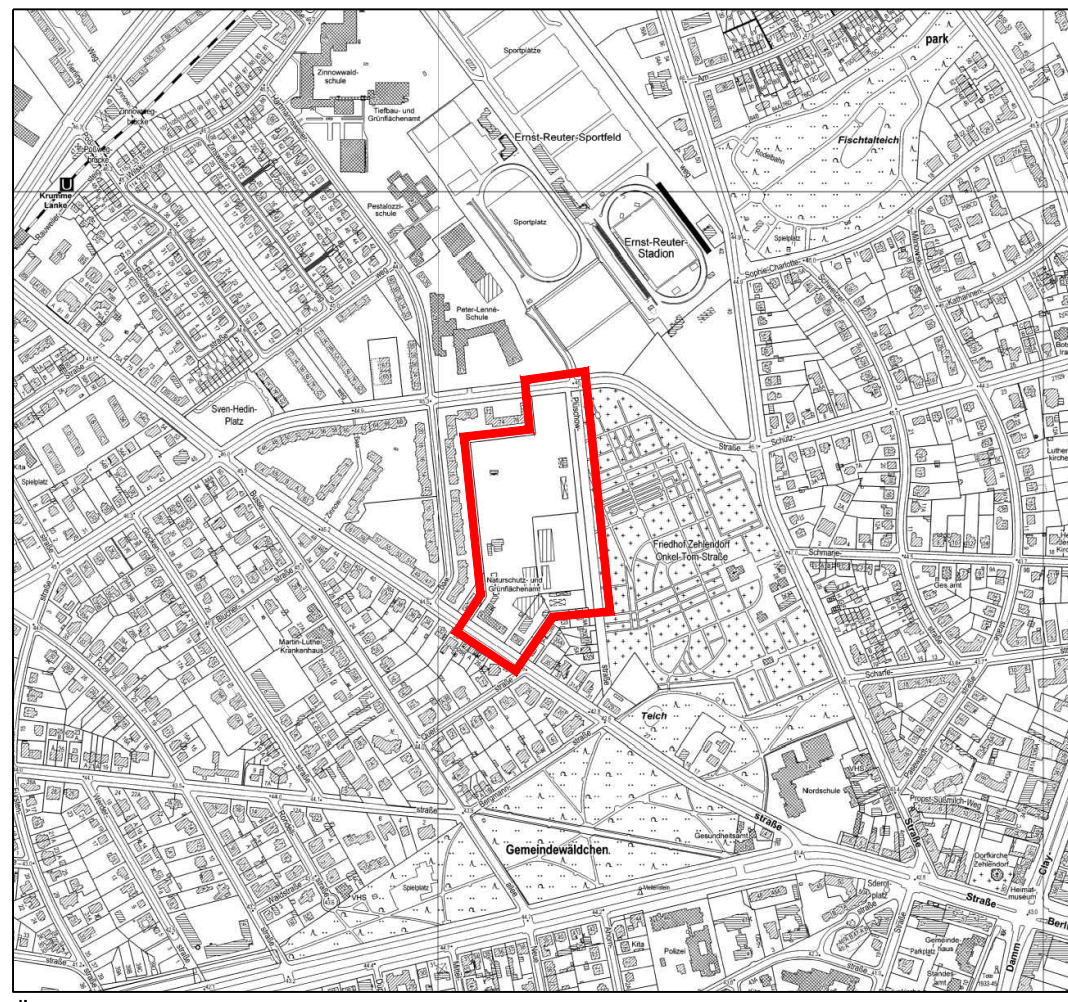


Bebauungsplan 6-24

für die Grundstücke
Fischerhüttenstr. 39/43 und die Flurstücke
1294, 1295, 1297, 92, 1455/16 sowie 1456/16
im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Zehlendorf

Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	Festsetzungen	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	Festsetzungen
Kleinsiedlungsgebiet	WS	Grundflächenzahl	GR
Reines Wohngebiet	WR	Zahl der Vollgeschosse	GR 100%
Allgemeines Wohngebiet	WB	als Höchstmaß	GR 100%
Besonderes Wohngebiet	WB	als Mindest- und Höchstmaß	GR 100%
Dorfgebiet	WD	als Mindest- und Höchstmaß	GR 100%
Mischgebiet	MI	zweckgebunden	GR 100%
Urbanes Gebiet	UM	Offene Bauweise	GR 100%
Kerngebiet	MK	Nur Einzelhäuser zulässig	GR 100%
Gewerbegebiet	GE	Nur Doppelhäuser zulässig	GR 100%
Industriegebiet	GI	Nur Hausgruppen zulässig	GR 100%
Sondergebiet (Erhaltung)	SO	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	GR 100%
Sonstiges Sondergebiet	SO	Geschlossene Bauweise	GR 100%
Beschränkung der Zahl der Wohnungen	WR 200	Baulinie	GR 100%
Geschossflächenzahl	GF	Baugrenze	GR 100%
als Höchstmaß	GF 50	Line zur Abgrenzung d. Umfangs von Abweichungen	GR 100%
als Mindest- und Höchstmaß	GF 50	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt	GR 100%
als Höchstmaß	GF 50	als Höchstmaß	GR 100%
als Mindest- und Höchstmaß	GF 50	Traufhöhe	GR 100%
als Mindest- und Höchstmaß	GF 50	Firsthöhe	GR 100%
Baumassenzahl	BA	Oberrande	GR 100%
Baumassenzahl	BA	als Mindest- und Höchstmaß	GR 100%
Baumassenzahl	BA	zwingend	GR 100%
Flächen für den Gemeinbedarf	BA	Flächen für Sport- und Spielanlagen	GR 100%
Verkehrsmittel	BA	Verkehrsmittel	GR 100%
Straßenverkehrsflächen	BA	Straßenverkehrsflächen	GR 100%
Verkehrsfläche ohne Verkehrsflächen	BA	Verkehrsfläche ohne Verkehrsflächen	GR 100%
Verkehrsfläche mit Verkehrsflächen	BA	Verkehrsfläche mit Verkehrsflächen	GR 100%
Verkehrsfläche für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	BA	Verkehrsfläche für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	GR 100%
Verkehrsfläche für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	BA	Verkehrsfläche für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	GR 100%
Verkehrsfläche für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	BA	Verkehrsfläche für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	GR 100%
Verkehrsfläche für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	BA	Verkehrsfläche für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	GR 100%
Verkehrsfläche für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	BA	Verkehrsfläche für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	GR 100%
Verkehrsfläche für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	BA	Verkehrsfläche für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	GR 100%



Übersichtskarte 1 : 10 000 Kartengrundlage: Geoportal Berlin / Karte von Berlin 1:5.000 (KS SW - Ausgabe)

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- 1. In den allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 der Bauordnungsverordnung genannten Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 2. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 25 % der zulässigen Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in anderen Gebäuden im allgemeinen Wohngebiet WA 1 erbracht wird.

Maß der baulichen Nutzung

- 3. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, bauliche Anlagen 1.1 und 1.2 und WA 3, bauliche Anlage 3.1 wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil in Verbindung mit der textlichen Festsetzung 8 festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
- 4. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, bauliche Anlage 1.3, WA 3 bauliche Anlagen 3.2, 3.3 und 3.4 und WA 4 wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
- 5. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind auf den Flächen der baulichen Anlagen 1.2 und 1.3 (WA 1) und den Flächen der baulichen Anlagen 2.1, 2.2 und 2.3 (WA 2) die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzuzurechnen.
- 6. Im allgemeinen Wohngebiet WA 3, auf der Fläche der baulichen Anlage 3.3 ist ausnahmsweise abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn die festgesetzte Geschossfläche nicht überschritten wird.
- 7. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bauordnungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bauordnungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- 8. Für die baulichen Anlagen 1.1 und 1.2 (WA 1) kann auf den Flächen c und d und für die bauliche Anlage 3.1 (WA 3) kann auf der Fläche e ein Vortreten von Gebäudeteilen und zwar für Balkone bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Gebäudeteilen und gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Bauordnungsverordnung auf zwei Drittel der Länge der jeweiligen Außenwand vor die Baugrenze ausnahmsweise zugelassen werden.
- 9. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 Baukörper 1.2 und 1.3 und im allgemeinen Wohngebiet WA 2, Baukörper 2.1, 2.2 und 2.3 können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Grundfläche von jeweils 70 m² und einer Höhe von 2,0 m über der Oberkante des letzten Vollgeschosses zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen (z.B. Aufzugsanlage, Schornsteine und Solaranlagen) dienen und mindestens 3,0 m der Baugrenze zurückgesetzt sind.
- 10. Für das allgemeine Wohngebiet WA 2 wird abweichend von der offenen Bauweise festgesetzt: Zulässig sind Gebäude, deren Gebäudelänge bis zu 55 m betragen darf.
- 11. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Das gilt nicht für festgesetzte Tiefgaragen.

Immissionsschutz

- 12. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen in allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4 und WA 5 die Außenbauteile, die entlang der Fischerhüttenstraße orientiert sind, resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R_{w, res}$) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel - von 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts / in Aufenthaltsräumen von Wohnungen, - von 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen, - von 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen nicht überschritten wird. Die Bestimmung der erf. $R_{w, res}$ erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 4. Februar 1997, zuletzt geändert am 23. September 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von der Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel außen für den Tag $L_{n,T}$ und für die Nacht $L_{n,N}$ sind für Straßen gemäß § 3 der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014) und für Schienenwege gemäß § 4 der 16. BImSchV zu berechnen.

Gestaltungsfestsetzungen

- 30. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen Grundstückseinfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche ab einer Höhe von 0,5 m nur durchsichtig ausgebildet werden.

Sonstige Festsetzungen

- 31. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Hinweis

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 15 bis einschließlich 27 wird die Verwendung von Arten der Begründung beigegebenen Pflanzlisten empfohlen.

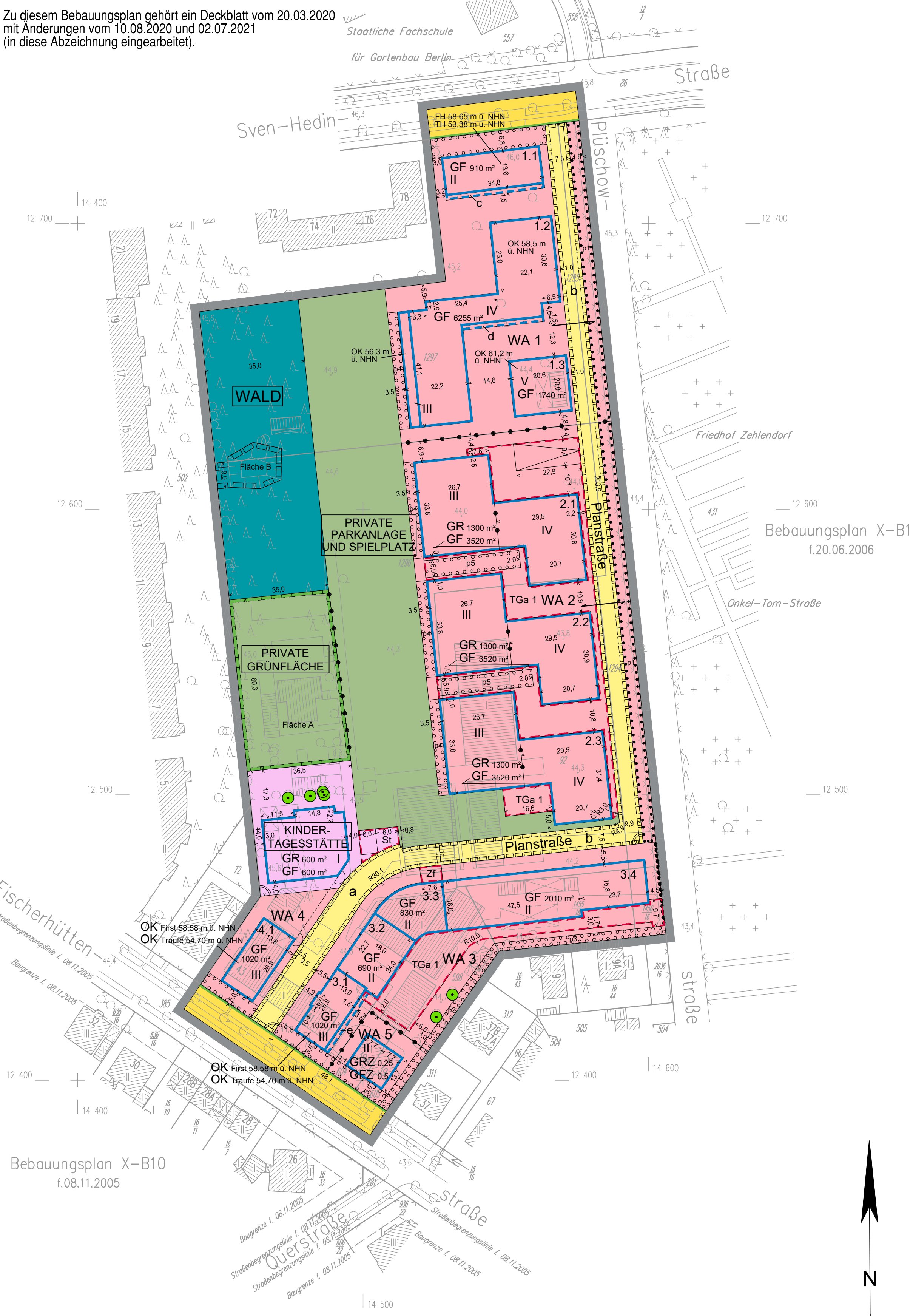
ABZEICHNUNG

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans 6-24, festgesetzt am 28.03.2023, übereinstimmt.
Berlin, den 10.05.2023

gez. Rek
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Hinweis Für diesen Bebauungsplan wurde der Städtebauliche Vertrag vom 27.3.2021 abgeschlossen.

Im Auftrag
Staatliche Fachschule
für Gartenbau Berlin



Bebauungsplan X-B10 f.08.11.2005

Aufgestellt: Berlin, den 10.12.2018
Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
Abt. Finanzen, Personal, Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung
Stadtentwicklungsamt

gez. Cerstin Richter-Kotowski
Bezirksbürgermeisterin
Fachbereich Stadtplanung

Berlin, den 27.03.2023
Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt

gez. C. Noack
Amtsleiter
Fachbereichsleiterin

Berlin, den 28.03.2023
Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin

gez. M. Schellenberg
Bezirksbürgermeisterin