Bebauungsplan X-149

für die

Insel Schwanenwerder

im Bezirk Zehlendorf, Ortsteil Nikolassee

Maßstab 1 : 1000

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

Ablichtung

M 1 : 2000

Die Übereinstimmung der Ablichtung mit dem Original des Bebauungsplanes bescheinigt

Berlin-Zehlendorf, den 23.3.1989

Bezirksamt Zehlendorf von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen
Vermessungsamt

Dr. Krimmis
Amtsleiter

BEZIRKSAMT ZEHLENDORF 38 BERLIN

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		WOCHENENDHAUSGEBIET (1)
Sonstiges Sondergebiet	(§§ 11 BauNVO)	z.B. SO X
z.B. Klinikgebiet		KLINIKGEBIET
Geschoßflächenzahl	z.B.	0,6
Geschoßfläche	z.B.	GF 500 m²
Baumassenzahl	z.B.	1,2
Baumasse	z.B.	BM 4000 m³
Grundflächenzahl	z.B.	0,4
Grundfläche	z.B.	GR 100 m²

Zahl der Vollgeschosse

als Höchstgrenze	z.B.	III
als Mindest- und Höchstgrenze	z.B.	III-V
zwingend	z.B.	III

Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze

Traufhöhe	in m über NN	z.B.	TH 63,2
Firsthöhe	in m über NN	z.B.	FH 68,4
Oberkante Erdgeschoß-Fußboden	in m über NN	z.B.	EF 52,3

Offene Bauweise		o
Nur Einzelhäuser zulässig		E
Nur Doppelhäuser zulässig		D
Nur Hausgruppen zulässig		H
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		ED
Geschlossene Bauweise		g
Baulinie	(§§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)	
Baugrenze	(§ 4 Abs. 4 Satz 1 BauNVO)	
Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen	(§§ 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)	

Flächen für den Gemeinbedarf

z.B. Schule		SCHULE

Verkehrsflächen

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

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Einfahrt	Straßenseite
Bereich ohne Ausfahrt	Straßenseite
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	Straßenseite

Einfahrt — Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen

z.B. Gaswerk		GASWERK
z.B. Gasdruckregler	z.B. Trafostation	T

Grünflächen

z.B. Parkanlage	PARKANLAGE
Flächen für die Landwirtschaft	
Flächen für die Forstwirtschaft	

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen	
Anpflanzen z.B. Bäume	z.B. Sträucher
Sichtflächen	
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung	
Erhaltung z.B. Bäume	z.B. Sträucher

Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze		Ga
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	HOTEL
Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen	
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	
Höhenlage Oberkante Straße in m über NN	z.B. 64,4
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	

Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung von Naturschutzgebieten	N	Wasserfläche
Landschaftsschutzgebieten	L	Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung) GW
flächenhaften Naturdenkmalen	ND	Bahnanlage
Naturdenkmal		Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr LD
		~~Gartendenkmal~~ GDZ

Kenntlichmachungen nach § 172 BauGB

Zu erhaltende Gebäude oder bauliche Anlagen	Zu beseitigende Gebäude oder bauliche Anlagen

Eintragungen als Vorschlag

Gebäude		Sonstige Eintragung z.B. Waschhaus	WASCHHAUS
Stellplatz	St	Hochstraße	
Garage mit Angabe der Geschosse	Ga 1	Tiefstraße	
Tiefgarage	TGa	Brücke	
Kinderspielplatz	K	Künftige Industriebahn	

Planunterlage

Öffentliches Gebäude	mit Angabe der Geschosse	Grenze von Berlin	
Wohngebäude	mit Angabe der Geschosse	Bezirksgrenze	
Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie- oder Lagergebäude sowie Garage	mit Angabe der Geschosse	Ortsteilgrenze	
		Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze	
Öffentliche Garage	mit Angabe der Geschosse	Eigentumsgrenze	
Tiefgarage	mit Angabe der Geschosse	Baulinie, Baugrenze, Bauflucht-linie	
Mauer		Straßenbegrenzungslinie, Straßenflucht-linie	
Zaun, Hecke		Fließgewässergrenze	
Brücke			Elektrizität
Gewässer	z.B.		Heizung
Geländekante, Straßenböschung	von oben NN		Gas
Straßenbäume und geschützte Bäume nach der Verordnung zum Schutze von Naturteilen in Berlin		Führung unterirdischer Versorgungsanlagen	Wasser
			Abwasser
			Nachrichten

Buschgrenze — Denkmal

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 15. September 1977 und die Planzeichenverordnung 1981 vom 30. Juli 1981.

Aufgestellt: Berlin, den 17. März 1988

Bezirksamt Zehlendorf von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen

Vermessungsamt		Stadtplanungsamt
Dr. Krimmis	Jerzik	Kleuker
Amtsleiter	Bezirksstadtrat	Amtsleiter

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 21.3.88 bis 26.4.88 öffentlich ausgelegt und hat die Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung mit Beschluß vom 15.6.1988 erhalten.

Berlin, den 16.6.1988
Bezirksamt Zehlendorf von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen
Stadtplanungsamt
Kleuker
Amtsleiter

Der Bebauungsplan ist auf Grund des §10 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit §4 Abs.5 Satz 1 und §6 Abs.1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 23. September 1988
Der Senator für Bau- und Wohnungswesen

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

Zeichenerklärung zum FNP 84

Bauflächen

- Wohnbaufläche, GFZ* bis 2,0 (Typ 1)
- Wohnbaufläche, GFZ* bis 1,5 (Typ 2)
- Wohnbaufläche, GFZ* bis 0,6 (Typ 3)
- Wohnbaufläche, GFZ* bis 0,3 (Typ 3 mit landschaftlicher Prägung)
- Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil
- Kerngebiet GFZ* 2,4
- Gemischte Baufläche
- Gewerbliche Baufläche
- Einzelhandelskonzentration
- Sonderbaufläche/Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter

*GFZ mittlere blockbezogene Geschoßflächenzahl

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 / mit Mischnutzungscharakter
- Fläche mit hohem Grünanteil / mit landwirtschaftlicher Nutzung
- W Wasser
- E Energie
- A Abfall, Abwasser
- B Betriebshof (Bahn und Bus)

Verkehr

- Autobahn
- Übergeordnete Hauptverkehrsstraße
- Tunnellage
- Trassenfreihaltung
- Bahnfläche
- U-, S-Bahn ober-/unterirdisch
- Kleinbahn
- Flughafen

Freiflächen, Wasserflächen

- Grünfläche
- Parkanlage
- Friedhof
- Kleingarten
- Sport
- Wald
- Wasserfläche
- Camping
- Wassersport
- Wochenendgarten
- Landwirtschaftsfläche

Nutzungsbeschränkungen zum Schutz der Umwelt (Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen)

- Landschaftliche Prägung von Wohnbauflächen
- Vorranggebiet für Luftreinhaltung
- Lärmschutzzonen
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Wasserschutzgebiet

Aufgestellt: Berlin, den 30. August 1988
Bezirksamt Zehlendorf von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen
Vermessungsamt
Dr. Krimmis
Amtsleiter

(1)(2) geändert
Berlin, den 30. August 1988
Der Senator für Bau- und Wohnungswesen
I B 1
Im Auftrag
Kluge

Koordinatenverzeichnis

Pkt.	X	Y
102	3714,55	68956,05
103	3712,44	68927,76
104	3680,09	68945,96
105	3712,59	68967,04
108	3717,84	69003,68
218	3686,35	68960,45
219	3770,04	69000,88
220	3763,84	68959,28

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000

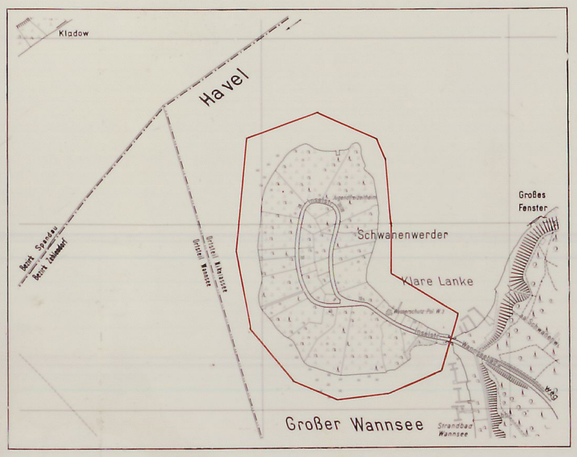
Stand April 1988

Anmerkung:

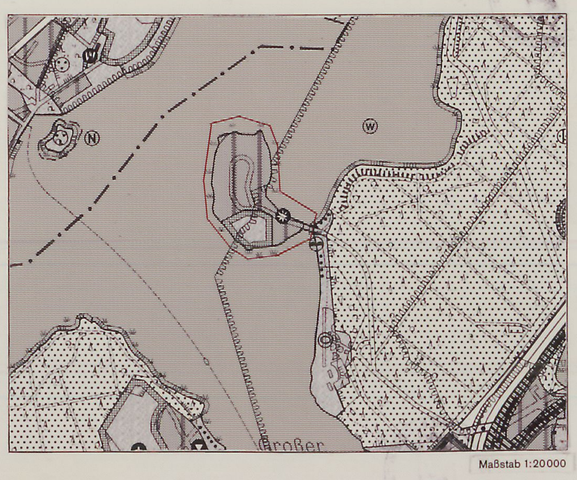
Die Darstellung der geschützten Bäume in der Planunterlage beschränkt sich auf die Grundstücke, bei denen die Kenntnis des Baumbestandes zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich war.

Auf eine Baumdarstellung im Böschungsbereich der Grundstücke wurde, bis auf wenige Ausnahmen, verzichtet.

Übersichtskarte 1:10 000



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan von Berlin (FNP 84)



Maßstab 1:20000

Planergänzungsbestimmungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind nur die im § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977, zuletzt geändert durch Verordnung vom 19. Dezember 1986, genannten Nutzungen zulässig.

   Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977, zuletzt geändert durch Verordnung vom 19. Dezember 1986, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Das Sondergebiet dient der Kinder- und Jugenderholung. Zulässig sind Gebäude, die der Kinder- und Jugenderholung dienen und das Aufstellen von Zelten bis zu einer Grundfläche von insgesamt 1.600 m².

3. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung (Flächen A, B, C, D, E, F und G) im Sondergebiet - Kinder- und Jugenderholungseinrichtungen - sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

   Zum Schutz des Bestandes der gesamten Vegetation ist eine Nutzung dieser Flächen, insbesondere das Aufstellen von Zelten und die Veränderung der Bodenoberfläche, nicht zulässig.
   Dies gilt nicht für notwendige Rettungswege.

   Die Flächen A, B, C und D sind dicht mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und zu unterhalten.

4. Im allgemeinen Wohngebiet auf den Grundstücken Inselstraße 18, 20 und 22 sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen in Form von zeltartigen Häuschen aus Holz, die der Durchführung von Kinder- und Jugenderholungsmaßnahmen dienen, bis zu einer Grundfläche von insgesamt 500 m² zulässig, wenn städtebauliche Bedenken und Gründe der Sicherheit oder Gesundheit nicht entgegenstehen.

5. Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser bis zu 30 m Länge zulässig.

6. Gestaltung im gesamten Geltungsbereich:

   - Die Dachneigung muß 30° bis 50° betragen. Bei Mansarddachformen ist eine Unterschreitung der Mindestdachneigung für Teilflächen des Daches bis zu 12° zulässig.
     Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind innerhalb der von der Inselstraße umschlossenen Baugrundstücke unzulässig. Auf den Baugrundstücken außerhalb des von der Inselstraße umschlossenen Bereiches dürfen Dacheinschnitte und Dachflächenfenster von der Straße aus nicht sichtbar sein.
   - Die Aufteilung der Fenster ist in stehendem Format auszubilden.
   - An der Straße sind Einfriedungen zu errichten. Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,8 m nicht überschreiten. Sie sind durchsehbar auszugestalten und mit gemauertem, natursteinverkleidetem oder verputztem Sockel von bis zu 0,5 m Höhe auszubilden.

     Einfriedungen aus gekreuzten Holzlatten (Jägerzäune), Maschendrahtzäune und Verkleidungen aus Schilfmatten oder Kunststoffflächen sind unzulässig.
   - Ausnahmen von den Gestaltungsregelungen können zugelassen werden, wenn dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht nachteilig beeinflußt wird.

7. Das dritte Vollgeschoß ist nur oberhalb der Traufkante im Dach zulässig.

8. Auf den Baugrundstücken außerhalb des von der Inselstraße umschlossenen Bereiches sind bauliche Anlagen nur zulässig, wenn die Grundstücke an der Inselstraße mindestens 40 m breit sind. Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke Inselstraße 4/6A, 18, 32 und 36.

9. Die Bebauungstiefe im allgemeinen Wohngebiet der von der Inselstraße umschlossenen Baugrundstücke beträgt 30 m, gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze an.

10. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

11. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen entlang der Uferlinie sind in der Weise mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, daß der Eindruck eines ununterbrochenen Ufergrüns entsteht.

12. Die Fläche H im Sondergebiet - Kinder- und Jugenderholungseinrichtungen - ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Nutzer der Grundstücke Inselstraße 7, 38-42 und deren Besucher zu belasten.

13. Die Fläche J im Sondergebiet - Kinder- und Jugenderholungseinrichtungen - ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Nutzers des Grundstücks Inselstraße 7 und dessen Besucher zu belasten.

14. Zum Schutz des allgemeinen Wohngebiets vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes infolge Lärms aus den Kinder- und Jugenderholungseinrichtungen sind Vorkehrungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 des ~~Baugesetzbuches~~* in der Fassung vom ~~08. Dezember 1986~~ im Bereich des Sondergebietes - Kinder- und Jugenderholungseinrichtungen - durch Errichten von Außenwänden mit einem Schalldämmwert von mindestens 40 dB und dem Einbau von Fenstern mit einem Schalldämmwert von mindestens 35 dB innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen entlang der festgesetzten Baulinien zu treffen.

15. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs. 1 des ~~Baugesetzbuches~~* in der Fassung vom ~~08. Dezember 1986~~ bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

(2) *Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976

X-149

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.