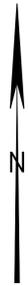
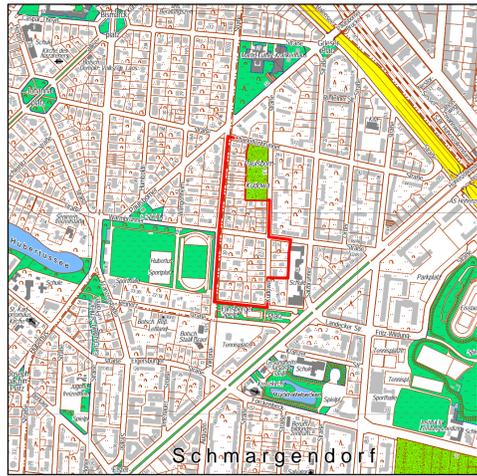


Übersichtskarte 1 : 10000



**Textliche Festsetzungen**

- Für die Grundstücke im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird die offene Bauweise festgesetzt, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Für die Grundstücke im Geltungsbereich beträgt die Bebauungstiefe 20,0 m, gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze an, soweit nicht in den textlichen Festsetzungen Nr. 3 und 4 anders geregelt.
- Die Bebauungstiefe für die Baugrundstücke Auguste-Viktoria-Straße 21 - 24 beträgt 25,0 m, gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze an.
- Die Baugrundstücke Auguste-Viktoria-Straße 30 - 32 sind hinter der Baugrenze in voller Tiefe überbaubar.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze unzulässig.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs hinsichtlich der f.f. Straßenfluchtlinien der überbaubaren Grundstücksflächen und der Bauweise enthalten, außer Kraft. Im übrigen gelten die bisherigen Vorschriften und Festsetzungen weiter.

**Abzeichnung**

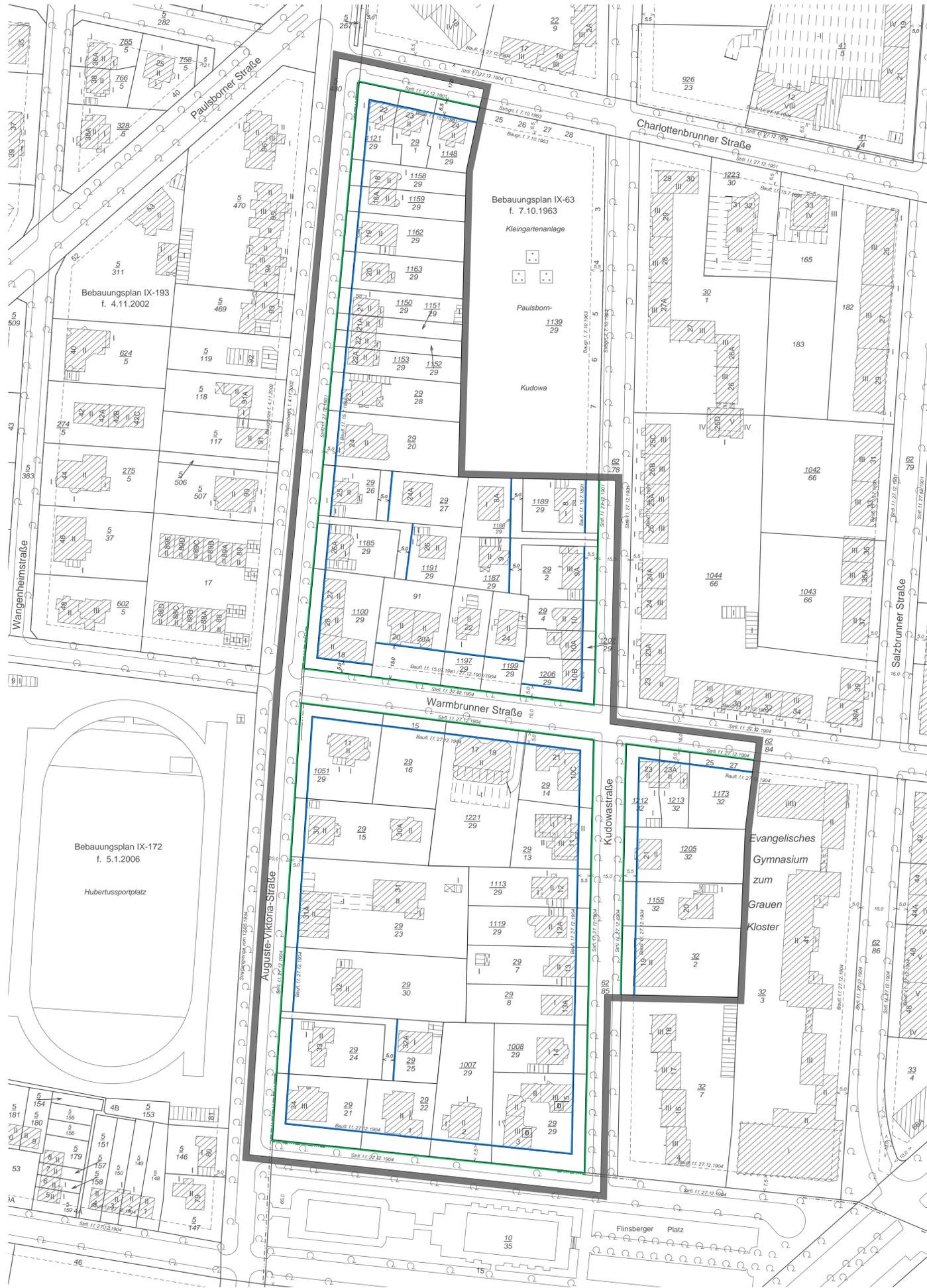
Diese Abzeichnung enthält die Änderung vom 14. Februar 2008.

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes 4-33B vom 1. April 2008 übereinstimmt.

Berlin, den 12. Juni 2008

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

Karge  
Obervermessungsrat



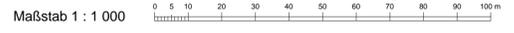
**Bebauungsplan 4 - 33 B**

für die Grundstücke  
Charlottenbrunner Straße 22-24, Kudowastraße  
8-15, 19-21, Flinsberger Platz 3-1, Auguste-  
Viktoria-Straße 34-30A, 28-18A und  
Wärmbrunner Straße 11, 15/27 und 18/24  
im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf,  
Ortsteil Schmargendorf

**Zeichenerklärung**

Festsetzungen		Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	
Kleinsiedlungsgebiet (S1 BauVO)	KS	Grundflächenzahl	z.B. GR 0,4
Reines Wohngebiet (S2 BauVO)	WR	Grundfläche	z.B. GR 100 m²
Allgemeines Wohngebiet (S4 BauVO)	WA	Zahl der Vollgeschosse	z.B. III
Besonderes Wohngebiet (S4a BauVO)	WB	als Höchstmaß	z.B. III - V
Dorfgebiet (S5 BauVO)	DO	als Mindest- und Höchstmaß	z.B. III - V
Mischgebiet (S6 BauVO)	MI	zwingend	z.B. III - V
Kerngebiet (S7 BauVO)	KK	Offene Bauweise	z.B. III - V
Gewerbegebiet (S8 BauVO)	GE	Nur Einzelhäuser zulässig	z.B. III - V
Industriegebiet (S9 BauVO)	GI	Nur Doppelhäuser zulässig	z.B. III - V
Sondergebiet (Ertolung) (S10 BauVO)	SO	Nur Hausgruppen zulässig	z.B. III - V
Sonstiges Sondergebiet (S11 BauVO)	SO	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	z.B. III - V
<b>WOCHENHANDBAU</b>		Geschlossene Bauweise	z.B. III - V
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (S12 BauVO)	W 8	Bauweise	z.B. III - V
Geschossflächenzahl (S13 BauVO)	GF	Baugrenze	z.B. III - V
als Höchstmaß	GF 500	Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen	z.B. III - V
als Mindest- und Höchstmaß	GF 400 bis 500	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt	z.B. III - V
Baumassenzahl (S14 BauVO)	BA	als Höchstmaß	z.B. III - V
Baumasse	BA 4000	Traufhöhe	z.B. III - V
<b>Flächen für den Gemeinbedarf</b>		als Mindest- und Höchstmaß	z.B. III - V
z.B. Jugendheim	JU	zwingend	z.B. III - V
<b>Verkehrsflächen</b>		Fläche für Sport- und Spielanlagen	z.B. III - V
Straßenverkehrsfläche	ST	Verkehrsflächen	z.B. III - V
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	ST 1	Straßenbegrenzungslinie	z.B. III - V
z.B. öffentliche Parkfläche	ST 1	Bereich ohne Einfahrt	z.B. III - V
<b>Private Verkehrsfläche</b>		Bereich ohne Ausfahrt	z.B. III - V
z.B. Fußgängerbereich	ST 2	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	z.B. III - V
<b>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen</b>		Öffentliche und private Grünflächen	z.B. III - V
z.B. Gasdruckregler	ST 3	Öffentliche Grünflächen	z.B. III - V
z.B. Umfpannwerk	ST 4	Fläche für die Landwirtschaft	z.B. III - V
<b>Oberirdische Hauptversorgungsleitungen</b>		Fläche für Wald	z.B. III - V
Hochspannungsleitung	ST 5	Wassersfläche	z.B. III - V
<b>Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>			
Umgezung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	ST 6	Umgezung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung	z.B. III - V
Anpflanzungen von Bäumen	ST 6.1	Erhaltung von Bäumen	z.B. III - V
sonstigen Bepflanzungen	ST 6.2	sonstigen Bepflanzungen	z.B. III - V
Umgezung von Flächen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	ST 7	Umgezung von Flächen für Zuordnungen nach § 9 Abs. 1a Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)	z.B. III - V
<b>Sonstige Festsetzungen</b>			
Umgezung von Flächen für besondere Anlagen u. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	ST 8	Umgezung der Flächen für die Abfallentsorgung	z.B. III - V
Umgezung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen	ST 9	Besondere Nutzungsweg von Flächen	z.B. III - V
Besondere Nutzungsweg von Flächen	ST 10	Höhegrenze bei Festsetzungen (in Meter über NN)	z.B. III - V
Sichtflächen	ST 11	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	z.B. III - V
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen	ST 12	Umgezung der Flächen für	z.B. III - V
Umgezung der Flächen für Stellplätze	ST 13	Garagengebäude mit Doppelgaragen	z.B. III - V
Garagen	ST 14	Tiefgaragen	z.B. III - V
Gemeinschaftsstellplätze	ST 15	Gemeinschaftstiefgaragen	z.B. III - V
Gemeinschaftsgaragen	ST 16	Gemeinschaftsanlagen	z.B. III - V
<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>			
Naturschutzgebiet	ST 17	Wassersfläche	z.B. III - V
Landschutzschutzgebiet	ST 18	Wasserschutzgebiet (Grundwasserentwässerung)	z.B. III - V
Naturdenkmal	ST 19	Umgezung der Flächen für den Luftverkehr	z.B. III - V
Geschützter Landschaftsteil	ST 20	Umgezung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	z.B. III - V
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt	ST 21	Bahnanlage	z.B. III - V
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt	ST 22	Straßenbahn	z.B. III - V
Erhaltungsbereich	ST 23		
<b>Eintragungen als Vorschlag</b>			
Gebäude	ST 24	Hochstraße	z.B. III - V
Stellplatz	ST 25	Tiefstraße	z.B. III - V
Garage	ST 26	Brücke	z.B. III - V
Tiefgarage	ST 27	Industriebahn (in Aussicht genommen)	z.B. III - V
Kinderspielfeld	ST 28		
<b>Planunterlage</b>			
Wohn- oder öffentliches Gebäude	ST 29	Landesgrenze (Bundesland)	z.B. III - V
Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage	ST 30	Bezirksgrenze	z.B. III - V
Parkhaus	ST 31	Ortsgrenze	z.B. III - V
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage) mit Geschosszahl	ST 32	Gemarkungsgrenze	z.B. III - V
Brücke	ST 33	Flurgrenze	z.B. III - V
Gewässer	ST 34	Flurstücksgrenze	z.B. III - V
Geländehöhe, Straßenhöhe in Meter über NN	ST 35	Flurstücksnummer / Flurnummer	z.B. III - V
z.B. 35,4	ST 35	Grundstücksnummer	z.B. III - V
Laubbaum, Nadelbaum	ST 36	Mauer, Stützmauer	z.B. III - V
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)	ST 37	Bordkante	z.B. III - V
Schornstein	ST 38	Baulinie, Baugrenze	z.B. III - V
Zaun, Hecke	ST 39	Straßenbegrenzungslinie	z.B. III - V
Hochspannungsmast	ST 40		

4-33 B



Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Planunterlage: ALK - Berlin 1:1000 Stand: Oktober 2006

Aufgestellt: Berlin, den 17. August 2007  
**Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin**  
 Abt. Bauwesen  
 Stadtplanungs- und Vermessungsamt

Grohler  
Bezirksstadtrat

Latour  
Baudirektor

Karge  
Obervermessungsrat

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 27. August 2007 bis einschließlich 28. September 2007 öffentlich ausgestellt. Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 13. Dezember 2007 beschlossen.

Berlin, den 17. Dezember 2007  
**Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin**  
 Abt. Bauwesen  
 Stadtplanungs- und Vermessungsamt

Latour  
Baudirektor

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

Berlin, den 1. April 2008  
**Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin**

Thiemen  
Bezirksbürgermeister

Grohler  
Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 9. April 2008 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 90 verkündet worden.