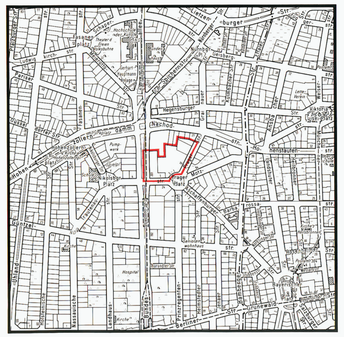
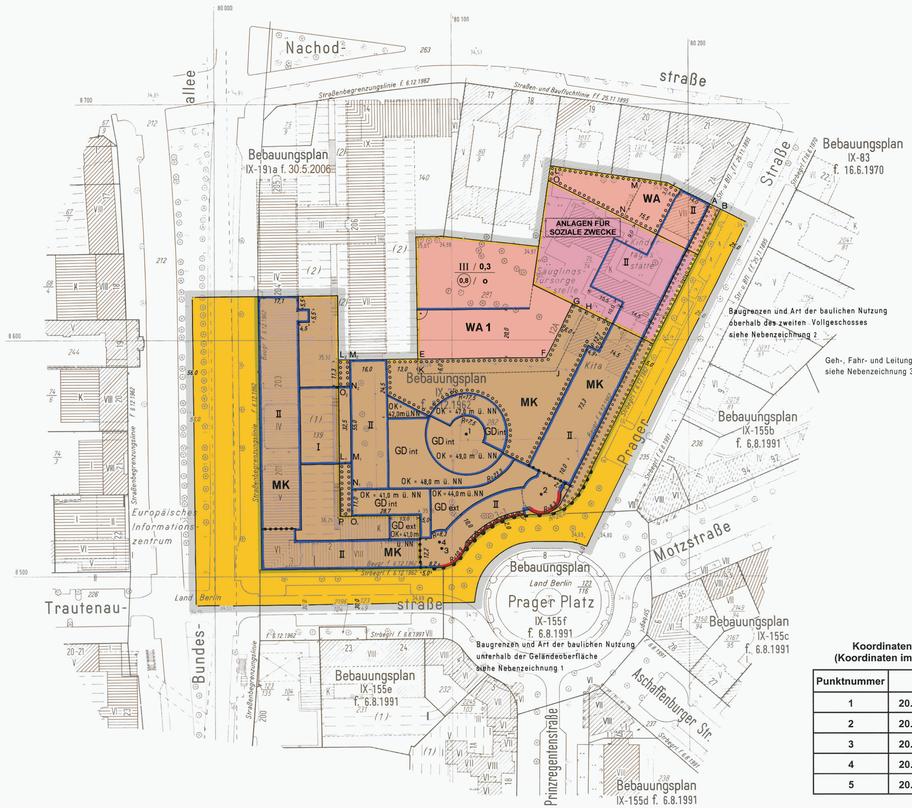
Bebauungsplan IX-155

für die Grundstücke Prager Straße 4/6, 10, 12A, Prager Platz 1-3 / Prager Straße 12 und Bundesallee 201, 203 / Trautenaustraße 1-3 sowie für eine Teilfläche des Flurstückes 167 (im Bereich Prager Straße 4) im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Wilmersdorf

Übersichtskarte 1:10 000





Abzeichnung

Diese Abzeichnung enthält die in den Deckblättern vom
23. Mai 2000,
10. Dezember 2002 und
13. September 2005
zum Bebauungsplan dargestellten Änderungen und Ergänzungen sowie die Änderungen vom 31. Januar 2006.

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes IX-155 vom 30. Mai 2006 übereinstimmt.

Berlin, den

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

Karge
Obervermessungsrat

Koordinaten - Verzeichnis (Koordinaten im örtlichen System)

Punktnummer	y	x
1	20.105,652	18.560,437
2	20.138,218	18.534,963
3	20.096,076	18.512,427
4	20.094,706	18.514,637
5	20.135,551	18.484,234

Textliche Festsetzungen

1. Im Kerngebiet ist die in § 7 Abs. 2 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung genannte Nutzung nicht zulässig. Im Kerngebiet können Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise im ersten Vollgeschoss und in der Ebene unterhalb der Geländeoberfläche zugelassen werden. Dies gilt nicht für Spielhallen und die Schaustellung von Personen (z.B. Peep-, Sex- und Live-Shows) sowie Video- oder ähnliche Vorführungen. Einrichtungen dieser Art sind im Kerngebiet nicht zulässig.
2. Im WA 1 sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
3. Im Kerngebiet sind Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 der Baunutzungsverordnung im Gebäudeteil Trautenaustraße 1 - 3 des Grundstückes Bundesallee 201, 203 / Trautenaustraße 1 - 3 generell zulässig.

   Im Kerngebiet des Grundstückes Prager Platz 1 - 3 / Prager Straße 12 sind in der im Blockinnenbereich, parallel zur Bebauung Bundesallee 201, 203 gelegenen baulichen Anlage Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 der Baunutzungsverordnung oberhalb des dritten Vollgeschosses generell zulässig.
4. Im Kerngebiet des Grundstückes Prager Platz 1 - 3 / Prager Straße 12 sind in der am Blockrand zur Prager Straße sowie zum Prager Platz gelegenen baulichen Anlage oberhalb des zweiten Vollgeschosses gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 der Baunutzungsverordnung Wohnungen generell zulässig.
5. Im Kerngebiet ist die Ausnahme nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
6. Innerhalb der Baukörperfestsetzung im Kerngebiet des Grundstückes Prager Platz 1 –3/ Prager Straße 12 ist eine Geschossfläche bis zu 25.800 m² zulässig.
7. Im Kerngebiet ist oberhalb der festgesetzten Gebäudeoberkante (OK) von 49,0 m über NN eine Glaskuppel bis zu einer Grundfläche von 180 m² und bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.
8. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können im Einzelfall ausnahmsweise Dachaufbauten wie Treppenhäuser, Fahrstuhlüberfahrten und Technikaufbauten bis zu einer Grundfläche von jeweils 10 m² und bis zu einer Höhe von 2,0 m oberhalb des festgesetzten obersten Vollgeschosses bzw. oberhalb der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen von 57,5 m über NN sowie ein Dachaufbau zur Aufnahme des bauordnungsrechtlich erforderlichen Treppenaufgangs bis zu einer Grundfläche von 70 m² und bis zu einer Höhe von 3,2 m oberhalb des festgesetzten obersten Vollgeschosses zugelassen werden, wenn diese mindestens 2,0 m hinter die festgesetzte straßenseitige Baugrenze des letzten Vollgeschosses zurücktreten.

   Dies gilt nicht für die im Kerngebiet des Grundstückes Prager Platz 1 - 3 / Prager Straße 12 im Blockinnenbereich, parallel zur Bebauung Bundesallee 201, 203 festgesetzte bauliche Anlage. Hier sind Dachaufbauten oberhalb der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen bis zu einer Höhe von 2,6 m ausnahmsweise zulässig, wenn sie mindestens 2,0 m hinter die festgesetzten Baugrenzen des letzten Vollgeschosses zurücktreten.
9. Die Bebauungstiefe im allgemeinen Wohngebiet WA 1 beträgt 20 m in nördliche Richtung, gerechnet von der Baugrenze.
10. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind oberirdische Stellplätze und mit Ausnahme des WA 1 Garagen unzulässig. Oberirdische Garagen im WA 1 dürfen nur errichtet werden, wenn sie nicht als separate bauliche Anlagen hergestellt werden.
11. Die Flächen zum Anpflanzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Dies gilt auch, wenn unter diesen unterirdische bauliche Anlagen hergestellt werden. Die Erdschicht über den unterirdischen baulichen Anlagen muss mindestens 0,30 m betragen.

    Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung. Werbeanlagen sowie Müllstandorte im Vorgartenbereich sind unzulässig.
12. Die mit GD ext bezeichneten Dachflächen sind extensiv zu begrünen und zu unterhalten. Dies gilt nicht für die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8 ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen, für bauordnungsrechtlich erforderliche bauliche Anlagen sowie Beleuchtungsflächen.
13. Die mit GD int bezeichneten Dachflächen sind intensiv zu begrünen und zu unterhalten. Dies gilt nicht für die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7 zulässige bauliche Anlage, für bauordnungsrechtlich erforderliche bauliche Anlagen, Beleuchtungsflächen sowie Wege.
14. Innerhalb der Fläche E F G H J K E (Hauptzeichnung) sind mindestens drei kleinkronige Bäume, sechs Bäume mit mittlerer Krone sowie fünf großkronige Bäume zu pflanzen. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

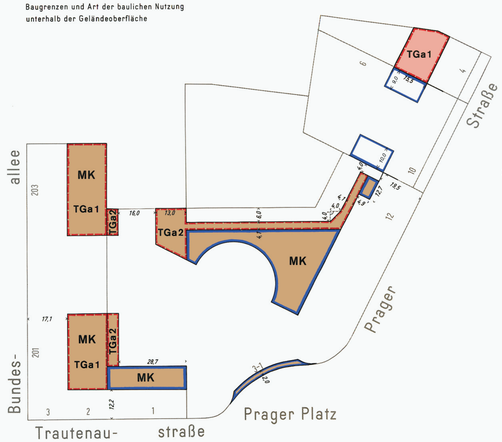
    Innerhalb der Fläche L M N O L (Hauptzeichnung, Prager Straße 4) sind mindestens drei kleinkronige Bäume, innerhalb der Fläche L_1 M_1 N_1 O_1 P_1 L_1 (Hauptzeichnung, Prager Platz 1 - 3 / Prager Straße 12) vier kleinkronige Bäume und innerhalb der Fläche L_2 M_2 N_2 O_2 L_2 (Hauptzeichnung, Prager Platz 1 - 3 / Prager Straße 12) zwei kleinkronige Bäume zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
15. Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B (Hauptzeichnung) gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie.
16. Die Flächen C 1 und C 2 (Nebenzeichnung 3) sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten. Sie dürfen nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.
17. Die Fläche D (Nebenzeichnung 3) ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstückes Prager Straße 12 A sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

    Im Bereich der als überbaubar festgesetzten Fläche ist im ersten Vollgeschoss eine lichte Höhe von mindestens 3,5 m und eine lichte Durchfahrtsbreite von mindestens 3,0 m zu gewährleisten.

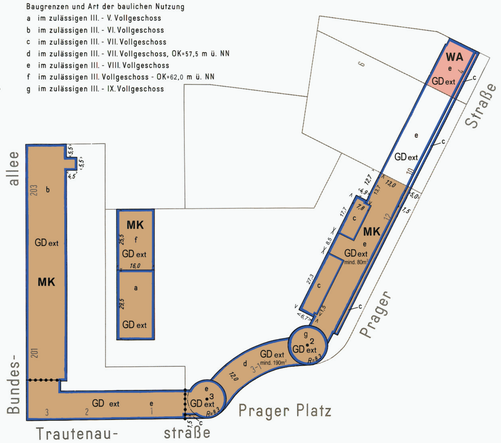
    Die mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger belastete Fläche darf soweit sie zur nicht überbaubaren Grundstücksfläche gehört, nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen sowie leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden. Im Bereich der als überbaubar festgesetzten Fläche im Untergeschoss sind bauliche Anlagen nur ausnahmsweise zulässig, wenn Belange der zuständigen Unternehmensträger nicht entgegenstehen.
18. Die Fläche P (Nebenzeichnung 3) ist im ersten Vollgeschoss mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Untergeordnete bauliche Anlagen wie beispielsweise Stützen, Eingangstüren usw., welche die Funktionsfähigkeit der geplanten Gehwegverbindung nicht infrage stellen, können ausnahmsweise zugelassen werden.
19. Die Fläche Y (Nebenzeichnung 3) ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

    Innerhalb der Fläche Q R S T U V W X Q (Nebenzeichnung 3) wird im ersten Vollgeschoss eine mindestens 5,0 m breite Teilfläche zwischen den Punkten R und S und den Punkten W und X sowie der Straßenbegrenzungslinie der Bundesallee mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet. Untergeordnete bauliche Anlagen wie beispielsweise Eingangstüren, welche die Funktionsfähigkeit der geplanten Gehwegverbindungen nicht infrage stellen, können ausnahmsweise zugelassen werden.
20. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO_2). Stickstoffoxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.
21. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
22. 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.

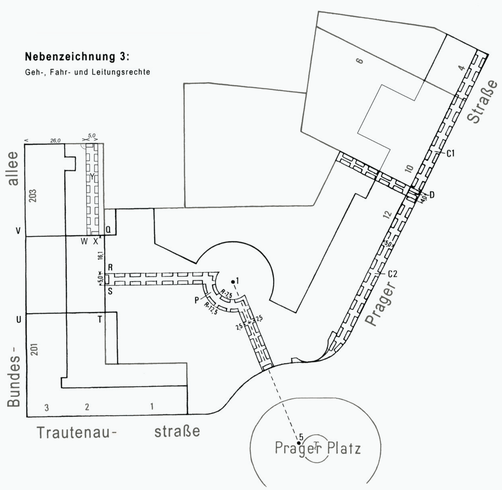
Nebenzeichnung 1:
Baugrenzen und Art der baulichen Nutzung unterhalb der Geländeoberfläche



Nebenzeichnung 2:
Baugrenzen und Art der baulichen Nutzung
a im zulässigen III. - V. Vollgeschoss
b im zulässigen III. - VI. Vollgeschoss
c im zulässigen III. - VII. Vollgeschoss
d im zulässigen III. - VII. Vollgeschoss, OK=57,5 m ü. NN
e im zulässigen III. - VIII. Vollgeschoss
f im zulässigen III. Vollgeschoss - OK=62,0 m ü. NN
g im zulässigen III. - IX. Vollgeschoss



Nebenzeichnung 3:
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte



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
ERHOLUNGSGEBIET
Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) SO
z.B. KLINIKGEBIET

Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB): WR z.B. 2 Wo
Geschoßflächenzahl: als 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: als Höchstmaß z.B. (10,0)
Baumasse: als Höchstmaß z.B. BM 4.800 m³

Grundflächenzahl: z.B. 0,4
Grundfläche: z.B. GR 100 m²
Zahl der Vollgeschosse: als Höchstmaß z.B. II; als Mindest- und Höchstmaß z.B. III bis IV; zwingend z.B. IV
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 des Umfanges von Abweichungen (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt: als Höchstmaß z.B. TH 11,4 m über Gehweg; Traufhöhe z.B. FH 13,2 m über NN; Firsthöhe z.B. OK 14,5 m über NN; Oberkante z.B. OK 116,3 bis 124,5 m über NN; als Mindest- und Höchstmaß (XII); zwingend z.B. (XI) 124,5 m über NN

Flachdach mit extensiver Dachbegrünung z.B. GD ext
Flachdach mit intensiver Dachbegrünung z.B. GD int

Flächen für den Gemeinbedarf: z.B. SCHULE
Verkehrsflächen: z.B. FUSSGÄNGERBEREICH
Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: z.B. öffentliche Parkfläche P
Private Verkehrsflächen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen: z.B. GASWERK
z.B. Gasdruckregler, 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, Sichtfächen
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
Gemeinschaftsteilgaragen 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 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen für zugeordnete Maßnahmen nach § 9a 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 (NSG)
Landschaftsschutzgebieten (LSG)
flächenhaften Naturdenkmälern (FND)
Naturdenkmal (ND)
Baudenkmal (D)

Wasserfläche
Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung) (WSG)
Umgrenzung der Flächen für den Lutherkehr
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Bahnanlage
Straßenbahn
Künftige Industriebahn

Eintragungen als Vorschlag

Gebäude
Stellplatz
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 Durchschnitt
Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie-, Lagergebäude oder Garage mit Geschoßzahl
Offene Garage mit Geschoßzahl
Unterirdisches Bauwerk
Brücke
Gewässer
Geländehöhe, Straßenhöhe in m über NN 34,5
Straßenbaum oder geschützter Baum
Naturdenkmal

Grenze von Berlin
Bezirksgrenze
Ortsteilgrenze
Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze
Grundstücksnummer, Flurstücksnummer 43, 44/1, 45
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 24. September 1999

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

Straßmeir, Bezirksstadtrat
Latour, Baudirektor
Karge, Vermessungsrat

Der Bebauungsplan wurde mit den Deckblättern vom 23. Mai 2000, 10. Dezember 2002 und 13. September 2005 in der Zeit vom 31. Oktober 2005 bis einschließlich 2. Dezember 2005 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan mit den Deckblättern vom 23. Mai 2000, 10. Dezember 2002 und 13. September 2005 am 23. Februar 2006 beschlossen.

Berlin, den 27. Februar 2006

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
Abt. Bauwesen
Stadtplanungs- und Vermessungsamt

Latour
Baudirektor

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 30. Mai 2006

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin

Thiemen, Bezirksbürgermeisterin
Gröhler, Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 13. Juni 2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 497 verkündet worden.

IX-155

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1 000
Stand Oktober 1998

Maßstab 1:1000

0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis