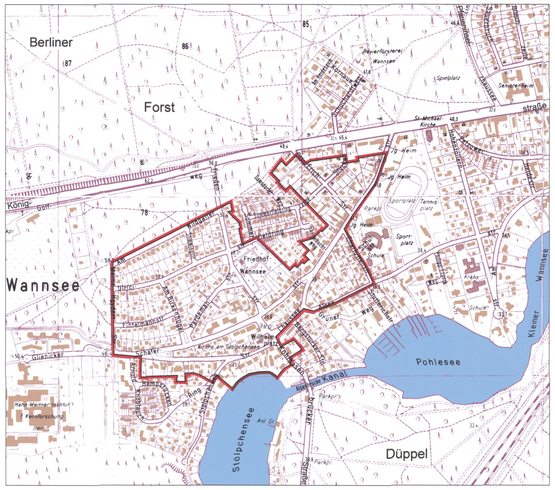
Bebauungsplan X - B1c

für die Grundstücke zwischen

Am Wildgatter, Friedenstraße, Schäferstraße, Chausseestraße, Charlottenstraße, Alsenstraße, Chausseestraße, Wilhelmplatz, Glienicker Straße und Martin-Heydert-Straße sowie die Grundstücke Friedenstraße 8/10, 16/28, Schäferstraße 17-25B, Chausseestraße 5-6, 8-20, Sangebuchtweg 6, 9/11, Otto-Erich-Straße 2-10A, 11, 12, 15, 20, Lange Stücken 1-5, 7, 16-17, 20-22, 24-24A, Kohlhasenbrücker Straße 3, 4/8, Glienicker Straße 1/35, Stölpchenweg 1, Ulricistraße 50
und die Verkehrsfläche Am Wildgatter
im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Wannsee

Übersichtskarte 1:10 000



Textliche Festsetzungen

1. Die Baugrundstücke sind zwischen den Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar. Ist keine rückwärtige Baugrenze festgesetzt, sind die Baugrundstücke hinter der straßenseitigen Baugrenze bis zur rückwärtigen Grundstücksgrenze in voller Tiefe überbaubar.

2. Im Baugebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, deren Länge maximal 15,0 m im Bereich a1, 20,0 m im Bereich a2 und 30,0 m im Bereich a3 betragen darf.

3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einfriedungen ab einer Höhe von 0,5 m nur durchsichtig auszubilden.
Die Ausnahme von der Gestaltungsregelung kann zugelassen werden, wenn das Orts- und Landschaftsbild dadurch nicht negativ beeinträchtigt wird.

4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen des § 14 Abs.1 BauNVO unzulässig.
Diese Flächen sind gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen und zu unterhalten.
Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten.
Im Erhaltungsgebiet E1 (Dorfkern) können zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden.

5. In den im Bebauungsplan umgrenzten Erhaltungsbereichen bedürfen der Rückbau, 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 Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung von baulichen Anlagen nur aus den besonderen im § 172 Abs. 3 des Baugesetzbuches bezeichneten Gründen versagt werden.

6. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

7. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten mit Ausnahme der Festsetzungen der Bebauungspläne X – 44, X – 55, X – 62, X – 96 und der Art der baulichen Nutzung alle anderen bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs.1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Abzeichnung

Erhaltungsbereiche:

E1 = Dorfkern, dörflich geprägt / umgeben von großvolumigen Villen bis 1918

E3 = Kleine Villen / Einfamilienhäuser bis ca. 1940

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 2Wo
- Geschossflächenzahl z.B. (0.7)
  - als Höchstmaß
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. (0.5) bis (0.7)
- 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. II-V
  - zwingend z.B. (II)
- Offene Bauweise
  - Nur Einzelhäuser zulässig
  - Nur Doppelhäuser zulässig
  - Nur Hausgruppen zulässig
  - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Geschlossene Bauweise g
- Baulinie (§23 Abs.2 Satz1 BauNVO)
- Baugrenze (§23 Abs.3 Satz1 BauNVO)
- Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen (§23 Abs. 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 NHN
    - Oberkante z.B. OK 124.5m über NHN
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. OK 116.0m bis 124.5m über NHN
  - zwingend z.B. (OK) 124.5m 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 Hauptversorgungsleitung
- Hochspannungsleitung
- Öffentliche und private Grünflächen
  - z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
  - z.B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN
- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für Wald (Erholungswald)
- 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
    - sonstige 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-Immissionsschutzgesetzes
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen z.B. HOTEL
- Sichtfläche
- Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Umgrenzungen der Flächen für
  - Stellplätze St
  - Garagen mit Angabe der Geschosse Ga1
  - Gemeinschaftsstellplätze GSt
  - Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschosse GGa1
  - Erhaltungsbereich E2
- Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen.
- Arkade
- Höhenlage bei Festsetzungen in (Meter über NHN) 35,4
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzungen der Flächen für
  - Garagen mit Dachstellplätzen mit Angabe der Geschosse Ga3St
  - Tiefgaragen mit Angabe der Geschosse TGa1
  - Gemeinschaftstiefgaragen mit Angabe der Geschosse GTGa1
  - Gemeinschaftsanlagen GAnl

Nachrichtliche Übernahmen

- Naturschutzgebiet N
- Landschaftsschutzgebiet L
- Naturdenkmal nd
- Geschützter Landschaftsbestandteil B
- Baudenkmal, Gartendenkmal BD
- Denkmalbereich (Gesamtanlage oder Ensemble) D
- Wasserfläche
- Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung) WSG
- 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
- Brücke z.B. Ga 1
- Tiefgarage z.B. TGa 1
- Kinderspielplatz K
- Hochstraße
- Tiefstraße
- Industriebahn (in Aussicht genommen)

Planunterlage

- Wohn- oder öffentliches Gebäude mit Geschosszahl und Bauart
- Wirtschafts-, 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) ND
- Baudenkmal BD Gartendenkmal GD
- Zaun, Hecke
- Hochspannungsmast
- Schornstein Schlifzone
- Landesgrenze (Bundesland)
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer, Flurnummer z.B. 60, 96/9, Flur 10
- Grundstücksnummer z.B. 49 A
- Mauer, Stützmauer
- Bordkante
- Bauline, Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Festgesetzter Bebauungsplan

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 (PlanzV90) vom 18.Dezember 1990

Aufgestellt : Berlin, den 25. Oktober 2010

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

Fachbereich Kataster und Vermessung: *i.V. Münster*, Fachbereichsleiter
Stäglin, Bezirksstadtrat
Fachbereich Stadtplanung: *Lappe*, Fachbereichsleiterin

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 22.11.2010 bis einschließlich 22.12.2010 und erneut in der Zeit vom 03.05.2011 bis einschließlich 03.06.2011 öffentlich ausgelegt.
Berlin, den 28. Juni 2011

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

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 14.12.2011 beschlossen.

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
Abt. Soziales und Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt

Lappe
Amtsleiterin

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 21. August 2012

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin

Kopp, Bezirksbürgermeister
Schmidt, Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 10.11.2012 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 359 verkündet worden.

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans X – B1c festgesetzt am 21.08.2012 , übereinstimmt

Berlin, den 20.11.2012
Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Vermessung und Kataster

Im Auftrag

BEZIRKSAMT STEGLITZ-ZEHLENDORF · BERLIN

Maßstab 1 : 2000

0 10 20 30 40 50 100 150 200 m

X - B1c

Planunterlage: ALK Berlin
Stand Januar 2008

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.