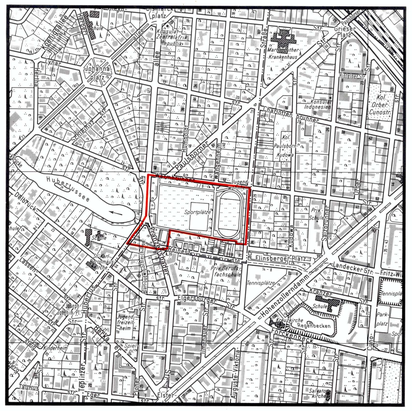
Bebauungsplan IX-172

für das Grundstück Franzensbader Straße 16, Hubertusallee 50, Warmbrunner Straße 1/9, Auguste-Viktoria-Straße 81 (Hubertus-Sportplatz) und eine Teilfläche der Carl-Ludwig-Schleich-Promenade im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Grunewald und Ortsteil Schmargendorf

Übersichtskarte 1:10 000



N

Abzeichnung

Diese Abzeichnung enthält die in den Deckblättern vom
2. März 1992 und
9. März 1993
zum Bebauungsplan dargestellten Änderungen und Ergänzungen sowie die Änderungen
vom 22. August 2005

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes IX-172
vom 05.Januar 2006 übereinstimmt.

Berlin, den 2. Februar 2007

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
Abt. Bauwesen
Fachbereich Vermessung
Im Auftrag

Karge
Obervermessungsrat

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)	(§ 10a BauNVO)	SO
z.B. Wochenendhausgebiet		WOCHENENDHAUSGEBIET
Sonstiges Sondergebiet	(§ 10 BauNVO)	SO
z.B. Klinikgebiet		KLINIKGEBIET

Geschoßflächenzahl	z.B.	(5)
Geschoßfläche	z.B.	GF 500 m²
Baumassenzahl	z.B.	3,5
Baumasse	z.B.	BM 4000 m³
Grundflächenzahl	z.B.	0,4
Grundfläche	z.B.	GR 160 m²

Zahl der Vollgeschosse	
als Höchstgrenze	z.B. III
als Mindest- und Höchstgrenze	z.B. III-V
zwingend	z.B. (III)
Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze	
Traufhöhe (in m über NN)	z.B. TH 53,2
Firsthöhe (in m über NN)	z.B. FH 55,4
Oberkante Erdgeschoß-Fußboden (in m über NN)	z.B. EF 52,3

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 (§(3) Abs.1 Satz 1 BauNVO)	
Baugrenze (§(3) Abs.1 Satz 1 BauNVO)	
Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen (§(3) Abs.3 Satz 3 BauNVO)	

Flächen für den Gemeinbedarf

z.B. Schule — SCHULE

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen		
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
z.B. öffentliche Parkfläche		P
z.B. Fußgängerbereich		FUSSGÄNGERBEREICH
Private Verkehrsflächen		

Straßenbegrenzungslinie	
Bereich ohne Einfahrt	Straßenseite
Bereich ohne Ausfahrt	Straßenseite
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	Straßenseite

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen

z.B. Gaswerk — GASWERK
z.B. Gasdruckregler — G; z.B. Trafostation — T

Öffentliche und private Grünflächen

z.B. Parkanlage — z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE; z.B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN

Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für die Forstwirtschaft

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen		
Anpflanzen z.B. Bäume	z.B. Sträucher	
Sichtflächen		

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung		
Erhaltung z.B. Bäume	z.B. Sträucher	

Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für		
Stellplätze		St
Garagen	mit Angabe der Geschosse	Ga 1
Gemeinschaftsstellplätze		GSt
Gemeinschaftsgaragen	mit Angabe der Geschosse	GGa 1
Geraegengebäude 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	HOTEL
Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen	
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	
Höhenlage Oberkante Straße (in m über NN)	z.B. ⊗ 35,4
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	

Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung von Naturschutzgebieten		N
Landschaftsschutzgebieten		L
flächenhaften Naturdenkmalen		ND
Naturdenkmal		

Wasserfläche	
Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)	GW
Bahnanlage	
Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr	
Baudenkmal	D

Eintragungen als Vorschlag

Gebäude		
Stellplatz		St
Garage	mit Angabe der Geschosse	Ga 1
Tiefgarage		TGa
Kinderspielplatz		K

Sonstige Eintragung	z.B. Waschhaus	WASCHHAUS
Hochstraße		
Tiefstraße		
Brücke		
Künftige Industriebahn		

Planunterlage

Öffentliches Gebäude	mit Angabe der Geschosse
Wohngebäude	mit Durchfahrt
Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie- oder Lagergebäude sowie Garage	
Offene Garage	
Tiefgarage	mit Angabe der Geschosse
Mauer	
Zaun, Hecke	
Brücke	
Gewässer	z.B. Teich
Geländehöhe, Straßenhöhe	in m über NN
Straßenbäume und geschützte Bäume nach der Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin	
Naturdenkmal	N.D. N.D. N.D. Flächt.

Grenze von Berlin	
Bezirksgrenze	
Ortsteilgrenze	
Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze	
Eigentumsgrenze	
Baulinie, Baugrenze, Baufluchtlinie	
Straßenbegrenzungslinie, Straßenfluchtlinie	
Freiflächengrenze	
Führung unterirdischer Versorgungsanlagen	34,5
Führung oberirdischer Versorgungsanlagen	Elektrizität; Heizung; Gas; Wasser; Abwasser; Nachrichten

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 23. Januar 1990 und die Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990

Textliche Festsetzungen

1. Die Fläche für den Gemeinbedarf A B Q R C D A ist zwischen den Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar.

2. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf A B Q R C D A sind bauliche Anlagen für sportliche und schulische Zwecke zulässig.

3. Für die bauliche Anlage innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf A B Q R C D A kann unterhalb der Geländeoberfläche ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar ausschließlich für die Aufbewahrung von Sportgeräten bis zu den Linien zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990, zugelassen werden. Die unterirdischen Gebäudeteile sind mit einer Erdaufschüttung von mindestens 0,60 m zu versehen.

4. Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf M, N und O sind bauliche Anlagen für sportliche Zwecke und darüber hinaus im Bereich der Fläche N zusätzlich eine Nutzung als Kasino zulässig.

5. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung ist die vorhandene Vegetation bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, daß der Eindruck einer Parkanlage erhalten bleibt. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege und Zufahrten, Stellplätze sind unzulässig.

6. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen zum Anpflanzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Das gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Gebäudeteile hergestellt werden. Die Bindungen zum Anpflanzen gelten nicht für Wege und Zufahrten, Stellplätze sind unzulässig.

7. Die Fläche P Q R S P ist dicht mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

8. Innerhalb der Fläche H I J K H ist die Errichtung einer öffentlichen Bedürfnisanstalt zulässig. Die Grundfläche der baulichen Anlage darf 10 m² nicht überschreiten.

9. Die mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastenden Flächen L 1 und L 2 - letztere, teilweise mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung (textliche Festsetzung 5) - darf nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

10. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

11. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften außer Kraft.

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Maßstab 1 : 1000 — 0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

IX - 172

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1 000
Stand März 1991

Aufgestellt: Berlin, den 07. Juni 1991

Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen

Vermessungsamt — *Borgmann*, Obervermessungsrat

Stadtplanungsamt — *Latour*, Oberbaurat

Szelag
Bezirksstadtrat

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 24. Juni bis 26. Juli 1991 öffentlich ausgelegt und hat in Verbindung mit dem Deckblatt vom 2. März 1992, Reg. Nr. 1878 E die Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung mit Beschluß vom 2. April 1992 erhalten.

Berlin, den 18. August 2005
Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen
Stadtplanungsamt

Holzfuß
Fachbereichsleiterin Stadtplanung

Der Bebauungsplan ist auf Grund des §10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit §4 Abs.5 Satz 1 und §6 Abs.1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 05. Januar 2006
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Ingeborg Junge-Reyer
Senatorin

Die Verordnung ist am 20.Januar 2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 24 verkündet worden.