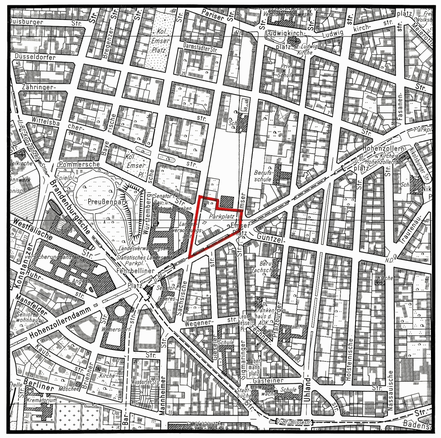
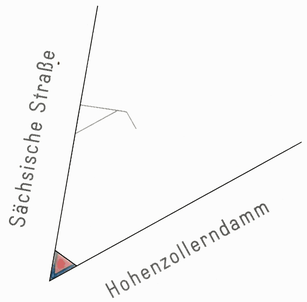
Bebauungsplan IX – 190

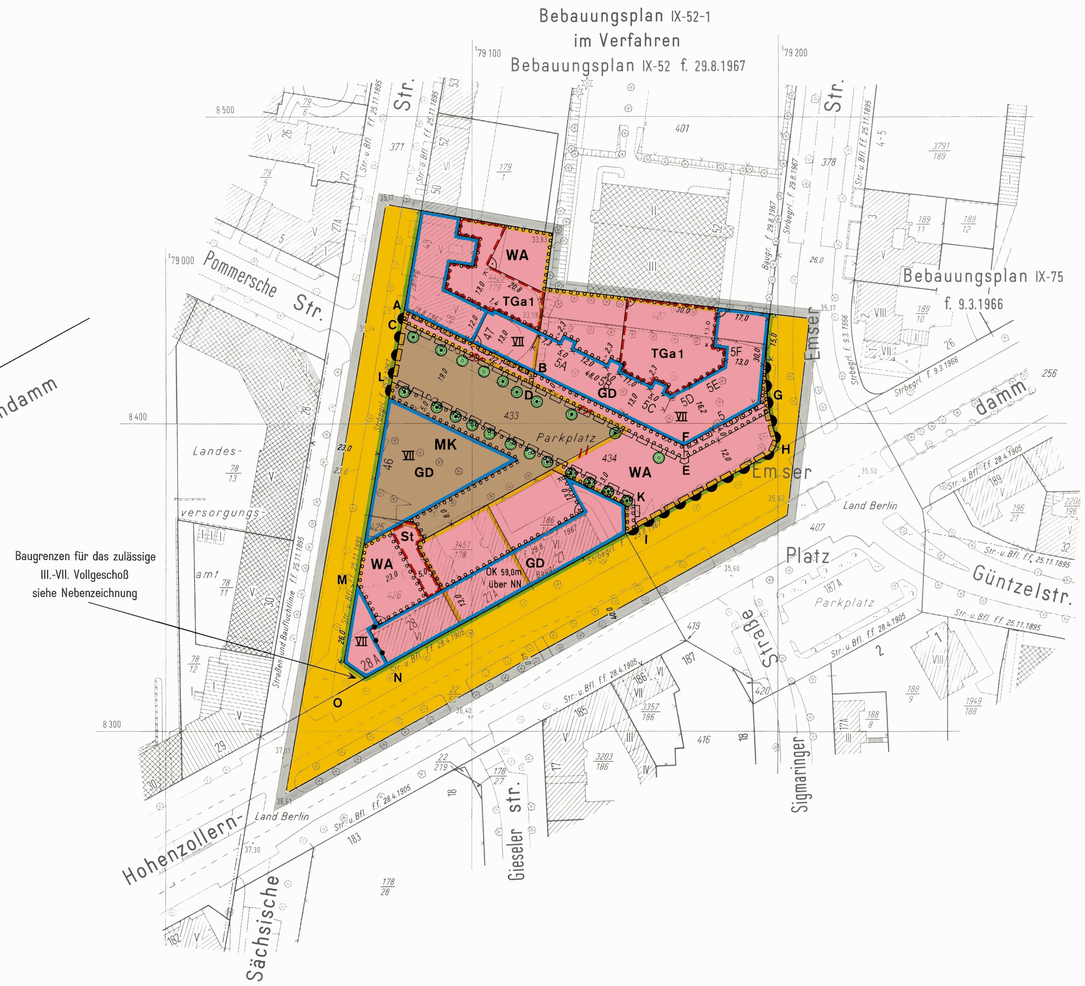
für die Grundstücke
Sächsische Straße 46-49, Hohenzollerndamm 27, 27A, 28, 28A und Emser Platz 5, 5A-5F
im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf,
Ortsteil Wilmersdorf

Übersichtskarte 1:10 000



Nebenzeichnung:
Baugrenzen für das zulässige III.-VII. Vollgeschoß





Abzeichnung

Hiermit wird beglaubigt, daß der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes IX-190 vom 7.06.2005 übereinstimmt.

Berlin, den 10.2.2006

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) (§10 BauNVO) SO z.B. WOCHENENDHAUSGEBIET
- Sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO) SO z.B. KLINIKGEBIET
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB) z.B. WR 2Wo
- Geschoßflächenzahl
  - als Höchstmaß z.B. (3,0)
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. (2,0) bis (3,0)
- 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
- 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. IV
- 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 Satz3 BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
  - als Höchstmaß
    - Traufhöhe z.B. TH 12,4m über Gehweg
    - Firsthöhe z.B. FH 13,5m über NN
    - Oberkante z.B. OK 124,5m über NN
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. OK 116,8m bis 124,5m über NN
  - zwingend z.B. (OK) 124,5m über NN

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 G z.B. Trafostation T
- Oberirdische Hauptversorgungsleitungen
  - Hochspannungsleitung
- Grünanlagen
  - Gründach GD
- 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 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 (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) GT
  - 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 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 (Teich)
- Geländehöhe, Straßenhöhe (in m über NN) 34,1
- Straßenbaum oder geschützter Baum
- Naturdenkmal (N.D. Eiche, N.D. Linde)
- Grenze von Berlin
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze
- Grundstücksnummer; Flurstücksnummer 49; 206/7 67
- Mauer
- Zaun; Hecke
- Oberirdische Versorgungsanlage
- Baulinie, Baugrenze, Baufluchtlinie
- Straßenbegrenzungslinie, Straßenfluchtlinie
- Freiflächengrenze
- Künftige Grundstücksgrenze

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 (PlanzV 1990)vom 18. Dezember 1990

Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Im Kerngebiet ist die in § 7 Abs. 2 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung genannte Nutzung und die Ausnahme nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind oberirdische Stellplätze und Garagen mit Ausnahme der Festsetzung für das Grundstück Hohenzollerndamm 28/ 28A unzulässig.

4. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen zum Anpflanzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
   Dies gilt auch, wenn unter diesen Flächen eine unterirdische Garage (Tiefgarage) hergestellt wird. Die Erdschicht über der Tiefgarage muß mindestens 0,60 m betragen. Die Höhenlage der unterirdischen Garage (Tiefgarage) bestimmt sich daraus, daß die Deckenoberkante der Tiefgarage einschließlich der darüber anzulegenden Erdaufschüttung von mindestens 0,60 m die Höhenlage über NN der zur Erschließung dienenden Straßenverkehrsfläche um nicht mehr als 0,60m überschreiten darf.
   Die Bindungen zum Anpflanzen gelten nicht für Wege, Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.

5. Die Abluft aus der unterirdischen Garage (Tiefgarage), die Luftschadstoffe enthalten kann, muß soweit über das Dach geleitet werden, daß der Abtransport mit der freien Luftströmung gewährleistet ist.

6. Die mit GD bezeichneten Dachflächen sind zu begrünen. Die Begrünung ist zu unterhalten. Dies gilt nicht für Dächer über technischen Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen.

7. Für die baulichen Anlagen kann in der Sächsische Straße ein Vortreten von Gebäudeteilen um 1,50m gegenüber der festgesetzten Baugrenze im Sinne von § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung als Erker, Wintergarten oder zur architektonischen Gliederung ab 2. Vollgeschoß zugelassen werden.

8. Im allgemeinen Wohngebiet -Grundstücke Hohenzollerndamm 27, 27A und 28/28A (teilweise)- darf die Gebäudeoberkante (Bezugspunkt: Straßenmitte Gieselerstraße / Hohenzollerndamm - 36,40 m über NN) baulicher Anlagen 59,00m über NN nicht überschreiten.

   Im allgemeinen Wohngebiet ist für das Grundstück Hohenzollerndamm 28/28A entlang der Linie M N O oberhalb des zulässigen VII. Vollgeschosses bis zur zulässigen Höhe von 61,80m über NN ein Geschoß für technische Anlagen zulässig, wenn diese bauliche Anlage gegenüber der straßenseitigen Baugrenzen um mindestens 2,80m zurücktritt und eine Fläche von 130 m² nicht überschreitet.

9. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind oberhalb der festgesetzten Vollgeschosse beziehungsweise Gebäudeoberkanten Dachaufbauten für technische Anlagen und Treppenräume bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.

10. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO_X), Stickstoffoxid (NO_X) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.

11. Die Fläche A B D C A ist mit einem Gehrecht zugunsten des Grundstückes Sächsische Straße 48-49 sowie die Fläche C D E F G H I K L C ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
    Die mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastende Fläche C D E F G H I K L C darf nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen und leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

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

13. Im Geltungsbereichdieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baulichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch bezeichneten Art enthalten, 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 – 190

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000
Stand Juni 1997

Aufgestellt: Berlin, den 29. August 1997

Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen, Umweltschutz

Vermessungsamt — Stadtplanungsamt

Karge — Vermessungsamtsrat
Straßmeier — Bezirksstadtrat
Latour — Baudirektor

Der Bebauungsplan wurde
in der Zeit vom 08.Sept.1997 bis einschließlich 10.Okt.1997 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan
am 24. Februar 2005 beschlossen.

Berlin, den 4. März 2005

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

Bornschein
Verm O A R

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 Abs. 1 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 7. Juni 2005

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin

Thiemen — Bezirksbürgermeisterin
Gröhler — Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 17. Juni 2005 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin aus S. 319 verkündet worden.