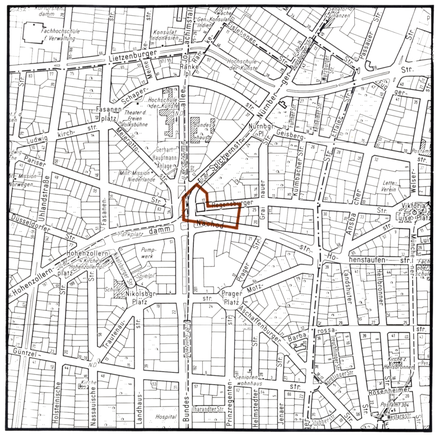
Bebauungsplan IX-94

für die Grundstücke Bundesallee 208-210, Regensburger Straße 22, Nachodstraße 8 im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Wilmersdorf

Übersichtskarte 1:10 000



Textliche Festsetzungen

1. Im Kerngebiet sind Wohnungen nach 7 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässig.

2. Im Kerngebiet sind Tankstellen sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

3. Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.

4. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche C D E F C zum Anpflanzen ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Werbeanlagen und oberirdische Stellplätze sind unzulässig.

5. Die Fläche B C F G B ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Innerhalb dieser nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Werbeanlagen und oberirdische Stellplätze nicht zulässig.

6. Die Dächer innerhalb der überbaubaren Fläche A B G H A, ausschließlich der Fläche S T U V S, sind mit 60 cm Erdreich aufzuschütten, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

7. Innerhalb der Fläche S T U V S wird die Höhe baulicher Anlagen mit 52,76 m über NN festgesetzt.

8. Die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastende Fläche I K L M N O P Q R I darf nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

   Im Bereich der als überbaubar festgesetzten Fläche sind bauliche Anlagen nur ausnahmsweise zulässig, wenn Belange der zuständigen Unternehmensträger nicht entgegenstehen.

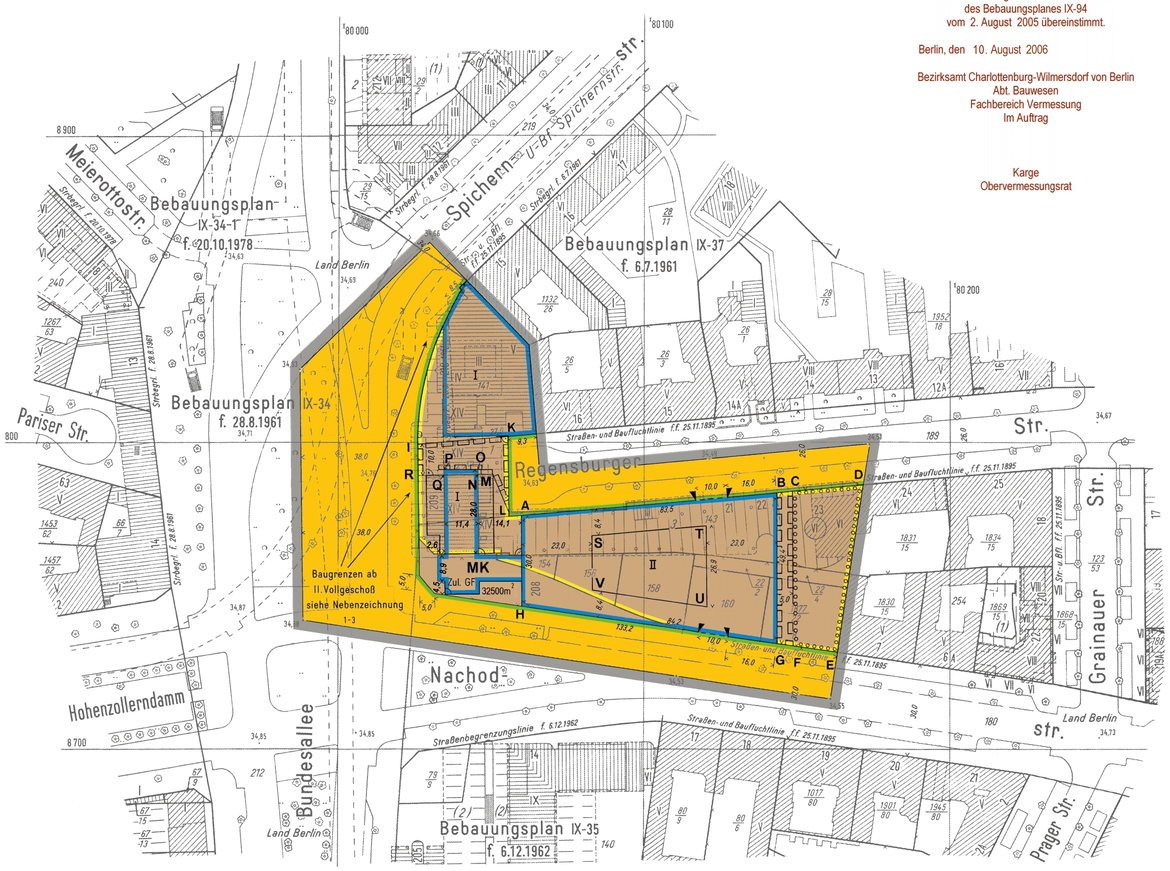
9. Räume für technische Einrichtungen sind als Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 4,50 m ohne Anrechnung auf die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse zulässig. Sie müssen jeweils mindestens 5,0 m hinter den straßenseitigen Baugrenzen des 5. Vollgeschosses zurückbleiben.

   Bei der Ermittlung der Geschoßfläche sind in anderen als Vollgeschossen die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

10. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von Stadtgas beziehungsweise Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung von anderen Brennstoffen ist dann zulässig , wenn sichergestellt ist, daß die Emissionswerte von Schwefeloxid (SO_x), Stickstoffoxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes gleichwertig oder geringer zu den Emissionen von Heizöl EL sind.

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

12. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.



Abzeichnung

und 29. März 2005

Diese Abzeichnung enthält die in den Deckblättern vom 7. Mai 1992 und 14. Februar 1995 zum Bebauungsplan dargestellten Änderungen und Ergänzungen sowie die Änderungen zum Bebauungsplan vom 29. März 2005

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes IX-94 vom 2. August 2005 übereinstimmt.

Berlin, den 10. August 2006

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

Karge
Obervermessungsrat

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
- Sonstiges Sondergebiet (§ 10 BauNVO) SO
  - z.B. Klinikgebiet KLINIKGEBIET

- Geschoßflächenzahl z.B. (3)
- Geschoßfläche z.B. GF 100 m²
- Baumassenzahl z.B. (3,1)
- 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 (§(2) Abs.2 Satz 1 BauNVO)
- Baugrenze (§(2) Abs.2 Satz 1 BauNVO)
- Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen (§(2) Abs.5 Satz 3 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

- Einfahrtbereich
- Ausfahrtbereich
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Einfahrt (Straßenseite)
- Bereich ohne Ausfahrt (Straßenseite)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen
- z.B. Gaswerk GASWERK
- z.B. Gasdruckregler (G) 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 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 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. 35,4
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung von
- Naturschutzgebieten (N)
- Landschaftsschutzgebieten (L)
- flächenhaften Naturdenkmalen (ND)
- Naturdenkmal (N.D.)

- Wasserfläche
- Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung) (GW)
- Bahnanlage
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
- Baudenkmal (D)

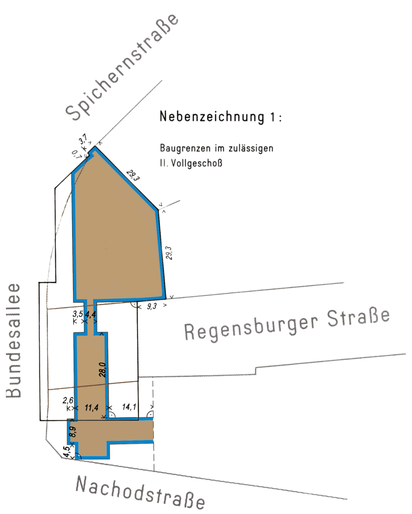
Eintragungen als Vorschlag

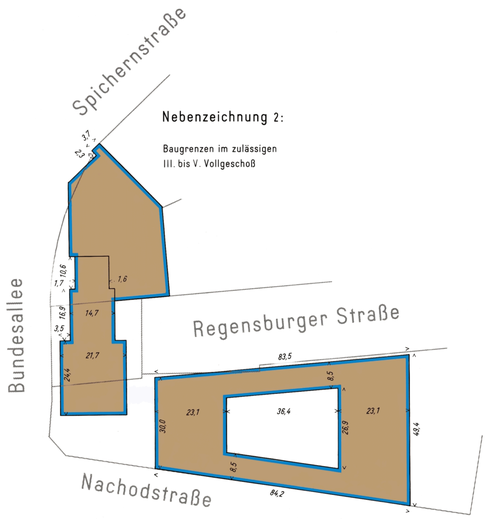
- Gebäude
- Stellplatz St
- Garage mit Angabe der Geschosse Ga 1
- Tiefgarage TGa
- Kinderspielplatz K
- Sonstige Eintragung z.B. Waschhaus WASCHHAUS
- Hochstraße
- Tiefstraße
- Brücke
- Künftige Industriebahn

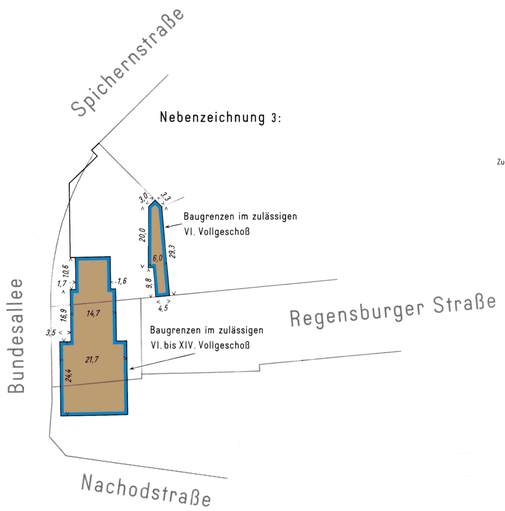
Planunterlage

- Öffentliches Gebäude mit Angabe der Geschosse
- Wohngebäude mit Durchfahrt
- Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie- oder Lagergebäude sowie Garage
- Offene Garage mit Angabe der Geschosse
- Tiefgarage
- Mauer
- Zaun, Hecke
- Brücke
- Gewässer z.B. Teich
- Geländehöhe, Straßenhöhe in m über NN z.B. 34,5
- Straßenbäume und geschützte Bäume nach der Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin
- Naturdenkmal N.D. N.D. N.D. Findl.
- Grenze von Berlin
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze
- Eigentumsgrenze
- Baulinie, Baugrenze, Baufluchtlinie
- Straßenbegrenzungslinie, Straßenfluchtlinie
- Freiflächengrenze
- Führung unterirdischer Versorgungsanlagen
  - Elektrizität
  - Heizung
  - Gas
  - Wasser
  - Abwasser
  - Nachrichten
- Führung oberirdischer Versorgungsanlagen

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 vom 18. Dezember 1990







Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

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

IX – 94

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000
Stand November 1990

Aufgestellt: Berlin, den 25. Okt. 1991

Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen

Vermessungsamt
Borgmann
Obervermessungsrat

Szelag
Bezirksstadtrat

Stadtplanungsamt
Latour
Oberbaurat

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom **04.11.** bis **06.12.1991** öffentlich ausgelegt und hat die Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung mit Beschluß vom **25.10.1992** erhalten.

Berlin, den **06. Juli 1993**

Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen
Stadtplanungsamt
Bornschein
Verm OAR

Der Bebauungsplan wurde erneut in der Zeit vom 13. März bis 13. April 1995 mit Deckblättern vom 7. Mai 1992 und 14. Februar 1995 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 28. April 2005 beschlossen.

Berlin, den 3. Mai 2005

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 2. August 2005

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin

Thiemen
Bezirksbürgermeisterin

Gröhler
Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 23.08.05 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 434 verkündet worden.