 10F, 12 und 28, 28A, 28B, Spanische Allee 39/95E, Lückhoffstraße 8, 8A, 8B, 10, 10A, 10B, 17, 19 und Schopenhauerstraße 72, 74 und 74A sind nur Einzelhäuser- und Doppelhäuser zulässig, deren Länge maximal 15,0 m im Bereich A1, und 20,0 m im Bereich A2 betragen darf.
3. Als zulässige Grundfläche wird für die Grundstücke Kirchweg 57, Rolandstraße 11, 11A, Spanische Allee 100F, 100G, 100H, An der Rehwiese 7, Burgunderstraße 9A, Lückhoffstraße 17, 19 und Normannenstraße 10H die, die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze Einfriedungen ab einer Höhe von 0,5 m nur offen und durchsichtig auszubilden. Die Einfriedungen sind bis zu einer max. Höhe von 1,60 m zulässig. Die Ausnahme von der Gestaltungsregel kann zugelassen werden, wenn das Orts- und Landschaftsbild dadurch nicht negativ beeinträchtigt wird.
5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNutzungsverordnung sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen des § 14 Abs. 1 BauNutzungsverordnung unzulässig.

E8 = Geschosswohnungsbau in Form kompakter Einzelhausbebauung um 1920

Planunterlage: ALK Berlin
Juli 2014

This detailed map shows the Nikolaassee area in Berlin. The red-outlined plot area is located in the northern part of the map, adjacent to the Nikolaassee lake. The map includes labels for various streets, landmarks, and the Nikolaassee station. The plot area is situated between the Nikolaassee lake to the north and the Nikolaassee station to the south. The map also shows the surrounding urban development, including residential areas and commercial zones.

Schlachtensee

[illegible]

191

Krottnaurerstraße, Schopenhauerstraße, Lückhoffstraße, Kirchweg, Fußweg zwischen Kirchweg und Gerkrathstraße, Gerkrathstraße, Normannenstraße, nördlicher Grundstücksgrenze des Hohenzollerplatzes, Alemannenstraße, nördlicher Grenze der Rehweise, Spanische Allee, Altvaterstraße, für die Grundstücke Krottnaurerstraße 32, Schopenhauerstraße 67/97, Von-Luck-Straße 23 und 30 und Lückhoffstraße 34 sowie je einen Abschnitt der Alemannenstraße zwischen Hohenzollerplatz und Alemannenstraße 1A, der Altvaterstraße zwischen Altvaterstraße 27 und Krottnaurerstraße und der Gerkrathstraße, mit Ausnahme des Grundstücks Von-Luck-Straße 2A im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Nikolassee

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugruppen, Höhen, baulicher Anlagen			
Reines Wohngebiet	(1-2 BauVO)	WS	Grundflächenzahl z.B. 0,4
Kleines Wohngebiet	(3-9 BauVO)	WR	Grundhöhe z.B. 0,8 (Wohn-)
Allgemeines Wohngebiet	(1-4 BauVO)	WA	Zahl der Vollgeschosse
Besonderes Wohngebiet	(4-4a BauVO)	WB	als Höchstmaß z.B. III
Dorfgut	(1-5 BauVO)	WD	als Mindest- und Höchstmaß z.B. III-7
Mischgebiet	(4-7 BauVO)	WM	eingegrenzt z.B. III-7
Kerngebiet	(1-7 BauVO)	HK	Offene Bauweise
Gewerbegebiet	(1-8 BauVO)	GE	Nur Einzelhäuser zulässig
Industriegebiet	(9-9 BauVO)	GI	Nur Doppelhäuser zulässig
Sondergebiet (Erndlung)	(1-10 BauVO)	SO	Nur Baugruppen zulässig
Sonstiges Sondergebiet	(1-11 BauVO)	SO	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
		WOCHENENDHAUSGEBIET	Geschlossene Bauweise
		UNIVERSITÄT	Bauweise
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (9 Abs.1 Nr.6 BauOB)		WR	103 Abs.1 Satz 1 BauVO
Geschossflächenzahl als Höchstmaß		ZfG	103 Abs.1 Satz 1 BauVO
als Mindest- und Höchstmaß		1,5 bis 0,1	Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abschlüssen
Geschossfläche als Höchstmaß		GF 50m²	103 Abs.1 Satz 1 BauVO
als Mindest- und Höchstmaß		GF 40m² bis 100m²	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt als Höchstmaß
Baumessensanzahl		3,0	Traufhöhe z.B. TH 12,4m über Gehweg
Baumasse		BH 400m³	Freihöhe z.B. FH 53,5m über NHN
			Oberrante z.B. OK 124,5m über NHN
			als Mindest- und Höchstmaß z.B. als 110m bis 124,5m über NHN
			zwingend z.B. OK 124,5m über NHN
Flächen für den Gemeinbedarf		LAGERKAPAZITÄT	Flächen für Sport- und Spielanlagen
Straßenverkehrsfläche			Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung z.B. öffentliche Parkplätze		FUSSGÄNGERBEZICH	Bereich ohne Einfahrt
Private Verkehrsfläche			Bereich ohne Ausfahrt
			Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserseifigung sowie für Abagerungen		LYSPLANWERK	Offentliche und private Grünflächen
			z.B. OFFENTLICHE PARKANLAGE
			z.B. PRIVATE DAUERLICHGARTEN
z.B. Gasdruckregler		T	Fläche für die Landwirtschaft
Oberirdische Hauptversorgungsleitung			Fläche für Wald (Erholungswald)
Hochspannungsleitung			Wasserfläche

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen

Bäume Sträucher

sonstigen Pflanzungen

Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Sonstige Festsetzungen

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.

Schlachtfeld

Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu befallende Flächen

Umgrenzungen der Flächen für

Stellplätze		mit Angabe der Geschosse
Garagen		
Gemeinschaftsstellplätze		
Gemeinschaftsgaragen		mit Angabe der Geschosse
Erhaltungsbereich		

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Be- und Aufbauten und Erhaltung von

Bäumen Sträuchern

sonstige Pflanzungen

Umgrenzung von Flächen für Zuordnungen nach § 8 Abs. 1 Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)

Umgrenzung der Gebäude, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen.

Akade

Höhenlage bei Festsetzungen in Meter über NNH) @ 35,4

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Umgrenzungen der Flächen für

Garagen mit Dachstellplätzen		mit Angabe der Geschosse
Tiefgaragen		
Gemeinschaftstiefgaragen		mit Angabe der Geschosse
Gemeinschaftsanlagen		

Nachrichtliche Übernahmen

Naturschutzgebiet Landschaftsschutzgebiet Natursdenkmal Geschützter Landschaftsbestandteil Baudenkmal, Gartendenkmal Denkmalbereich (Gesamtanlage oder Ensemble) Gebäude Stellplatz Garage Tiefgarage KinderSpielplatz	Wasserfläche Wasserschutzgebiet (Grundwasserer Gewinnung) Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind Bahnanlage Straßenbahn Chausseestraße Trafalstraße Brücke Industriebahn (in Aussicht genommen)
--	---

Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage		Bezugsgröße	
Parkhaus		Ortsteiggröße	
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)		Gemarkungsgröße	
Brücke		Flurgröße	
Gewässer		Flurstücksgröße	
Geländehöhe, Straßenhöhe		Flurstücksumrum, Flurumrum	
Naturschutz-Nadelbaum		Grunderwerbsteuer	
Naturschutz (Laub-, Nadelbaum)		Mauer, Stützmauer	
Bauendenkmal GG Gartendenkmal GG		Bauwerk	
Zaun, Hecke		Baulinie, Baugrenze	
Hochspannungsleitung		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).

Bezirksstadtrat
Der Bebauungsplan wurde

in der Zeit vom 01.09.2015 bis einschließlich 01.10.2015 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksversammlung hat den Bebauungsplan am 30.07.2016 beschlossen.

Berlin, den 12.08.2016

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin

Abt. Soziales und Stadtentwicklung
Stadtentwicklungszentrum

Lappe

Der Behandlungsplan

§11 Abs.1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin

Kopp

Bezirksstadtrat

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis