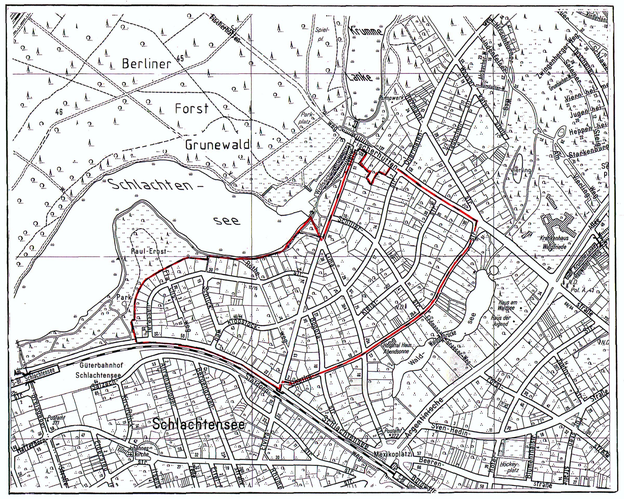
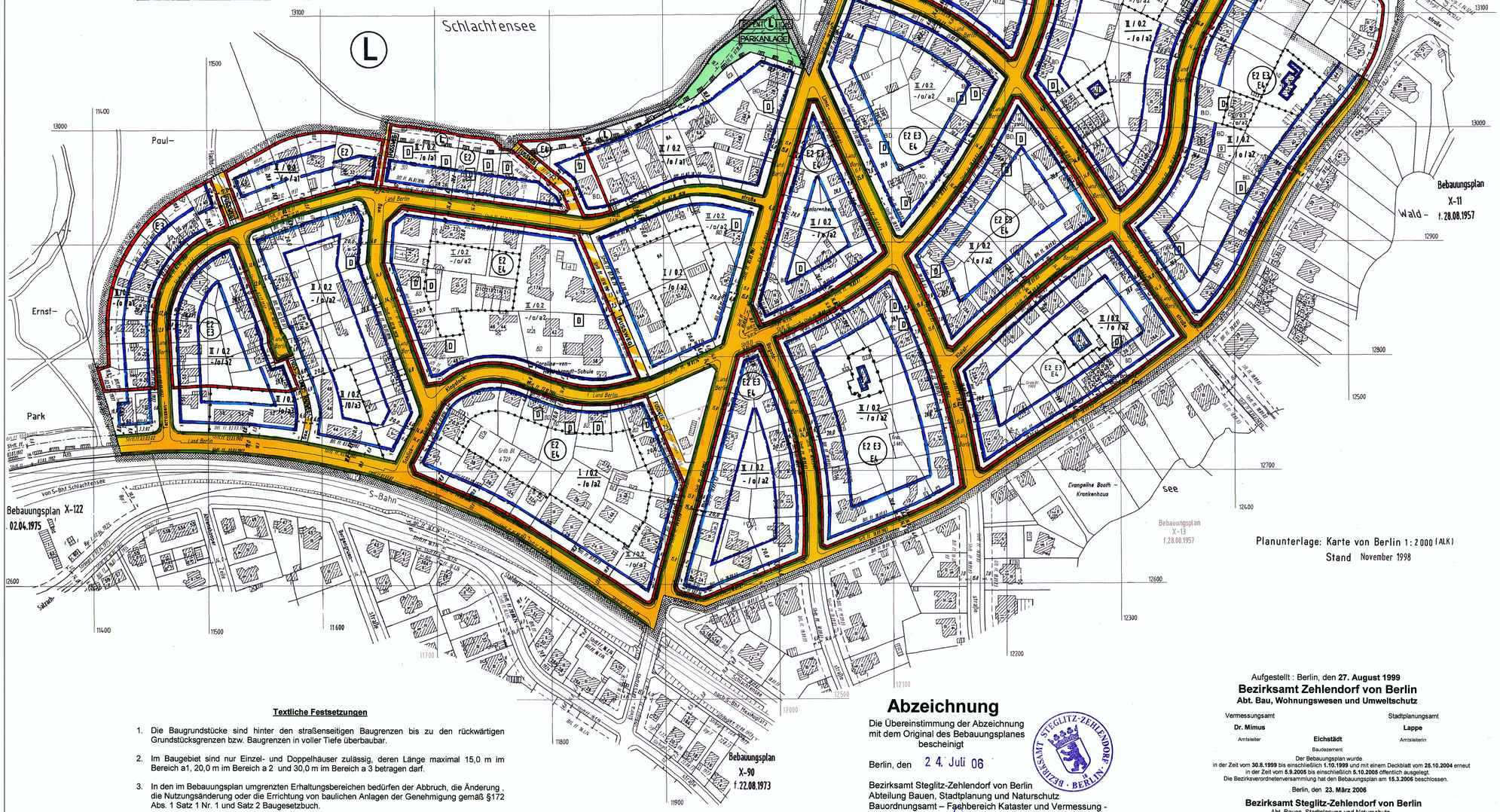
Bebauungsplan X-B7

für das Gelände

zwischen Fischerhüttenstraße, Goethestraße, Wannseebahn, Paul-Ernst-Park, Weg " Am Schlachtensee," Park am Elvirasteig und Elvirasteig mit Ausnahme der Grundstücke Fischerhüttenstraße 118/ 126 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf

Übersichtskarte 1:10 000





Planunterlage: Karte von Berlin 1:2000 (ALK)
Stand November 1998

Maßstab 1:2000

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

Erhaltungsberreiche

E2 = Villen und Landhäuser bis ca. 1930

E3 = Kleine Villen / Einfamilienhäuser bis ca. 1940

E4 = Großvolumige Villen bis ca. 1918

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

- 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-IV
  - zwingend — z.B. (III)
- Offene Bauweise — o
  - Nur Einzelhäuser zulässig — E
  - Nur Doppelhäuser zulässig — D
  - Nur Hausgruppen zulässig — H
  - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — ED
- Geschlossene Bauweise — g
- Baulinie (§23 Abs.2 Satz1 BauNVO)
- Baugrenze (§23 Abs.3 Satz1 BauNVO)
  - Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen (§23 Abs.3 Satz2 BauNVO)
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB) — z.B. WR / ZWo
- 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 4000m³
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Verkehrsflächen — z.B. SCHULE
  - Straßenverkehrsflächen
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
    - z.B. öffentliche Parkfläche — P
    - z.B. FUSSGÄNGERBEREICH
  - Private Verkehrsflächen
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen — z.B. GASWERK
  - z.B. Gasdruckregler — GD; z.B. Trafostation — T
- Oberirdische Hauptversorgungsleitungen
  - Hochspannungsleitung
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
  - Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen
  - Anpflanzen: Bäume, Sträucher, Sonstige Bepflanzungen, Sichtflächen
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung
  - Erhaltung: Bäume, Sträucher, Sonstige Bepflanzungen
  - Umgrenzung von Erhaltungsbereichen (§172 Abs.1 Baw GB.) — E
- 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) — GTGa 1
    - Gemeinschaftsanlagen — GAnl
  - Besonderer Nutzungszweck von Flächen — z.B. HOTEL
  - Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen
  - Arkade
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Umgrenzung von Flächen für zugeordnete Maßnahmen nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)
  - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
  - Umgrenzung der Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahmen

- Umgrenzungen von
  - Naturschutzgebieten — (N)
  - Landschaftsschutzgebieten — (L)
  - flächenhaften Naturdenkmalen — (ND)
- Naturdenkmal — (ND)
- Baudenkmal
  - Einzeldenkmal — (E)
  - Denkmalbereich / Ensemblea — (D)
- Wasserfläche
  - Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung) — (GW)
  - 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 (mit Angabe der Geschosse) — Ga 1
- Tiefgarage — TGa
- Kinderspielplatz — K
- Sonstige Eintragung — z.B. WASCHHAUS
- Höchstrelle
- Tiefstraße
- Brücke
- Künftige Industriebahn

Planunterlage

- Öffentliches Gebäude (mit Geschoßzahl)
- Wohngebäude (mit Durchfahrt)
- Geschäfts-, Gewerbe-, industrie-, Lagergebäude oder Garage (mit Geschoßzahl)
- Offene Garage (mit Geschoßzahl)
- Unterirdisches Bauwerk
- Brücke
- Gewässer — Teich
- Geländehöhe, Straßenhöhe — in m über NN — 34,5
- Straßenbaum oder geschützter Baum
- Naturdenkmal — N.D.
- Grenze von Berlin
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze
- Grundstücksnummer; Flurstücksnummer — 49; 228/69
- Mauer
- Zaun, Hecke
- Oberirdische Versorgungsanlage
- Baulinie, Baugrenze, Baufluchtlinie
- Straßenbegrenzungslinie, Straßenfluchtlinie
- Freiflächengrenze

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 22. April 1993 und die Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990.

Textliche Festsetzungen

1. Die Baugrundstücke sind hinter den straßenseitigen Baugrenzen bis zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen bzw. Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar.
2. Im Baugebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, deren Länge maximal 15,0 m im Bereich a1, 20,0 m im Bereich a 2 und 30,0 m im Bereich a 3 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 Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
5. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten mit Ausnahme der Festsetzung des Bebauungsplans X-34 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.

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Dieser Bebauungsplan ist urheberrechtlich geschützt.

Abzeichnung

Die Übereinstimmung der Abzeichnung mit dem Original des Bebauungsplanes bescheinigt

Berlin, den 24. Juli 06

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

BEZIRKSAMT STEGLITZ-ZEHLENDORF VON BERLIN

Im Auftrag

Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 25. Oktober 2004 und die Änderung vom 09. Dezember 2005

(In diese Abzeichnung eingearbeitet)

Aufgestellt : Berlin, den **27. August 1999**

Bezirksamt Zehlendorf von Berlin
Abt. Bau, Wohnungswesen und Umweltschutz

Vermessungsamt
Dr. Mimus
Amtsleiter

Stadtplanungsamt
Lappe
Amtsleiterin

Eichstädt
Baudezernent

Der Bebauungsplan wurde
in der Zeit vom **30.8.1999** bis einschließlich **1.10.1999** und mit einem Deckblatt vom **25.10.2004** erneut
in der Zeit vom **5.9.2005** bis einschließlich **5.10.2005** öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am **15.3.2006** 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 7. 7.2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 677 verkündet worden.

X-B7