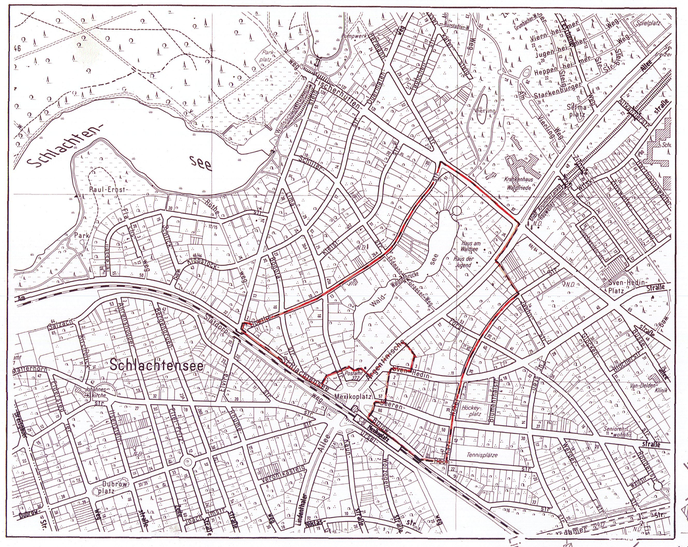
Bebauungsplan X - B 8

für das Gelände

zwischen Fischerhüttenstraße, Argentinischer Allee, nordöstliche Grenze der Grundstücke Argentinische Allee 33 und Karl-Hofer-Straße 11A und 11C, Karl-Hofer-Straße, Roonstraße, Bülowstraße, Am Schlachtensee, Elvirasteig, Goethestraße mit Ausnahme der Grundstücke Argentinische Allee 1/5B und 2, Beerenstraße 57, Limastraße 1 und 2 sowie Am Schlachtensee 2

im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Zehlendorf

Übersichtskarte 1:10 000



N

Abzeichnung

Die Übereinstimmung der Abzeichnung mit dem Original des Bebauungsplanes bescheinigt

Berlin, den 28 Juli 05

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

Im Auftrag

BEZIRKSAMT STEGLITZ-ZEHLENDORF · BERLIN ·

Zu diesem Bebauungsplan gehören die Änderungen vom 15.10.2003
22.02.2005
10.05.2005

(In diese Abzeichnung eingearbeitet)

Maßstab 1:2000

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

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. III–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)
- Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
  - als Höchstmaß
    - Traufhöhe — z.B. TH 12,4m über Gehweg
    - Firsthöhe — z.B. FH 53,5m über NN
    - Oberkante — z.B. OK 124,5m über NN
  - als Mindest- und Höchstmaß — z.B. OK 118,0m bis 124,5m über NN
  - zwingend — z.B. (OK) 124,5m über NN
- 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. (0,7) 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 — z.B. P
    - z.B. FUSSGANGERBEREICH
  - Private Verkehrsflächen
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen — z.B. GASWERK
  - z.B. Gasdruckregler — z.B. G
  - z.B. Trafostation — T
- Oberirdische Hauptversorgungsleitungen
  - Hochspannungsleitung
- Flächen für Sport- und Spielanlagen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Bereich ohne Einfahrt — Straßenseite
  - Bereich ohne Ausfahrt — Straßenseite
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt — Straßenseite
  - Höhenlage Oberkante Straße — ⇔ m über NN — z.B. ⊕ 35,4
- Öffentliche und private Grünflächen
  - z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
  - z.B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald
- Wasserflächen

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

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung von Flächen für
  - Stellplätze — St
  - Garagen — Ga 1 (mit Angabe der Geschosse)
  - Gemeinschaftsstellplätze — GSt
  - Gemeinschaftsgaragen — GGa 1 (mit Angabe der Geschosse)
  - Garagengebäude mit Dachstellplätzen — Ga 3 St (mit Angabe der Geschosse)
  - Tiefgaragen — TGa 1 (mit Angabe der Geschosse)
  - Gemeinschaftstiefgaragen — GTGa 1 (mit Angabe der Geschosse)
  - 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
- Geltungsbereichsgrenze eines festgesetzten Bebauungsplanes (gerastert)
- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen (§ 172 Abs.1 Bau GB.) — E

Nachrichtliche Übernahmen

- Umgrenzungen von
  - Naturschutzgebieten — N
  - Landschaftsschutzgebieten — L
  - flächenhaften Naturdenkmalen — ND
- Naturdenkmal — ND
- Baudenkmal — 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 — Ga 1 (mit Angabe der Geschosse)
- Tiefgarage — TGa
- Kinderspielplatz — K
- Sonstige Eintragung — z.B. WASCHHAUS
- Hochstraße
- 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
- Geländehöhe, Straßenhöhe — ⇔ m über NN
- Straßenbaum oder geschützter Baum
- Naturdenkmal
- Grenze von Berlin
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze
- Grundstücksnummer; Flurstücksnummer — 49, 200/7, 60
- 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 1991 und die Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990

Textliche Festsetzungen.

1. Die Baugrundstücke sind hinter den straßenseitigen Baugrenzen bis zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen bezw. Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar.
2. In den Baugebietensind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, deren maximale Länge 20,0m im Bereich a2 und 30,0m im Bereich a3 betrgen 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 Fläche "A" ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
5. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten B-C ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
6. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
7. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten mit Ausnahme der Festsetzungen des Bebauungsplans X-11, X-13 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.

ERHALTUNGSBEREICHE

E2 = Villen und Landhäuser bis ca. 1930
E3 = Kleine Villen / Einfamilienhäuser bis ca. 1940
E4 = Großvolumige Villen bis ca. 1918
E7 = Geschoßwohnungsbau, geschlossener Blockrand
E8 = Geschoßwohnungsbau, Einzelbau

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

Bezirksamt Zehlendorf von Berlin
Abt. Bau, Wohnungswesen und Umweltschutz

Vermessungsamt
Dr. Mimus
Amtsleiter

Eichstädt
Baudezernent

Stadtplanungsamt
Lappe
Amtsleiterin

Der Bebauungsplan wurde
in der Zeit vom **30.08.99** bis einschließlich **01.10.99** öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am **20.10.2004** beschlossen.

Berlin, den **16. Dezember 2004**

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

Fachbereich Stadtplanung
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 **31.05.2005**

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin

Weber
Bezirksbürgermeister

Stäglin
Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am **05.07.2005** im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf **S. 352** verkündet worden.

Planunterlage: Karte von Berlin 1: 2000 (ALK)
Stand Oktober 1997

X- B 8

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT.