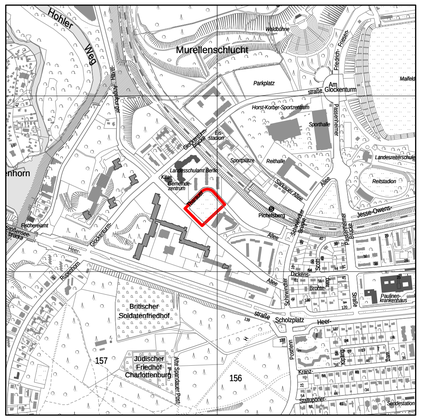
Übersichtskarte 1:10 000



Abzeichnung

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt
dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift
des Bebauungsplans VII-142-1ba,
festgesetzt am 12. März 2013, übereinstimmt.

Berlin, den 18.04.2013

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung und Ordnungsangelegenheiten
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Vermessung
Im Auftrag

Karge
Obervermessungsrat

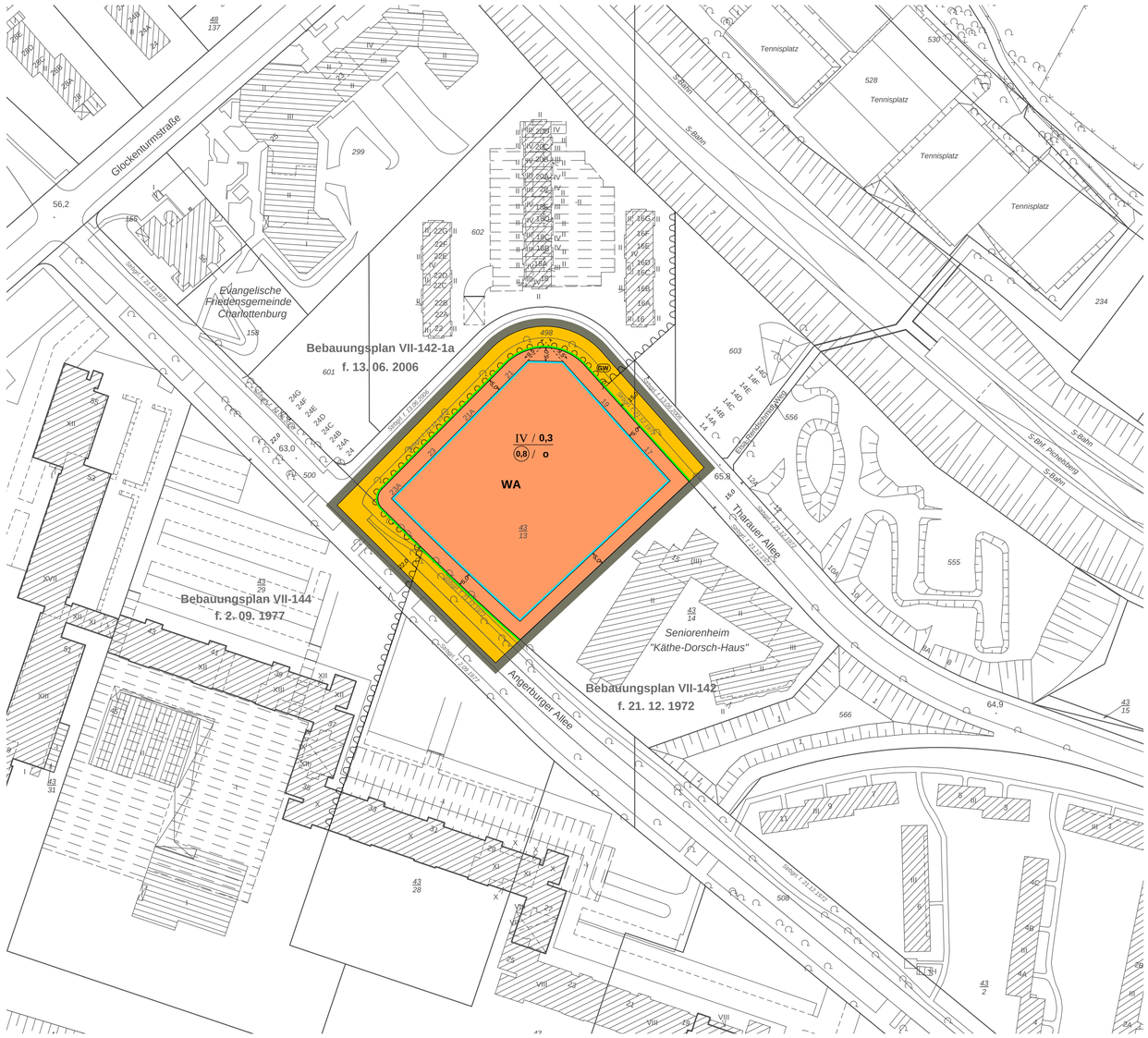
Bebauungsplan VII-142-1ba

für das Grundstück

Tharauer Allee 17/ 23A
im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf,
Ortsteil Westend

Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Im allgemeinen Wohngebiet sind Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zulässig.
3. Im allgemeinen Wohngebiet können im Einzelfall ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 1,5 m über der Oberkante des jeweils obersten Geschosses zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.
4. Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° sind zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, für Beleuchtungsflächen und Terrassen.
5. Das Baugrundstück im allgemeinen Wohngebiet ist zwischen den Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar.
6. Im allgemeinen Wohngebiet sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig, ausgenommen sind Stellplätze für Behinderte.
7. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Dies gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,60 m betragen. Ausgenommen von der Bepflanzung sind Wege, Zufahrten, Terrassen, Stellplätze für Behinderte, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.
8. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind vorhandene Bäume zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
9. Im allgemeinen Wohngebiet ist pro 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein für das Waldsiedlungsgebiet typischer Baum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen für das Waldsiedlungsgebiet typischen Bäume einzurechnen.
10. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahren nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
11. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Eine Zwischenspeicherung in Rigolen und Zisternen ist zulässig.
12. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
13. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.



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 2 Wo
- Geschossflächenzahl
  - als Höchstmaß, z.B. (0,7)
  - als Mindest- und Höchstmaß, z.B. (0,5) bis (1,2)
- Geschossfläche
  - als Höchstmaß, z.B. GF 500 m²
  - als Mindest- und Höchstmaß, z.B. GF 400 m² bis 500 m²
- Baumassenzahl 3,0
- Baumasse BM 4000 m³
- Grundflächenzahl, z.B. 0,4
- Grundfläche, z.B. GR 100 m²
- Zahl der Vollgeschosse
  - als Höchstmaß, z.B. III
  - als Mindest- und Höchstmaß, z.B. III-V
  - zwingend, z.B. (V)
- offene Bauweise o
  - Nur Einzelhäuser zulässig
  - Nur Doppelhäuser zulässig
  - Nur Hausgruppen zulässig
  - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Geschlossene Bauweise g
- Baulinie (§ 23 Abs.2 Satz 1 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs.3 Satz 1 BauNVO)
- Linie zur Abgrenzung d. Umfanges von Abweichungen (§ 23 Abs.3 Satz 3 BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
  - als Höchstmaß
    - Traufhöhe, z.B. TH 12,4 m über Gehweg
    - Firsthöhe, z.B. FH 53,5 m über NHN
    - Oberkante, z.B. OK 124,5 m über NHN
  - als Mindest- und Höchstmaß, z.B. OK 116,0 m bis 124,5 m über NHN
  - zwingend, z.B. (OK) 124,5 m über NHN
- Flächen für den Gemeinbedarf
  - z.B. JUGENDFREIZEITHEIM
- Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Verkehrsflächen
  - Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
    - Bereich ohne Einfahrt (Straßenseite)
    - z.B. öffentliche Parkfläche P
    - Bereich ohne Ausfahrt (Straßenseite)
    - z.B. FUSSGÄNGERBEREICH
    - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Straßenseite)
  - Private Verkehrsfläche
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
  - z.B. UMSPANNWERK
  - z.B. Gasdruckregler G, z.B. Trafostation T
- oberirdische Hauptversorgungsleitungen
  - Hochspannungsleitung
- Öffentliche und private Grünflächen
  - z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
  - z.B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN
- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für Wald
- 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, sonstigen 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 Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen
- Arkade
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen, z.B. HOTEL
- Höhenlage bei Festsetzungen (in Meter über NHN), z.B. 35,4
- Sichtfläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung der 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 TGa 1
  - Gemeinschaftstiefgaragen, mit Angabe der Geschosse GTGa 1
  - Gemeinschaftsanlagen, GAnl

Nachrichtliche Übernahmen

- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturdenkmal
- Geschützter Landschaftsbestandteil
- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
- Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt
- Erhaltungsbereich
- Wasserfläche
- Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)
- 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, z.B. Ga 1
- Tiefgarage, z.B. TGa 1
- Kinderspielplatz, K
- Hochstraße
- Tiefstraße, St
- Brücke
- Industriebahn (in Aussicht genommen)

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, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011.

Planunterlage

- Wohn- oder öffentliches Gebäude, mit Geschosszahl und Durchfahrt
- Wirtschafts- oder Industriegebäude oder Garage
- Parkhaus
- Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage), mit Geschosszahl
- Brücke
- Gewässer, z.B. Teich
- Geländehöhe, Straßenhöhe, in Meter über NHN, z.B. 35,4
- Laubbaum, Nadelbaum
- Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)
- Schornstein
- Zaun, Hecke
- Hochspannungsmast
- Kleingartenanlage
- Landesgrenze (Bundesland)
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer, Flurnummer, z.B. 60, Flur 10
- Grundstücksnummer, z.B. 49A
- Mauer, Stützmauer
- Bordkante
- Baulinie, Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie

Aufgestellt: Berlin, den 3. August 2012

Bezirksamt Charlottenburg – Wilmersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung und Ordnungsangelegenheiten
Stadtentwicklungsamt

Schulte — Bezirksstadtrat
Latour — Baudirektor
Karge — Obervermessungsrat

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 13. August 2012 bis einschließlich 14. September 2012 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 13. Dezember 2012 beschlossen.
Berlin, den 21. Dezember 2012

Bezirksamt Charlottenburg – Wilmersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung und Ordnungsangelegenheiten
Stadtentwicklungsamt

Latour
Baudirektor

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 6 Abs. 5 Satz 1 und § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.
Berlin, den 12. März 2013

Bezirksamt Charlottenburg – Wilmersdorf von Berlin

Naumann — Bezirksbürgermeister
Schulte — Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 23. März 2013 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 51 verkündet worden.

VII-142-1ba **Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis**

Maßstab 1 : 1 000 — 0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Planunterlage: ALK - Berlin **Stand**: Juli 2012