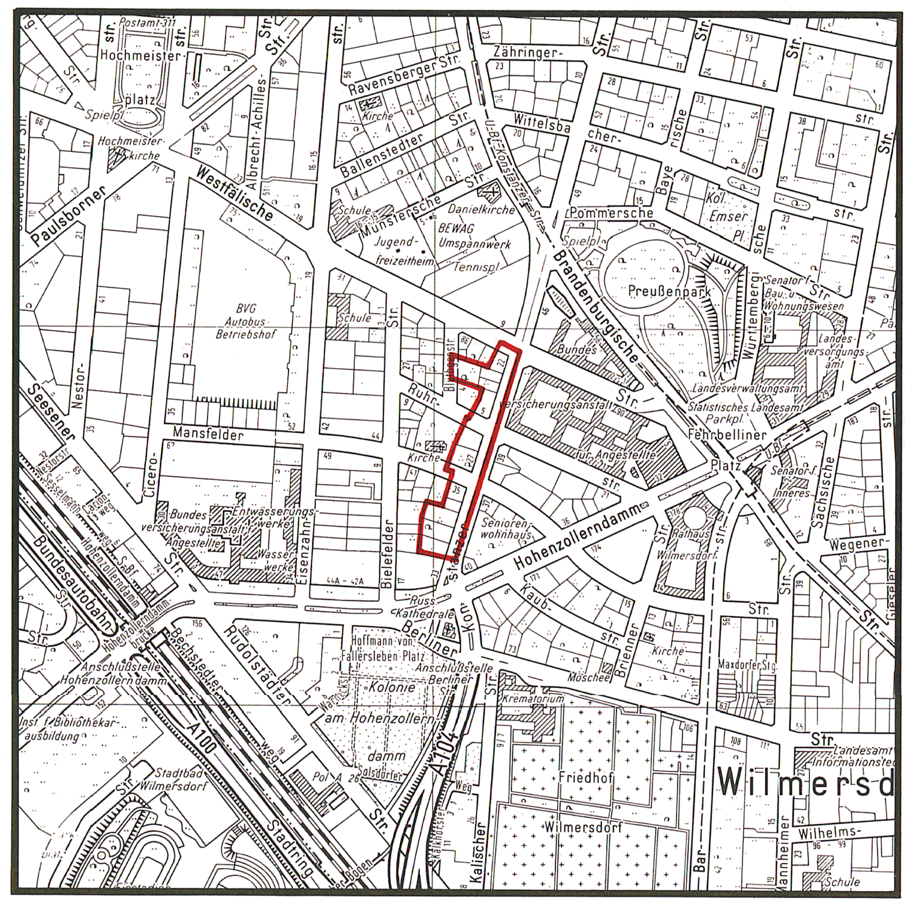
# Bebauungsplan IX - 153

## für die Grundstücke Westfälische Straße 88, Konstanzer Straße 22-24, Blüthgenstraße 5, Konstanzer Straße 25, Ruhrstraße 12A, Mansfelder Straße 35, und Konstanzer Straße 28A-31, im Bezirk Wilmersdorf

### Übersichtskarte 1:10 000




### Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Berlin-FNP 94

Maßstab 1:25000

**Zeichenerklärung zum FNP 94**

Bauflächen

- Wohnbaufläche, W1 (GFZ über 1,5)
- Wohnbaufläche, W2 (GFZ bis 1,5)
- Wohnbaufläche, W3 (GFZ bis 0,8)
- Wohnbaufläche, W4 (GFZ bis 0,4)
- Sonderbaufläche Hauptstadtfunktionen (H)
- Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter entspr. Zweckbestimmung
- Gemischte Baufläche, M1
- Gemischte Baufläche, M2
- Gewerbliche Baufläche
- Einzelhandelskonzentration
- Sonderbaufläche entspr. Zweckbestimmung
- Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil entspr. Zweckbestimmung

Gemeinbedarfsflächen

- Gemeinbedarfsfläche / Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil
- Hochschule und Forschung
- Schule
- Krankenhaus
- Sport
- Kultur
- Verwaltung
- Post
- Sicherheit und Ordnung

Ver- und Entsorgungsanlagen

- Fläche mit gewerblichem Charakter / Fläche mit Mischnutzungscharakter
- Fläche mit hohem Grünanteil / Fläche mit landwirtschaftlicher Nutzung
- Wasser
- Abfall, Abwasser
- Energie
- Betriebshof (Bahn und Bus)

Verkehr

- Autobahn mit Anschlußstelle
- Übergeordnete Hauptverkehrsstraße
- Tunnellage
- Flughafen
- Bahnfläche
- U-, S-, R-Bahn; Bahnhof ober- /unterirdisch
- Fernbahnhof (ICE / IC / IR) ober- /unterirdisch
- Kleinbahn

Freiflächen, Wasserflächen

- Grünfläche
- Parkanlage
- Friedhof
- Kleingarten
- Wald
- Wasserfläche
- Feld, Flur und Wiese
- Sport
- Wassersport
- Camping
- Landwirtschaftsfläche

Nutzungsbeschränkungen zum Schutz der Umwelt (Darstellungen,nachrichtliche Übernahmen,Vermerke und Kennzeichnungen).

- Landschaftliche Prägung von Wohnbauflächen
- Vorranggebiet für Luftreinhaltung
- Fluglärmschutzzone / Planungszone
- Schadstoffbelastete Böden
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Wasserschutzgebiet

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Maßstab 1 : 1000 — 0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

## IX - 153

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000
Stand März 1996

## Abzeichnung

Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 18.5.1999 Reg.Nr. 2103 A (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 ausgelegt. Die Bezirksverordentenversammlung 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
(OVR)

[Stempel: Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf Berlin]

### Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe allgemein zulässig.
2. Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
3. Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
4. Die Bebauungstiefe beträgt 20,0 m, gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze an.
5. Im allgemeinen Wohngebiet sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig.
6. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
7. 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 Unternehmensträger zu belasten. Sie sind, soweit es für die Funktionsfähigkeit und Zugänglichkeit erforderlich ist, nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen bzw. leicht zu beseitigenden Befestigungen zu versehen.
8. Der durch Signatur zeichnerisch eingegrenzte Bereich innerhalb dieses Bebauungsplanes gilt als städtebauliches Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch.

   Im Erhaltungsgebiet kann zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen aus den besonderen in § 172 Abs. 3 des Baugesetzbuches bezeichneten Gründen versagt werden.
9. Im Geltungsbereich dieses 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. KLINIKGEBIET
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB) z.B. WR 2Wo
- Geschoßflächenzahl
  - als Höchstmaß z.B. 0,7
  - 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. III-V
  - zwingend z.B. (III)
- Offene Bauweise o
  - 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.3 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 NN
    - Oberkante z.B. OK 124,5m über NN
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. OK 116,0m bis 124,5m über NN
  - zwingend z.B. (OK) 124,5m über NN

Flächen für den Gemeinbedarf — z.B. SCHULE

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - z.B. öffentliche Parkfläche P
  - z.B. FUSSGÄNGERBEREICH
- Private Verkehrsflächen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen — z.B. GASWERK; z.B. Gasdruckregler G; z.B. Trafostation T

Oberirdische Hauptversorgungsleitungen

- Hochspannungsleitung

Flächen für Sport- und Spielanlagen

- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Einfahrt (Straßenseite)
- Bereich ohne Ausfahrt (Straßenseite)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Straßenseite)
- Höhenlage Oberkante Straße in m über NN z.B. ⊕ 35,4

Öffentliche und private Grünflächen — z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE; z.B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN

Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für Wald

Wasserflächen

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

- Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen
- Anpflanzen: Bäume, Sträucher, Sonstige Bepflanzungen, Sichtflächen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung
- Erhaltung: Bäume, Sträucher, Sonstige Bepflanzungen

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung von 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
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen z.B. HOTEL
- Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Arkade
- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen (E)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen für zugeordnete Maßnahmen nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Umgrenzung der Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

### Nachrichtliche Übernahmen

- Umgrenzungen von
  - Naturschutzgebieten (N)
  - Landschaftsschutzgebieten (L)
  - flächenhaften Naturdenkmalen (ND)
- Naturdenkmal (N.D)
- Baudenkmal D
- Wasserfläche
- Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung) (GW)
- 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 mit Angabe der Geschosse Ga 1
- Tiefgarage TGa
- Kinderspielplatz K
- Sonstige Eintragung z.B. WASCHHAUS
- Hochstraße
- Tiefstraße
- Brücke
- Künftige Industriebahn

### Planunterlage

- Öffentliches Gebäude mit Geschoßzahl
- Wohngebäude mit Durchfahrt
- Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie-, Lagergebäude oder Garage mit Geschoßzahl
- Offene Garage
- Unterirdisches Bauwerk mit Geschoßzahl
- Brücke
- Gewässer (Teich)
- Geländehöhe, Straßenhöhe in m über NN 34,5
- Straßenbaum oder geschützter Baum
- Naturdenkmal N.D. N.D. Findl.
- Grenze von Berlin
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze
- Grundstücksnummer; Flurstücksnummer 49; 296/9 60
- Mauer
- Zaun; Hecke
- Oberirdische Versorgungsanlage
- Baulinie, Baugrenze, Baufluchtlinie
- Straßenbegrenzungslinie, Straßenfluchtlinie
- Freiflächengrenze

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält alle gebräuchlichen 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 (PlanzV 1990)vom 18. Dezember 1990

Aufgestellt: Berlin, den 12. Apr. 1996

**Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin**
Abt. Bau- und Wohnungswesen

| Vermessungsamt | | Stadtplanungsamt |
|---|---|---|
| Hoffmann | Straßmeir | Latour |
| Vermessungsoberamtsrat | Bezirksstadtrat | Baudirektor |

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 22.4. bis einschließlich 24.5.96 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 22.1.98 beschlossen.

Berlin, den 20.2.1998

**Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin**
Abt. Bau- und Wohnungswesen
Stadtplanungs- und Vermessungsamt

Bornschein
Vermessungsoberamtsrat

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

**Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin**

| Wrasmann | Straßmeir |
|---|---|
| Bezirksbürgermeister | Bezirksstadtrat |

Die Verordnung ist am 28. Okt. 2000 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 455 verkündet worden.