Bebauungsplan X – B2e

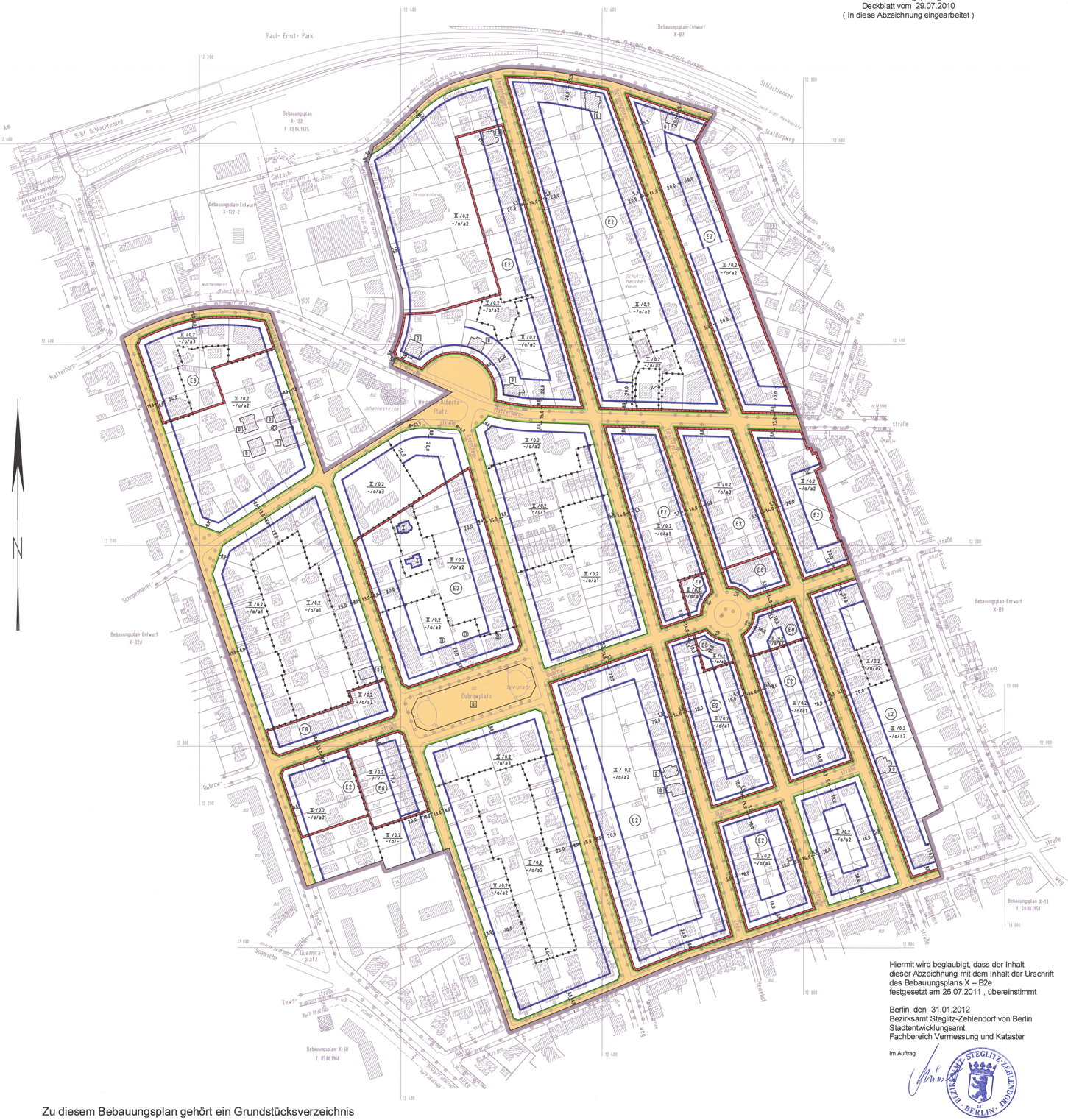
für das Gelände zwischen

Matterhornstraße, Eiderstedter Weg, Schopenhauerstraße, Matterhornstraße, Kirchblick, Salzachstraße, Bergengruenstraße, Niklasstraße, Eiderstedter Weg, südlicher Grenze der Grundstücke Eiderstedter Weg 35A und Breisgauer Straße 47, 47A, Breisgauer Straße sowie für die Grundstücke Salzachstraße 39A/43, Bergengruenstraße 2/66A, Dubrowstraße 20 und 25 im
Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Zehlendorf und Nikolassee

Übersichtskarte 1:10 000

Abzeichnung

Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 29.07.2010
(In diese Abzeichnung eingearbeitet)



Textliche Festsetzungen

1. Die Baugrundstücke sind zwischen den Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar. Ist keine rückwärtige Baugrenze festgesetzt, sind die Baugrundstücke hinter der straßenseitigen Baugrenze bis zur rückwärtigen Grundstücksgrenze in voller Tiefe überbaubar.

2. Auf den Baugrundstücken mit Ausnahme des Bereichs E 6 und der Grundstücke Ilsensteinweg 1-1E, 1F-1I, 3-3G sowie Ahrenshooper Zeile 33-33E sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, deren Länge maximal 15,0 m im Bereich a1, 20,0 m im Bereich a2 und 30,0 m im Bereich a3 betragen darf.

   Im Bereich E 6 sind gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO in der abweichenden Bauweise nur Hausgruppen mit einer Länge bis zu 77,0 m zulässig.

   Auf den Grundstücken Ilsensteinweg 1-1E, 1F-1I, 3-3G sowie Ahrenshooper Zeile 33-33E gelten die Regelungen des § 22 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung uneingeschränkt.

3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind an öffentlichen Verkehrsflächen Einfriedungen zu errichten. Diese Einfriedungen sind ab einer Höhe von 0,5 m nur durchsichtig auszubilden. Die Ausnahme von der Gestaltungsregelung kann zugelassen werden, wenn das Orts- und Landschaftsbild dadurch nicht negativ beeinträchtigt wird.

4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO unzulässig.
   Die Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, ausgenommen davon sind Wege und Zufahrten.

5. In den im Bebauungsplan umgrenzten Erhaltungsbereichen bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung von baulichen Anlagen der Genehmigung gemäß § 172 Abs.1 Satz 1 Nr.1 und Satz 2 des Baugesetzbuchs.
   In den festgesetzten Erhaltungsbereichen kann zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung von baulichen Anlagen nur aus den besonderen im § 172 Abs.3 des Baugesetzbuchs bezeichneten Gründen versagt werden.

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

7. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten mit Ausnahme der Art der baulichen Nutzung alle anderen bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs.1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Erhaltungsbereiche:

E2 = Villen und Landhäuser bis ca. 1930

E6 = Reihenhaussiedlung bis ca. 1930

E8 = Geschosswohnungsbau, Einzelbau

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 500m²
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400m² bis 500m²
- Baumassenzahl z.B. 3,5
- Baumasse z.B. BM 400m³
- 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. (II)
- Offene Bauweise
  - Nur Einzelhäuser zulässig (E)
  - Nur Doppelhäuser zulässig (D)
  - Nur Hausgruppen zulässig (H)
  - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (ED)
- Geschlossene Bauweise g
- Baulinie (§23 Abs.2 Satz1 BauNVO)
- Baugrenze (§23 Abs.3 Satz1 BauNVO)
- Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen (§23 Abs. 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 NHN
    - Oberkante z.B. OK 124.5m über NHN
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. OK 116.0m bis 124.5m über NHN
  - zwingend z.B. (OK 124.5m über NHN)

Flächen für den Gemeinbedarf

- z.B. JUGENDFREIZEITHEIM

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung z.B. öffentliche Parkfläche (P)
  - z.B. FUSSGÄNGERBEREICH
- Private Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Einfahrt (Straßenseite)
- Bereich ohne Ausfahrt (Straßenseite)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Straßenseite)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- z.B. UMSPANNWERK
- z.B. Gasdruckregler (G)
- z.B. Trafostation (T)
- Oberirdische Hauptversorgungsleitung Hochspannungsleitung

Öffentliche und private Grünflächen

- z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
- z.B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN

Fläche für die Landwirtschaft

Fläche für Wald (Erholungswald) (Z)

Wasserfläche

Flächen für Sport- und Spielanlagen

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, sonstige Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstige Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für Zuordnungen nach § 9 Abs. 1a Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)

Sonstige Festsetzungen

- Besonderer Nutzungszweck von Flächen z.B. HOTEL
- Sichtfläche
- Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Umgrenzungen der Flächen für
  - Stellplätze St
  - Garagen mit Angabe der Geschosse Ga1
  - Gemeinschaftsstellplätze GSt
  - Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschosse GGa1
  - Erhaltungsbereich E2
- Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen.
- Arkade
- Höhenlage bei Festsetzungen in (Meter über NHN) 35,4
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzungen der Flächen für
  - Garagen mit Dachstellplätzen mit Angabe der Geschosse Ga1SP
  - Tiefgaragen mit Angabe der Geschosse TGa1
  - Gemeinschaftstiefgaragen mit Angabe der Geschosse GTGa1
  - Gemeinschaftsanlagen GAn

Nachrichtliche Übernahmen

- Naturschutzgebiet (N)
- Landschaftsschutzgebiet (L)
- Naturdenkmal (D)
- Geschützter Landschaftsbestandteil (B)
- Baudenkmal, Gartendenkmal (B)
- Denkmalbereich (Gesamtanlage oder Ensemble) (D)
- Wasserfläche
- Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Bahnanlage
- Straßenbahn

Einfragungen als Vorschlag

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

Planunterlage

- Wohn- oder öffentliches Gebäude mit Geschosszahl und Traufhöhe
- Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage
- Parkhaus
- Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage) mit Geschosszahl
- Brücke
- Gewässer z.B. Teich
- Geländehöhe, Straßenhöhe in Meter über NHN • 35,4
- Laubbaum, Nadelbaum
- Naturdenkmal (Laub-Nadelbaum) ND
- Baudenkmal BD Gartendenkmal GD
- Zaun, Hecke
- Hochspannungsmast
- Schornstein Schutzzone
- Landesgrenze (Bundesland)
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer, Flurnummer z.B. 68/2 - Flur 10
- Grundstücksnummer z.B. 49 A
- Mauer, Stützmauer
- Bordkante
- Bauline, Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche 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 (PlanzV90) vom 18.Dezember 1990

Aufgestellt : Berlin, den 05. November 2008

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

Fachbereich Kataster und Vermessung — Fachbereich Stadtplanung

i.V. Schibath — Fachbereichsleiter
Stäglin — Bezirksstadtrat
Lappe — Fachbereichsleiterin

Der Bebauungsplan wurde
in der Zeit vom 24.11.2008 bis einschließlich 29.12.2008 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 16.12.2009 beschlossen.

Berlin, den 12.01.2010

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

Lappe
Amtsleiterin

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 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 28.07.2011

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin

Kopp — Bezirksbürgermeister
Stäglin — Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 30.12.2011 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 824 verkündet worden.

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans X – B2e festgesetzt am 26.07.2011 , übereinstimmt

Berlin, den 31.01.2012
Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Vermessung und Kataster

Im Auftrag

Maßstab 1 : 2000 — 0 10 20 30 40 50 100 150 200 m

X – B 2e

Planunterlage: ALK Berlin
Stand Januar 2008

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis