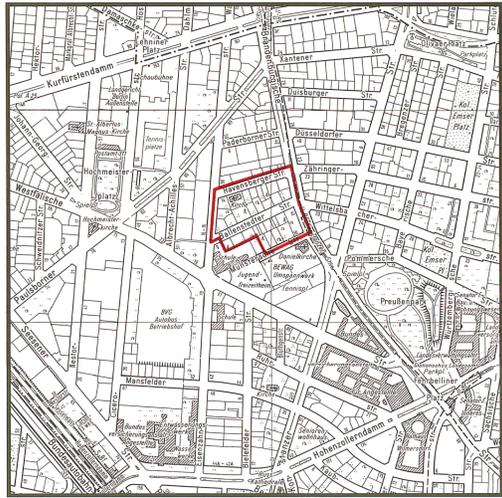


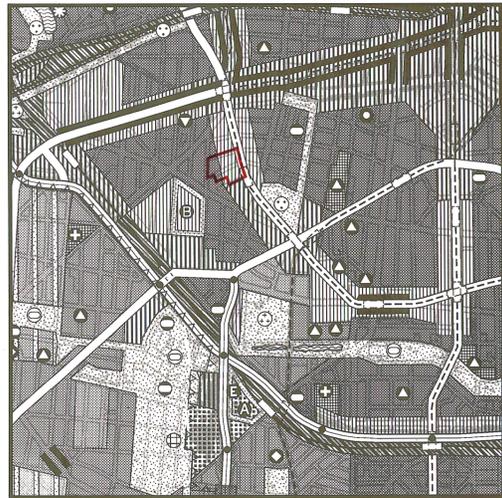
# Bebauungsplan IX - B 10

für das Gelände zwischen Ravensberger Straße, Eisenbahnstraße, Ballenstedter Straße und Brandenburgische Straße sowie für die Grundstücke Ballenstedter Straße 10-17, Brandenburgische Straße 49-50 und Münstersche Straße 11-13 sowie die Ravensberger Straße im Bezirk Wilmersdorf

Übersichtskarte 1:10 000



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Berlin-FNP 94



Maßstab 1:25 000

Bebauungsplan IX-112 VI f. 9.11.1972



Bebauungsplan IX-17 f. 4.11.1961

Bebauungsplan IX-95 f. 21.5.1973

## Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen		Festsetzungen	
Kleinstedlungsgebiet	WS	Grundflächenzahl	z.B. 0,4
Reines Wohngebiet	WR	Grundflächenzahl	z.B. GR 100m²
Allgemeines Wohngebiet	WA	Zahl der Vollgeschosse	z.B. III
Besonderes Wohngebiet	WB	als Höchstmaß	z.B. III V
Dorfgebiet	WD	als Mindest- und Höchstmaß	z.B. III V
Mischgebiet	MI	zwingend	z.B. III V
Kerngebiet	KE	Offene Bauweise	z.B. III V
Gewerbegebiet	GE	Nur Einzelhäuser zulässig	z.B. III V
Industriegebiet	GI	Nur Doppelhäuser zulässig	z.B. III V
Sondergebiet (Erholung)	SO	Nur Hausgruppen zulässig	z.B. III V
Sonstiges Sondergebiet	SO	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	z.B. III V
	WUCHENHAUSGEBIET	Geschlossene Bauweise	z.B. III V
	KLINIKGEBIET	Baulinie	z.B. III V
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (bei Abs. 1 Nr. 4 BauZ)	WR	Baugrenze	z.B. III V
Geschossflächenzahl	z.B. 2,0	Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen	z.B. III V
als Höchstmaß	z.B. 2,0	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt	z.B. III V
als Mindest- und Höchstmaß	z.B. 2,0	als Höchstmaß	z.B. III V
Geschossfläche	z.B. GF 50m²	Traufhöhe	z.B. TH 12,0m über Gehweg
als Mindest- und Höchstmaß	z.B. GF 40m² bis 50m²	Firsthöhe	z.B. FH 11,0m über NN
Baumassenzahl	z.B. 0,3	Oberkante	z.B. OK 11,0m bis 11,5m über NN
Baumasse	z.B. BM 600m²	als Mindest- und Höchstmaß	z.B. 11,0m über NN
		zwingend	z.B. 11,0m über NN
Flächen für den Gemeinbedarf	z.B. SCHULE	Flächen für Sport- und Spielanlagen	
Verkehrflächen	z.B. FUSSGANGERGEBIET	Verkehrsflächen	
Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung		Bereich ohne Einfahrt	
z.B. öffentliche Parkfläche		Bereich ohne Ausfahrt	
Private Verkehrsflächen		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen		Öffentliche und private Grünflächen	
z.B. Gasdruckregler		z.B. OFFENTLICHE PARKANLAGE	
z.B. Trafostation		z.B. PRIVATE DAUERKLEINGARTEN	
Oberirdische Hauptversorgungsleitungen		Flächen für die Landwirtschaft	
Hochspannungsleitung		Flächen für Wald	
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		Wasserflächen	
Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen		Umgrenzungen von Flächen	
Anpflanzen		Umgrenzungen von Flächen für Bepflanzungen und Erhaltung	
Bäume		Erhaltung	
Sonstige Bepflanzungen		Bäume	
		Sonstige Bepflanzungen	
Sonstige Festsetzungen		Umgrenzungen von Erhaltungsbereichen	
Umgrenzungen von Flächen für Stellplätze		Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
Gemeinschaftsstellplätze		Umgrenzungen von Flächen für zugewanderte Maßnahmen nach § 9a Bundesnaturschutzgesetz (Kombination mit anderen Pflanzenzonen möglich)	
Gemeinschaftsgaragen		Umgrenzungen von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	
Garagegebäude mit Dachstellplätzen		Umgrenzungen der Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen	
Tiefgaragen		Umgrenzungen der Gebiete, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind	
Gemeinschaftstiefgaragen		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
Gemeinschaftsanlagen		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
Besonderer Nutzungszweck von Flächen mit Geb., Fahr- u. Leitungsrechten zu belastenden Flächen		Nachrichtliche Übernahmen	
Arcade		Wasserfläche	
		Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)	
Umgrenzungen von Naturschutzgebieten		Umgrenzungen der Flächen für den Luftverkehr	
Landschutzgebiete		Umgrenzungen der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind	
Richtlinien Naturschutz		Bahnanlage	
Naturschutz		Strassenbahn	
Baudenkmal		Eintragungen als Vorschlag	
Gebäude		Sonstige Eintragung	
Stellplatz		Hochstraße	
Garage		Tiefstraße	
Tiefgarage		Brücke	
Kinderspielfeld		Künftige Industrieanlage	
Öffentliches Gebäude		Planunterlage	
Wohngebäude		Grenze von Berlin	
Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie-, Lagergebäude oder Garage		Bezirksgrenze	
Offenes Gelände		Ortsbezugszone	
Unterirdisches Bauwerk		Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze	
Brücke		Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze	
Gewässer		Mauer	
Straßenbaum oder geschützter Baum		Zaun, Hecke	
Naturschutz		Übersichtliche Versorgungsanlage	
		Baulinie, Baugrenze, Baufluchtlinie	
		Straßenbegrenzungslinie, Straßenfluchtlinie	
		Freiflächengrenze	

## Textliche Festsetzungen

- Der durch Signatur zeichnerisch eingegrenzter Bereich innerhalb dieses Bebauungsplanes gilt als städtebauliches Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch.
- Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A, B ist zugleich Baugrenze.
- Für die Grundstücke Brandenburgische Straße 46-47, 49-50, Ravensberger Straße 19 und Ballenstedter Straße 2 gilt die geschlossene Bauweise; zulässig sind: GRZ 0,3, GFZ 1,0 und 5 Vollgeschosse. Für die anderen Grundstücke im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird die offene Bauweise festgesetzt. Im Bereich der offenen Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Die Bauungstiefe für die Baugrundstücke der geschlossenen Bauweise beträgt 13,0 m, gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze an. Die Bauungstiefe für die Baugrundstücke der offenen Bauweise beträgt 20,0 m, gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze an.
- Die Teilflächen des Baugebietes, die sich zwischen Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen befinden (Vorgärten), sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der jeweils rückwärtig angrenzenden Grundstücke bzw. der zuständigen Unternehmerträger zu belasten. Sie sind, soweit es für die Funktionsfähigkeit und Zugänglichkeit erforderlich ist, nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen bzw. leicht zu beseitigenden Befestigungen zu versehen.
- 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 Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten sowie alle nach § 173 Abs. 3 des Baugesetzbuches vom 23. Juni 1960 überleiteten baurechtlichen Vorschriften und festgestellten städtebaulichen Pläne sowie die planungsrechtlichen Bestimmungen des Baunutzungsplanes für Berlin vom 28. Dezember 1960 in Verbindung mit der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 außer Kraft, soweit sie den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes widersprechen.

## Abzeichnung

Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 18.5.1999 Reg.Nr. 2091 C (In diese Abzeichnung eingearbeitet).

Die Änderungen vom 28.3.2000 sind in diese Abzeichnung eingearbeitet. Der Bebauungsplan wurde in Verbindung mit dem Deckblatt vom 18.5.1999 in der Zeit vom 14.6. bis einschließlich 16.7.1999 erneut öffentlich ausgestellt. Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 18.5.2000 erneut beschlossen.

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der vom Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin gezeichneten Urschrift des Bebauungsplanes vom 10. Oktober 2000 übereinstimmt.

Berlin, den 29.06.2001

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin

Abt. Bauwesen und Umweltschutz  
Stadtplanungs- und Vermessungsamt  
Im Auftrag  
*K. Lange (09/2)*

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält alle gebräuchlichen Pflanzzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Bauartungsverordnung (BAUVO) in der Fassung vom 23. Januar 1999 und die Pflanzzeicherverordnung 1996 (PZV) 1990 vom 18. Dezember 1996.

Aufgestellt: Berlin, den 12. Apr. 1996  
Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin  
Abt. Bau- und Wohnungswesen

Vermessungsamt Hoffmann  
Vermessungsoberrat

Stadtplanungsamt Straßmeir  
Baudirektor

Bezirksstadtrat Latour

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 22.4. bis einschließlich 24.5.96 öffentlich ausgestellt. Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 22.1.96 beschlossen.

Berlin, den 20.2.1998  
Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin  
Abt. Bau- und Wohnungswesen  
Stadtplanungs- und Vermessungsamt

Bornschein  
Vermessungsoberrat

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tag festgesetzt worden.

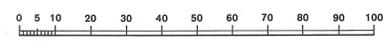
Berlin, den 10. Oktober 2000  
Wrasmann  
Bezirksbürgermeister

Straßmeir  
Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 28. Okt. 2000 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 456 verkündet worden.

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Maßstab 1:1000



IX - B 10

Planunterlagen: Karte von Berlin 1:1000  
Stand Februar 1996