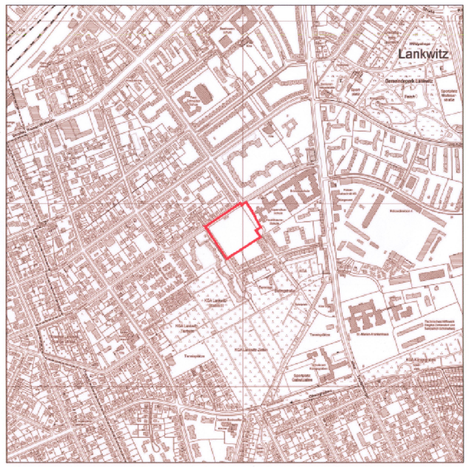
Vorhaben- und Erschließungsplan

6-31 VE

für die Grundstücke
Dessauerstraße 37 / 39 (Flurstücke 651 und 652)
im Bezirk Steglitz - Zehlendorf, Ortsteil Lankwitz

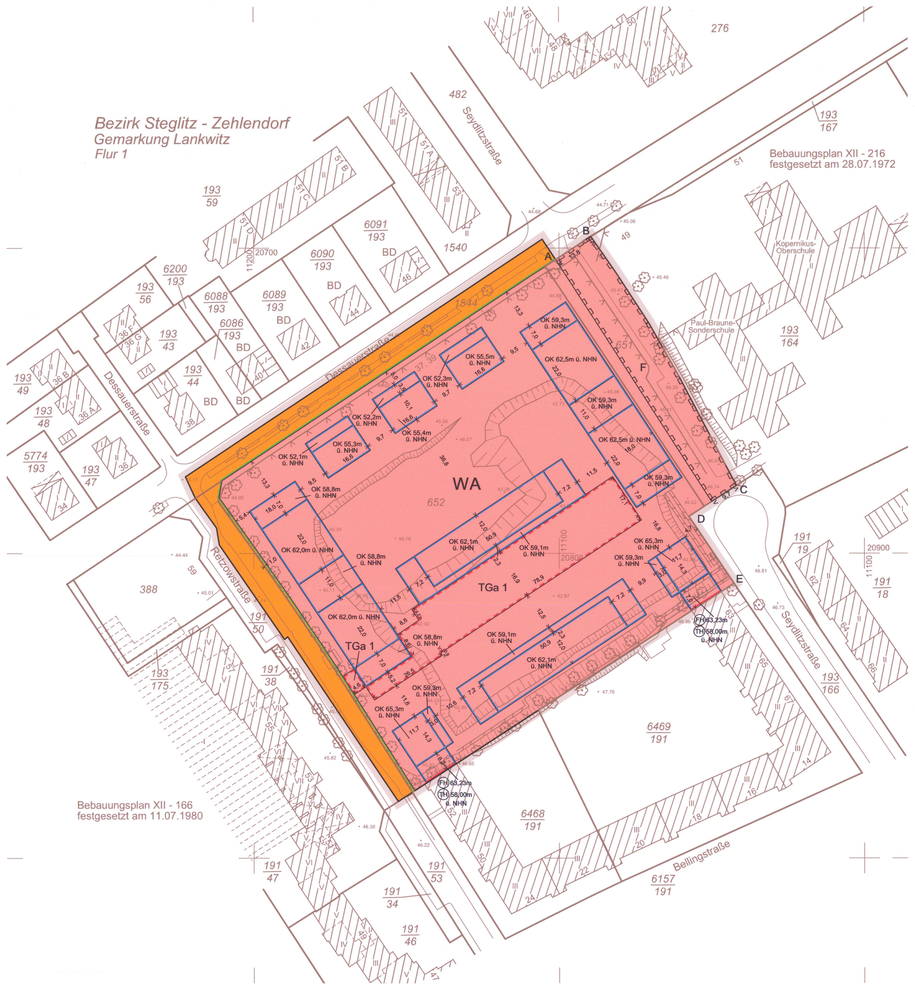
Übersichtskarte Maßstab 1:10000



Textliche Festsetzungen

1. In dem allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.
2. Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
3. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
4. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten AB und CDE ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
5. In dem allgemeinen Wohngebiet dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30 % der Geschossfläche Wohnen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude im Geltungsbereich erbracht wird.
6. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nach zu pflanzen. Das gilt auch, wenn unter diesen Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,8 m betragen. Die Verpflichtung der Bepflanzung gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.
7. Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° sind zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, für Beleuchtungsflächen und Terrassen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nach zu pflanzen.
8. Im Plangebiet ist pro angefangener 400 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein gebietstypischer Baum der Pflanzliste (29 Bäume) zu pflanzen und bei Abgang nach zu pflanzen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.
9. Im Plangebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung und Betonierungen sind unzulässig.
10. Die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Berliner Wasserbetriebe zu belastende Fläche F darf nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.
11. Die Fläche F ist in einer durchgehenden Breite von 4,0 m mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
12. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dürfen Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen ab einer Höhe von 0,5 m nur durchsichtig ausgebildet werden.
13. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.
14. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabengrundstück) sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Abzeichnung



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 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 500 m²
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	GF 400 m² bis 500 m²
Baumassenzahl	z.B.	3,0
Baumasse	z.B.	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	
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 12,4 m über Gehweg
Firsthöhe	z.B. FH 53,5 m über NHN
Oberkante	z.B. OK 124,3 m über NHN
als Mindest- und Höchstmaß	z.B. OK 124,3 m über NHN
zwingend	z.B. OK 124,3 m über NHN

Flächen für den Gemeinbedarf	Flächen für Sport- und Spielanlagen
z.B. JUGENDFREIZEITHEIM	

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen	Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Bereich ohne Einfahrt Straßenseite
z.B. öffendliche Parkfläche P	Bereich ohne Ausfahrt Straßenseite
z.B. Fussgängerbereich	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Straßenseite
Private Verkehrsflächen	

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerung	Öffentliche und private Grünflächen
z.B. LIMSPANNWERK	z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
z.B. Gasdruckregler G z.B. Trafostation T	z.B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN
Oberirdische Hauptversorgungsleitung	Flächen für die Landwirtschaft
Hochspannungsleitung	Flächen für Wald
	Wasserflächen

Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung
Anpflanzen von Bäumen Sträucher sonstigen Bepflanzungen HEK	Erhaltung von Bäumen Sträuchern sonstigen Bepflanzungen HEK
Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	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-Immissionsgesetzes 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. 35,5
Sichtflächen	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Umgrenzung der Flächen für	Umgrenzung der Flächen für
Stellplätze St	Garagengebäude mit Dachstellplätzen mit Angabe der Geschosse GA 3 St
Garagen mit Angabe der Geschosse Ga 1	Tiefgaragen mit Angabe der Geschosse TGa 1
Gemeinschaftsstellplätze GSt	Gemeinschaftstiefgaragen mit Angabe der Geschosse GTGa 1
Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschosse GGA 1	Gemeinschaftsanlagen GAnl

Nachrichtliche Übernahmen

Naturschutzgebiet	Wasserfläche
Landschaftsschutzgebiet	Wasserschutzgebiet(Grundwassergewinnung)
Naturdenkmal ND	Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
Geschützter Landschaftsbestandteil LB	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt D	Bahnanlage
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt BD	auch
Baudenkmal außerhalb Geltungsbereich	Straßenbahn

Eintragungen als Vorschlag

Gebäude	
Stellplatz St	Hochstraße
Garage Ga 1 z.B.	Tiefstraße
Tiefgarage TGa z.B.	Brücke
Kinderspielplatz K	Industriebahn (in Aussicht genommen)

Planunterlage

Wohn- oder öffentliches Gebäude mit Geschoßzahl und Dachform	Landesgrenze(Bundesland)
Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage	Bezirksgrenze
Parkhaus	Ortsteilgrenze
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage) mit Geschoßzahl	Gemarkungsgrenze
	Flurgrenze
Brücke	Flurstücksgrenze
Gewässer Teich z.B.	Flurstücksnummer; Flurnummer z.B. 60/6 Flur 10
Geländehöhe, Straßenhöhe in Meter über NHN z.B. 38,4	Grundstücksnummer; Parzellennummer z.B. 48/4 (47)
Laubbaum, Nadelbaum	Mauer, Stützmauer
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum) N.D. N.D.	Bordkante (topografische Begrenzungslinie)
Schornstein	Baulinie, Baugrenze
Zaun, Hecke	Straßenbegrenzungslinie
Hochspannungsmast	Straßenbahn

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchlichen Planzeichen, auch soweit sie in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die Planzeichenverordnung (PlanV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2018 (BGBl. I S. 1057).

Aufgestellt: Berlin, den 19.12.2018

Bezirksamt Steglitz - Zehlendorf von Berlin
Abt. Finanzen, Personal, Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Richter-Kotowski
Bezirkstadträtin

Lappe
Fachbereichsleiterin

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 14.01.2019 bis einschließlich 15.02.2019 öffentlich ausgelegt.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan am 11.09.2019 beschlossen.

Berlin, den 07.01.2020

Bezirksamt Steglitz - Zehlendorf von Berlin
Abt. Finanzen, Personal, Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung
Stadtentwicklungsamt

Lappe
Amtsleiterin

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist auf Grund des § 12 Absatz 1 in Verbindung mit § 10 Absatz 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Absatz 3 und mit § 11 Absatz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 21. Februar 2020

Bezirksamt Steglitz - Zehlendorf von Berlin

Richter-Kotowski
Bezirksbürgermeisterin

Die Verordnung ist am 20.06.2020 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 545 verkündet worden.

N

6-31 VE

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

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000, Stand: September 2018
Örtliche Messung ÖbVI Heller-Pateisat-Briesovsky vom Juli 2018
Koordinatensystem: Soldner Berlin

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt.

Berlin, den 19.12.2018

C. Heller
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Christian Heller Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur in Berlin

Hiermit wird beglaubigt,dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 6-31 VE, festgesetzt am 21.02.2020, übereinstimmt.

Berlin, den 08.10.2020

C. Heller
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Christian Heller Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur in Berlin

Vorhabenträger:
degewo City Wohnungsbaugesellschft mbH

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.
Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört als Bestandteil die Pflanzliste vom 05.07.2018 (siehe Begründung)