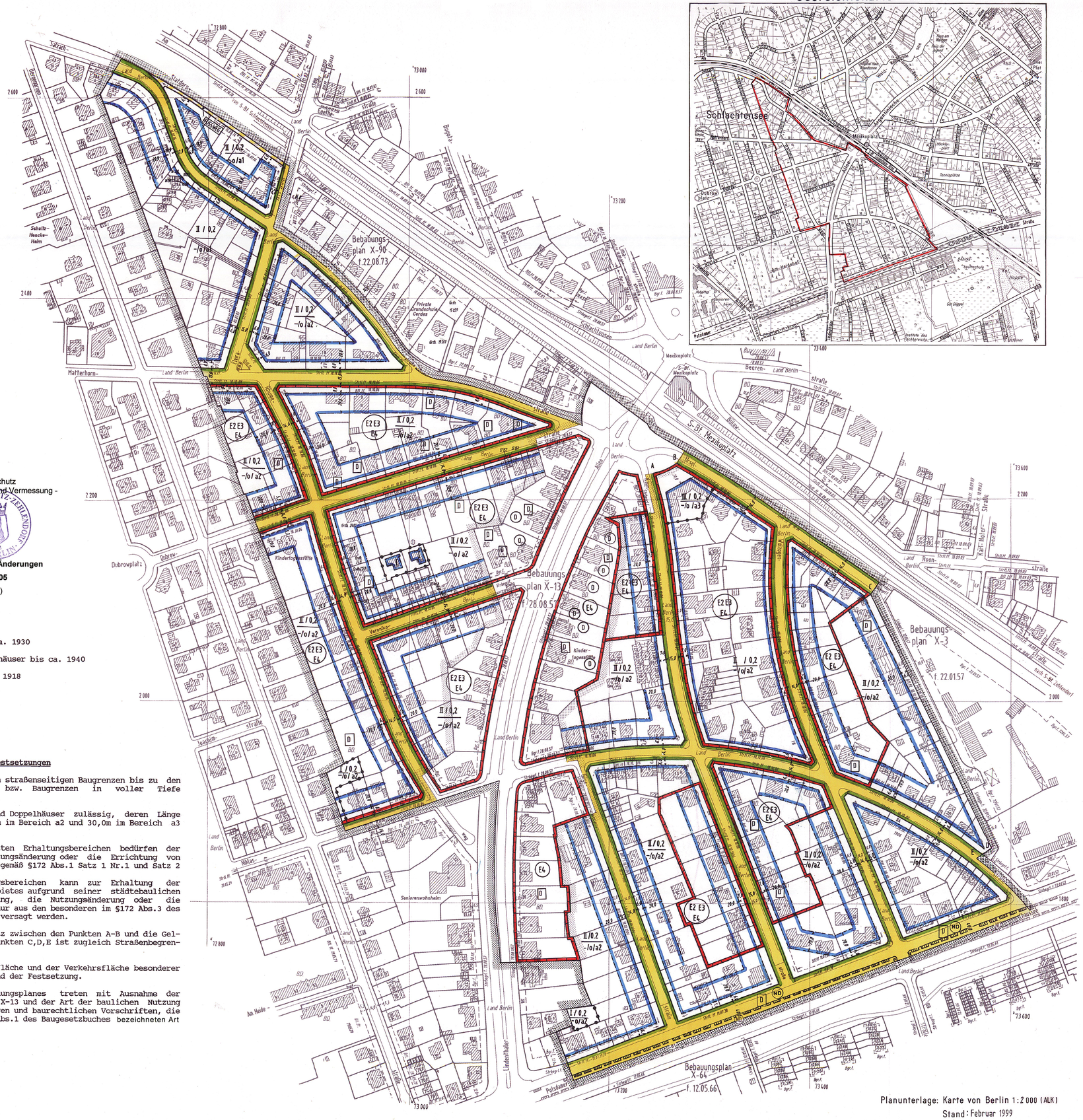
Bebauungsplan X-B9

für das Gelände zwischen
Urselweg, Niklasstraße, Potsdamer Chaussee, Lindenthaler Allee, Niklasstraße, Rhumeweg, Matterhornstraße, Elvirasteig, Salzachstraße, Slatdorpweg entlang der S-Bahntrasse, einschließlich der Grundstücke Salzachstraße 23/39, Elvirasteig 2/Ecke Matterhornstraße 22, Elvirasteig 2A/8, Matterhornstraße 15/ Ecke Rhumeweg 2, Rhumeweg 2A/8 und 14/30, Dubrowstraße 18 und 21/23, Niklasstraße 20/22 sowie Abschnitte des Urselwegs und der Salzachstraße, ausgenommen die Grundstücke Salzachstraße 2/22, Matterhornstraße 2/6B und10/14A und Lindenthaler Allee 36/42 im Bezirk Steglitz- Zehlendorf, Ortsteil Zehlendorf



Übersichtskarte 1:10 000

N

Abzeichnung

Die Übereinstimmung der Abzeichnung mit dem Original des Bebauungsplanes bescheinigt

Berlin, den 03. Feb. 06

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

Im Auftrag

Zu diesem Bebauungsplan gehören die Änderungen vom 4. Oktober 2004 und 10. Mai 2005
(In diese Abzeichnung eingearbeitet)

Erhaltungsbereiche

E2 = Villen und Landhäuser bis ca. 1930

E3 = Kleine Villen / Einfamilienhäuser bis ca. 1940

E4 = Großvolumige Villen bis ca. 1918

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 15,0m im Bereich a1, 20,0m im Bereich a2 und 30,0m 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 Baugetzbuches bezeichneten Gründen versagt werden.
4. Die Grundstücksgrenze am Mexikoplatz zwischen den Punkten A-B und die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten C,D,E ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
5. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
6. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten mit Ausnahme der Festsetzungen des Bebauungsplanes X-13 und der Art der baulichen Nutzung alle anderen bisherigen Feststzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im §9 Abs.1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Maßstab 1:2000

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

Zeichenerklärung

Festsetzungen

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

- Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB) z.B. WR / 2Wo
- Geschoßflächenzahl
  - als Höchstmaß z.B. (3)
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. (2,5) bis (3,5)
- 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 400m³

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 G 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
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
  - Anpflanzen
    - Bäume, Sträucher
    - Sonstige Bepflanzungen, Sichtflächen
- 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

- 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-V
  - zwingend z.B. (III)
- Offene Bauweise o
  - Nur Einzelhäuser zulässig E
  - Nur Doppelhäuser zulässig D
  - Nur Hausgruppen zulässig H
  - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig E,D
- 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 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 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

Flächen für Sport- und Spielanlagen

- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Einfahrt Straßenseite
- Bereich ohne Ausfahrt Straßenseite
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Straßenseite
- Höhenlage Oberkante Straße in m über NN z.B. ⊗ 35,4

Öffentliche und private Grünflächen

- z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
- z.B. PRIVATE DAUERKLEINGARTEN

Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für Wald

Wasserflächen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung
- Bäume, Sträucher
- Sonstige Bepflanzungen

Umgrenzung von Erhaltungsbereichen (§172 Abs.1 Bau GB.) (E)

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
  - Einzeldenkmal (D)
- Baudenkmal
  - Denkmalbereich / Ensemble (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
- 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 in m über NN 34,4
- Straßenbaum oder geschützter Baum
- Naturdenkmal N.D.

- Grenze von Berlin
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze
- Grundstücksnummer; Flurstücksnummer 49; 1/98 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 1993 und die Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990

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** öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am **16.2.2005** beschlossen.

Berlin, den **10. Mai 2005**

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

Reiser
Amtsleiter

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 **8. November 2005**

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin

Weber
Bezirksbürgermeister

Stäglin
Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am **2.12.2005** im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf **S. 728** verkündet worden.

Planunterlage: Karte von Berlin 1:2 000 (ALK)
Stand: Februar 1999

X-B 9

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Dieser Bebauungsplan ist urheberrechtlich geschützt.