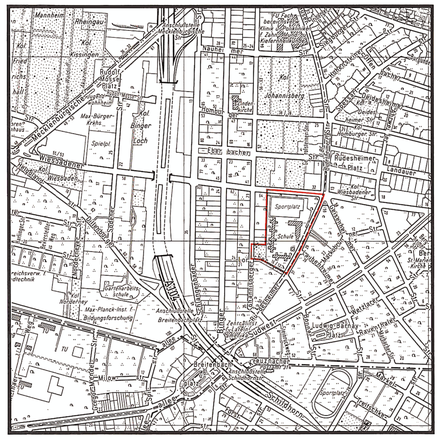
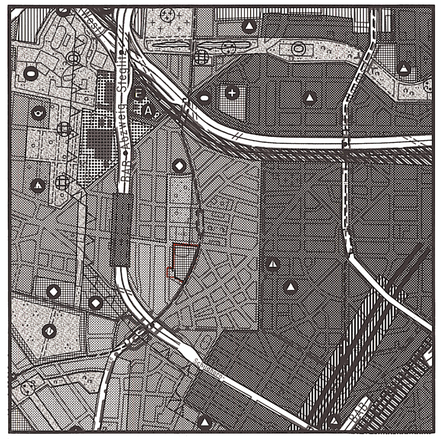
Bebauungsplan IX-119

für die Grundstücke Johannisberger Straße 40-40A, Wiesbadener Straße 66-67 und Rüdesheimer Straße 14, 24, 30 im Bezirk Wilmersdorf

Übersichtskarte 1:10 000



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan von Berlin (FNP 84)



Maßstab 1:20000

Abzeichnung

Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 28. Mai 1991

(In diese Abzeichnung eingearbeitet).

Hiermit wird beglaubigt, daß der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der vom Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin gezeichneten Urschrift des Bebauungsplanes vom 20. Dezember 1993 übereinstimmt.

Berlin, den 22. Juli 1994

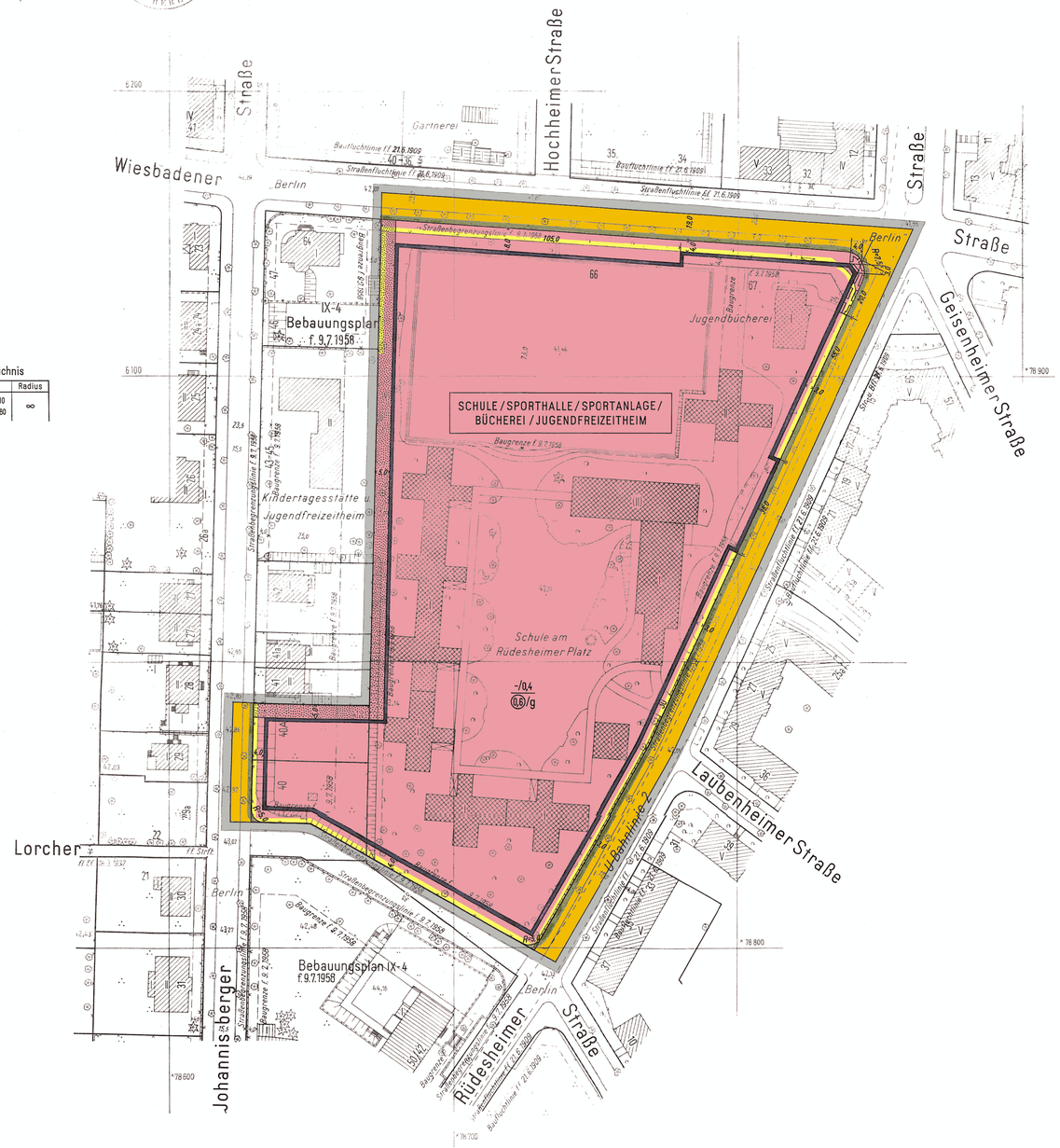
Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen
Vermessungsamt

Im Auftrag

BEZIRKSAMT WILMERSDORF VON BERLIN

Planergänzungsbestimmungen

1. Die Baugrundstücke sind hinter den Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar.
2. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.
   Die Bindungen zum Anpflanzen gelten nicht für Wege, Zufahrten und notwendige Stellplätze für Behinderte.
3. Die mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastende Fläche darf nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu befestigenden Befestigungen versehen werden.
4. Die nicht überbaubaren Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen entlang der Grundstücke Johannisberger Straße 41 - 47 sind dicht mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen (Abschirmstreifen) zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu unterhalten.
5. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
6. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.



Koordinatenverzeichnis

Punkt	y	x	Radius
L 4	* 78 535,47	5 938,10	∞
L 9	* 78 628,99	5 937,80	

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung:

- Baugrundstücke, überbaubare Flächen der Baugrundstücke oder Grundflächen der baulichen Anlagen
  - im Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO) WS
  - im reinen Wohngebiet (§ 3 BauNVO) WR
  - im allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) WA
  - im Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) MD
  - im Mischgebiet (§ 6 BauNVO) MI
  - im Kerngebiet (§ 7 BauNVO) MK
  - im Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) GE
  - im Industriegebiet (§ 9 BauNVO) GI
  - im Wochenendhausgebiet (§ 10 BauNVO) SW
  - im Sondergebiet (§ 11 BauNVO) z.B. LADEN
  - für den Gemeinbedarf z.B. SCHULE
- Nicht überbaubare Flächen der Baugrundstücke mit Bindungen für Bepflanzungen
- Zu erhaltende Bäume
- Zulässige Größe der Baumasse zul. Bm m³
- Zulässige Größe der Geschoßfläche zul. Gf m²

- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze II
- Zahl der Vollgeschosse, zwingend (II)
- Zahl der Vollgeschosse, als Mindestgrenze (II)
- Grundflächenzahl 0,4
- Geschoßflächenzahl (0,6)
- Offene Bauweise o
- Geschlossene Bauweise g
- Baumassenzahl 10,0
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Nur Hausgruppen zulässig
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Nur Doppelhäuser zulässig
- Gebäudehöhe GH 10,5
- Baulinie (§ 23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Verkehrsflächen:

- Straßenverkehrsflächen
- Öffentliche Parkflächen P
- Private Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Zufahrtverbot (Grundstücksseite)
- Ausfahrtverbot (Straßenseite)
- Zu- und Ausfahrtverbot

Versorgungsflächen oder Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen: z.B. GASWERK

- Gasdruckregler GR
- Trafostation TR

Grünflächen: z.B. PARKANL.

Flächen für die Landwirtschaft:

für die Forstwirtschaft:

Sonstige Festsetzungen:

- Flächen für Stellplätze St
- für Garagen (mit Angabe der Geschosse) Ga 1
- für Gemeinschaftsstellplätze GSt
- für Gemeinschaftsgaragen (mit Angabe der Geschosse) GGa 1
- für Garagengebäude mit Stellplätzen (mit Angabe der Geschosse) Ga 3 St
- Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen, die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen z.B. HOTEL
- Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke
- Sichtflächen
- Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Höhenlage von Verkehrsflächen ü. NN · 25,4
- Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (als Höchstgrenze ü. NN) EFH 52,3
- Traufhöhe (als Höchstgrenze ü. NN) Tr H 63,2
- Firsthöhe (als Höchstgrenze ü. NN) FH 68,4

Nachrichtliche Übernahmen

- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- Wasserschutzgebiet
- Bahnanlage
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
- Baudenkmal
- Als Naturdenkmal geschützte Bäume
- Andere Naturdenkmale N.D.
- Abgrenzung geschützter Baubereiche gem. V.O. v. 4.8.1964 (GV Bl. S. 635)

Eintragungen als Vorschlag

- Gebäude
- Stellplatz St
- Garage (mit Angabe der Geschosse) Ga 1
- Tiefgarage TGa
- Kinderspielplatz K
- Hochstraße
- Tiefstraße
- Brücke
- Künftige Industriebahnen

Planunterlage

- Öffentliches Gebäude
- Wohngebäude mit Durchfahrt
- Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie- oder Lagergebäude
- Geschoßzahl IV
- Mauer
- Zaun, Hecke
- Brücke
- Gewässer
- Geländehöhe, Straßenhöhe 34,5
- Offene Garage
- Tiefgarage
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Grundstücksgrenze
- Eigentumsgrenze
- Führung unterirdischer Versorgungsanlagen: Elektrizität, Heizung, Gas, Wasser, Abwasser, Nachrichten
- Führung oberirdischer Versorgungsanlagen
- Straßenbäume und geschützte Bäume nach der Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin

Kenntlichmachungen

- Zu erhaltende Gebäude oder bauliche Anlagen (§ 10 Abs. 1 S. 1 BauGB)
- Zu beseitigende Gebäude oder bauliche Anlagen (§ 10 Abs. 1 S. 1 BauGB)

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält alle gebräuchlichen Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden.
Zugrunde gelegt ist die BauNVO in der Fassung vom 26.11.1968

Aufgestellt: Berlin, den 2.4.1974

Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen

Vermessungsamt: Schütte, Obervermessungsrat

Stadtplanungsamt: Schwarze, Bezirksstadtrat; Ermisch, Oberbaurat

x)
Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 22. Juli 1974 bis 22. Aug. 1974 öffentlich ausgelegt und hat die Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung mit Beschluß vom 27. Juni 1974 erhalten.

Berlin, den 26. April 1976

Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen
Stadtplanungsamt

x) vom 02.04.1974 mit Deckblatt vom 28.05.1991

Bornschein
Verm OAR

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 20. Dezember 1993

Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen

Wolfgang Nagel

Die Verordnung ist am 11. Jan. 1994 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 7 verkündet worden.

Zeichenerklärung zum FNP84

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)
- Kerngebiet GFZ* 2,4
- Gemischte Baufläche
- Gewerbliche Baufläche
- Einzelhandelskonzentration
- Sonderbaufläche/Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter
- Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil

*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
- A Abfall, Abwasser
- E Energie
- 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
- Fluglärmschutzzonen
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Wasserschutzgebiet

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

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

IX-119

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000
Stand