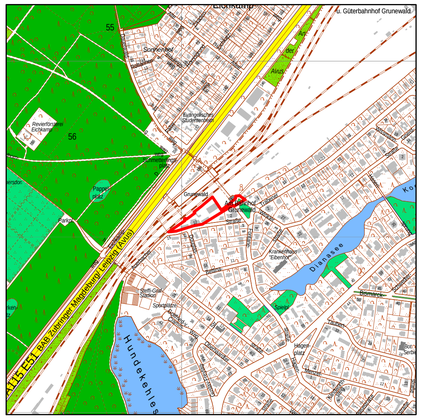
Bebauungsplan 4 - 28

für das Grundstück
Auerbacher Straße 10/14 und für
eine Teilfläche des Platzes „Am Bahnhof Grunewald“
(Teilflächen der Flurstücke 147 und 216/2)
im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf,
Ortsteil Grunewald

Übersichtskarte 1:10 000



Abzeichnung

Diese Abzeichnung enthält die in dem Deckblatt vom
24. November 2009
zum Bebauungsplan dargestellten Änderungen und Ergänzungen,
sowie die Änderungen im Deckblatt vom 3. Dezember 2009

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt
dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift
des Bebauungsplanes 4 - 28,
festgesetzt am 30. August 2011, übereinstimmt.

Berlin, den 8. März 2012

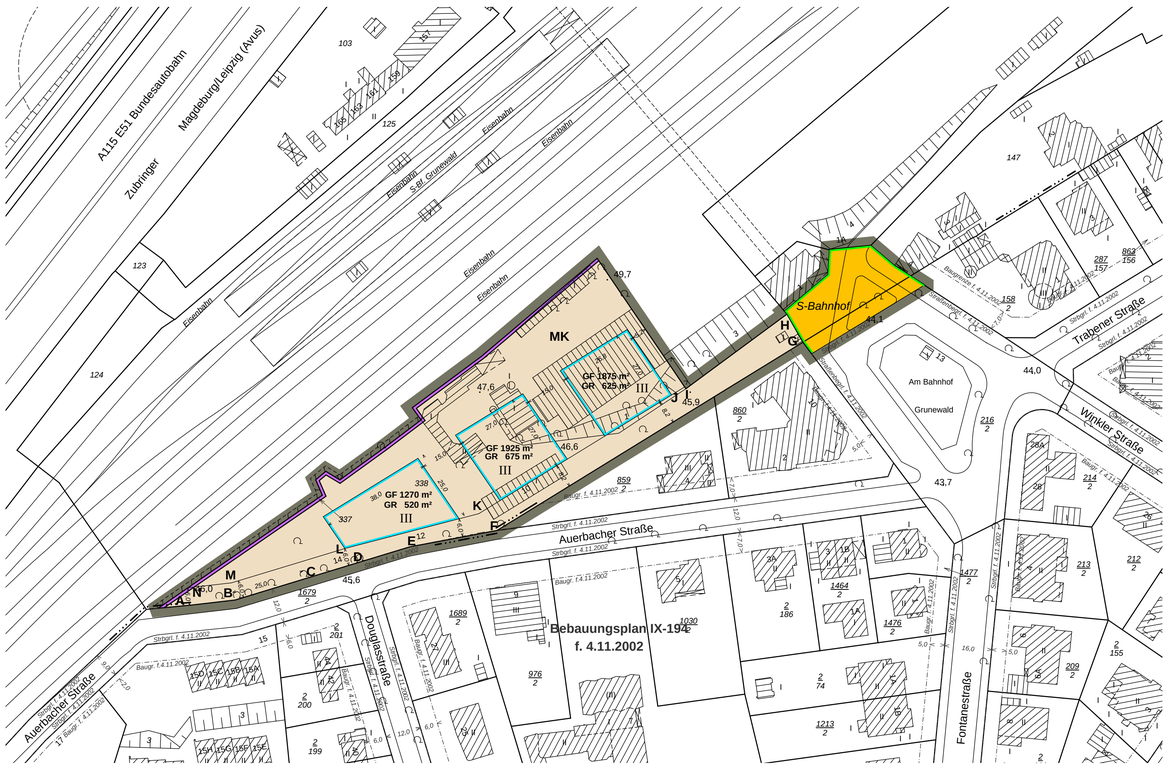
Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung und Ordnungsangelegenheiten
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Vermessung
Im Auftrag

Karge
Obervermessungsrat

Textliche Festsetzungen

1. Im Kerngebiet können die in § 7 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung genannten Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zugelassen werden.
2. Im Kerngebiet sind die in § 7 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung genannten Vergnügungsstätten unzulässig.
3. Im Kerngebiet sind die in § 7 Abs. 2 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) nicht zulässig.
4. Im Kerngebiet sind die Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 (Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen) und Nr. 2 (Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 fallen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
5. Im Kerngebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.
6. Im Kerngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen unzulässig.
7. Im Kerngebiet darf die Höhe baulicher Anlagen 59,0 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Schornsteine, Lüftungs- und Solaranlagen.
8. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind im Kerngebiet die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
9. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung die sich aus der Summe der festgesetzten Grundflächen ergebende Grundflächenzahl von 0,25 ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden, wenn die Stellplätze, mit Ausnahme von Lkw-Stellplätzen, in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau unter Verzicht auf Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sowie in einer Höhenlage bis maximal 47,0 m über NHN ausgeführt werden.
10. Innerhalb der Fläche A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, A sind Stellplätze unzulässig.
    Hinweis: Die Punktbezeichnungen A und N beziehen sich auf den Eckpunkt bzw. den Schnittpunkt an der Grenze des Geltungsbereiches.
11. Für jeweils 5 Stellplätze ist ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m, zu pflanzen und zu unterhalten. Vorhandene und die gemäß der Baumschutzverordnung erforderlichen Neupflanzungen sind auf die sich aus dem vorangehenden Satz ergebende Anzahl einzurechnen.
12. Im Bereich zwischen den Punkten A, B und C sowie G und H sind Ein- und Ausfahrten unzulässig; dies gilt nicht für Feuerwehrzufahrten.
13. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
14. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs hinsichtlich der festgesetzten Straßenbegrenzungslinien vom 4. 11. 2002 im Bereich des Platzes „Am Bahnhof Grunewald“ enthalten, außer Kraft.

Hinweis: Innerhalb der Teilflächen der Flurstücke 147 und 216/2 befindet sich ein Teil der Gesamtanlage des Denkmalbereiches „Am Bahnhof Grunewald“ Denkmalliste Nr. 09031273).



Der Bebauungsplan wurde mit dem Deckblatt vom 24. November 2009 erneut und eingeschränkt in der Zeit vom 1. März 2010 bis einschließlich 12. März 2010 öffentlich ausgelegt.
Berlin, den 24.03.2011

Bezirksamt Charlottenburg – Wilmersdorf von Berlin
Abt. Bauwesen
Stadtentwicklungsamt

Latour
Baudirektor

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 2 WO
- Geschossflächenzahl
  - als Höchstmaß z.B. (0,7)
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. (0,5) bis (0,7)
- Geschossfläche
  - als Höchstmaß z.B. GF 500 m²
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400 m² bis 500 m²
- Baumassenzahl (3,0)
- Baumasse BM 4000 m³
- Grundflächenzahl z.B. 0,4
- Grundfläche z.B. GR 100 m²
- Zahl der Vollgeschosse
  - als Höchstmaß z.B. III
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. III–V
  - zwingend z.B. (V)
- 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 Satz 1 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs.3 Satz 1 BauNVO)
- Linie zur Abgrenzung d. Umfanges von Abweichungen (§ 23 Abs.3 Satz 3 BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
  - als Höchstmaß
    - Traufhöhe z.B. TH 12,4 m über Gehweg
    - Firsthöhe z.B. FH 15,5 m über NHN
    - Oberkante z.B. OK 124,5 m über NHN
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. OK 116,0 m bis 124,5 m über NHN
  - zwingend z.B. (OK) 124,5 m 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 (G)
- z.B. Trafostation (T)
- oberirdische Hauptversorgungsleitungen
- Hochspannungsleitung

Öffentliche und private Grünflächen

- z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
- z.B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN
- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für Wald
- 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 zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen
- 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-immissionschutzgesetzes
- Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-immissionschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen
- Arkade
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen z.B. HOTEL
- Höhenlage bei Festsetzungen (in Meter über NHN) z.B. ⊙ 35,4
- Sichtfläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung der Flächen für
  - Stellplätze St
  - Garagen mit Angabe der Geschosse Ga 1
  - Gemeinschaftsstellplätze GSt
  - Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschosse GGa 1
- Umgrenzung der Flächen für
  - 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

Nachrichtliche Übernahmen

- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturdenkmal
- Geschützter Landschaftsbestandteil
- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (D)
- Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt
- Erhaltungsbereich
- Wasserfläche
- Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)
- 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 z.B. Ga 1
- Tiefgarage z.B. TGa 1
- Kinderspielplatz K
- Hochstraße
- Tiefstraße
- Brücke
- Industriebahn (in Aussicht genommen)

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 (PlanzVO90) vom 18. Dezember 1990.

Planunterlage

- Wohn- oder öffentliches Gebäude mit Geschosszahl und Durchfahrt
- Wirtschafts- oder Industriegebäude oder Garage
- Parkhaus
- Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage) mit Geschosszahl
- Brücke
- Gewässer z.B. Teich
- Geländehöhe, Straßenhöhe in Meter über NHN ·35,4
- Laubbaum, Nadelbaum
- Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)
- Schornstein
- Zaun, Hecke
- Hochspannungsmast
- Kleingartenanlage
- Landesgrenze (Bundesland)
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstückgrenze
- Flurstücksnummer, Flurnummer z.B. 60/2 Flur 10
- Grundstücksnummer z.B. 49A
- Mauer, Stützmauer
- Bordkante
- Baulinie, Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie

Aufgestellt: Berlin, den 3. April 2009

Bezirksamt Charlottenburg – Wilmersdorf von Berlin
Abt. Bauwesen
Stadtplanungs- und Vermessungsamt

Gröhler	Latour	Karge
Bezirksstadtrat	Baudirektor	Obervermessungsrat

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 14. April 2009 bis einschließlich 15. Mai 2009 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 20. Januar 2011 beschlossen.
Berlin, den 24.03.2011

Bezirksamt Charlottenburg – Wilmersdorf von Berlin
Abt. Bauwesen
Stadtentwicklungsamt

Latour
Baudirektor

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 6 Abs. 5 Satz 1 und § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.
Berlin, den 30. August 2011

Bezirksamt Charlottenburg – Wilmersdorf von Berlin

Thiemen	Gröhler
Bezirksbürgermeisterin	Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 27. September 2011 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 470 verkündet worden.

4 - 28

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Maßstab 1 : 1 000 (0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m)

Planunterlage: ALK - Berlin **Stand**: Februar 2009