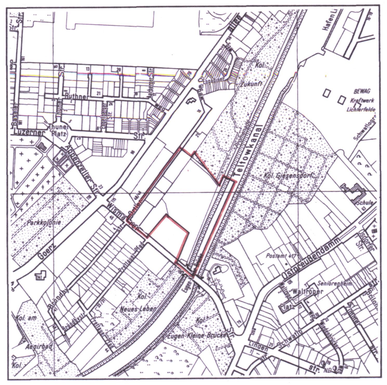
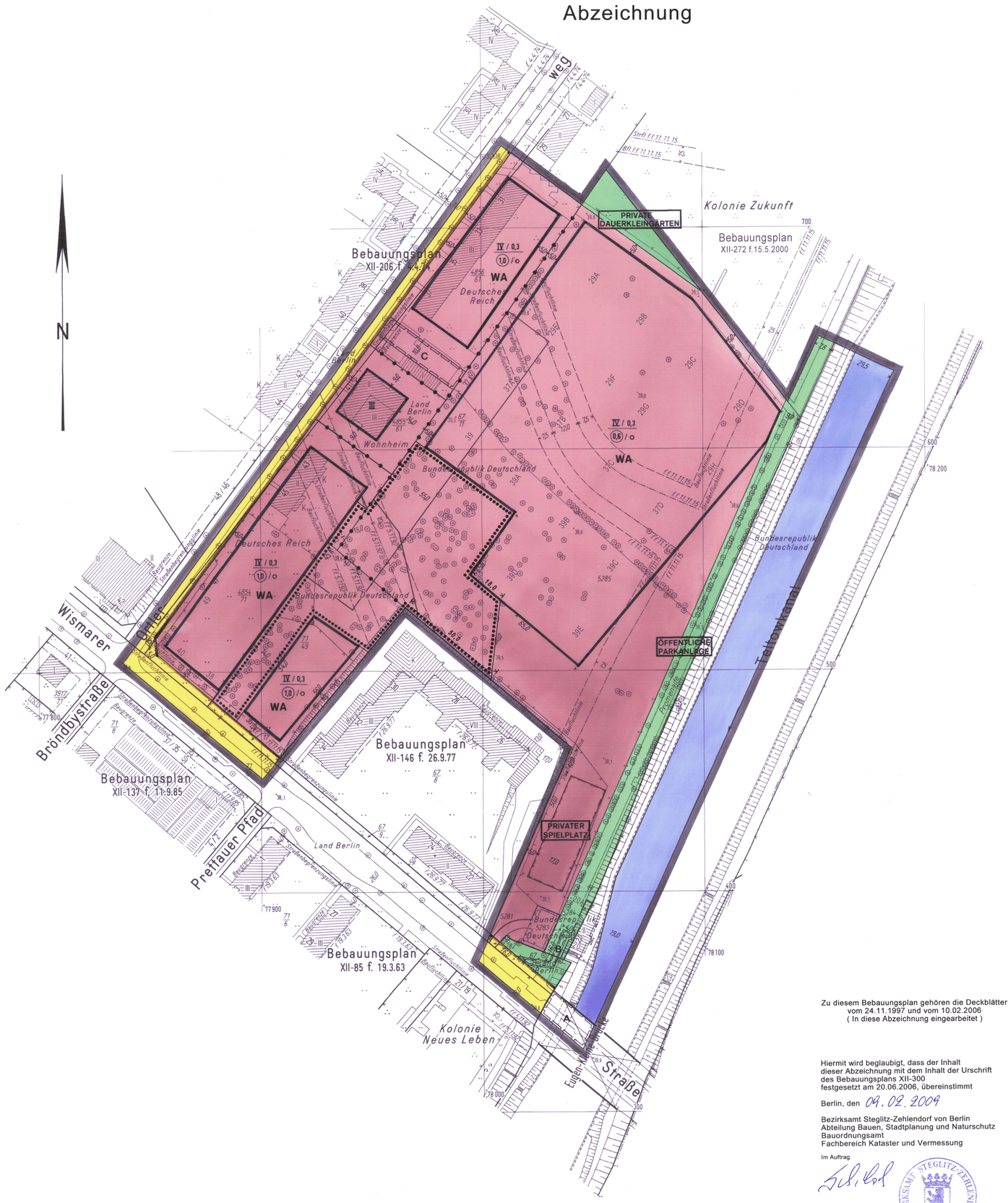
Bebauungsplan XII-300

für die Grundstücke
Wismarer Straße 18A, 20 und 36/40,
Ortlerweg 29A-H, 31/37, 37A-D, 39A-E und 41/49
sowie für Teilflächen der Grundstücke
Engadiner Weg 13 und Bremer Straße 4F (Kolonie Zukunft),
Goerzallee 1A-B und Wismarer Straße 20A (Teltowkanalpromenade)
und des Teltowkanals
im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lichterfelde

Übersichtskarte 1:10 000



Abzeichnung



Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet können im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.

2. Die Fläche A ist mit einem Geh- und Fahrrecht für den Träger der Straßenlast zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

3. Die Fläche B ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten und darf nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

4. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche C ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke Ortlerweg 29A-H, 37A-D, 39A-E und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

5. Auf der Fläche mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung sind die vorhandenen Bäume und sonstigen Gehölze bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, daß der Eindruck eines naturnahen, waldartigen, für die ehemalige Niederungslandschaft typischen Gehölzbestandes gewährleistet bleibt. Auf dieser Fläche sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen und Zufahrten unzulässig. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für die Wege.

6. In den Dauerkleingärten dürfen nur eingeschossige Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich Nebenanlagen -wie Kleintierstall, Abort, geschlossene Veranda, Geräteraum und überdachter Freisitz- 24m² nicht überschreitet.
Eingeschossige Vereinshäuser, die mit der Zweckbestimmung Grünfläche (Dauerkleingärten) in Einklang stehen, können zugelassen werden.

7. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

8. 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.

Grundstücksverzeichnis

	Lage	Grdb.-Bl.	Fläche m²
Berlin	Ortlerweg 31,33,35,37	6394	4421
Bezirk Steglitz	Ortlerweg 43,45,47		4987
Gemarkung Lichterfelde	Ortlerweg 41	1088	1757
Flur 2	Ortlerweg 37A Wismarer Straße 20,20A	3033	32169
Grundbuchbezirk Lichterfelde	Ortlerweg 45A Wismarer Straße 36	21111	4935
	Wismarer Straße 18A	3550	381

Maßstab 1 : 1000

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

XII-300

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000
Stand Februar 1997

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 (§6 Abs.1 Nr.6 BauGB) — z.B. WR / 2Wo
- Geschoßflächenzahl
  - als Höchstmaß — z.B. (3,0)
  - als Mindest- und Höchstmaß — z.B. (2,0) bis (3,0)
- 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 4000m²

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 — GD
- z.B. Trafostation — T

Oberirdische Hauptversorgungsleitungen
- Hochspannungsleitung

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
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung
- Anpflanzen: Bäume, Sträucher, Sonstige Bepflanzungen, Sichtflächen
- 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
- Grundflächenzahl — z.B. 0,4
- Grundfläche — z.B. GR 100m²
- Zahl der Vollgeschosse
  - als Höchstmaß — z.B. (III)
  - als Mindest- und Höchstmaß — z.B. (II-V)
  - zwingend — z.B. (III)
- Offene Bauweise
  - Nur Einzelhäuser zulässig
  - Nur Doppelhäuser zulässig
  - Nur Hausgruppen zulässig
  - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Geschlossene Bauweise
- 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 116,8m bis 124,5m über NN
  - zwingend — z.B. (OK) 124,5m über NN

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

- Privater Spielplatz
- 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 — ND
- Baudenkmal — D
- Wasserfläche
- Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung) — W(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 (mit Geschoßzahl)
- Unterirdisches Bauwerk
- Brücke
- Gewässer — Teich
- Geländehöhe, Straßenhöhe — in m über NN — 34,5
- Straßenbaum oder geschützter Baum
- Naturdenkmal — ND Findl
- Grenze von Berlin
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze
- Grundstücksnummer: Flurstücksnummer — 43, 39/40, 60
- Mauer
- Zaun; Hecke
- Oberirdische Versorgungsanlage
- Baulinie, Baugrenze, Baufluchtlinie
- Straßenbegrenzungslinie, Straßenflucht-linie
- 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 22. April 1993 und die Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990

Zu diesem Bebauungsplan gehören die Deckblätter vom 24.11.1997 und vom 10.02.2006
(In diese Abzeichnung eingearbeitet)

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans XII-300 festgesetzt am 20.06.2006, übereinstimmt

Berlin, den 09.02.2009

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
Abteilung Bauen, Stadtplanung und Naturschutz
Bauordnungsamt
Fachbereich Kataster und Vermessung

Im Auftrag

Aufgestellt: Berlin, den 24.11.1997

Bezirksamt Steglitz von Berlin

Abt. Bauen und Wohnen

Fachbereich Vermessung — *Kolano*, Fachbereichsleiter

Fachbereich Stadtplanung — *Kopp*, Bezirksstadtrat — *Rietdorf*, Fachbereichsleiter

Der Bebauungsplan wurde
in der Zeit vom 15.12.1997 bis einschließlich 20.01.1998 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan
mit den Deckblättern vom 24.11.1997 und 10.02.2006 am 15.03.2006 beschlossen.

Berlin, den 23.03.2006

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
Abteilung Bauen, Stadtplanung und Naturschutz
Bauordnungsamt

Lappe
Amtsleiterin

Der Bebauungsplan ist auf Grund des §10 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 5 und mit § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 20.06.2006

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin

Weber, Bezirksbürgermeister — *Stäglin*, Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 07.07.2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 674 verkündet worden.