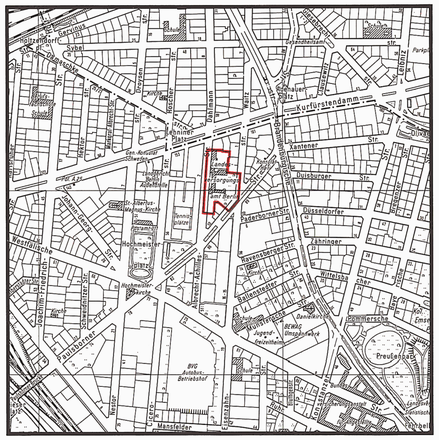
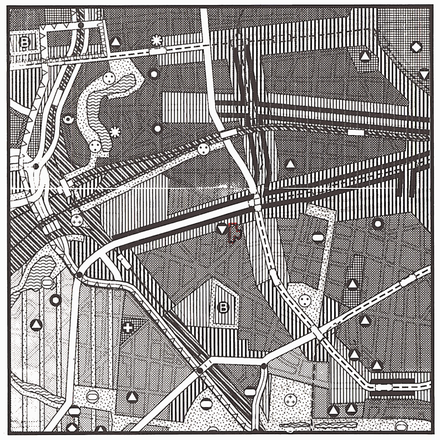
Bebauungsplan IX-170

für die Grundstücke Eisenzahnstraße 5-6, Paulsborner Straße 7 und Albrecht-Achilles-Straße 59-65 im Bezirk Wilmersdorf

Übersichtskarte 1:10 000



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Berlin-FNP 94



Maßstab 1:25000

N

Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Im allgemeinen Wohngebiet sind auf der Teilfläche A B C D A im ersten bis dritten Vollgeschoß die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässig.
Oberhalb des dritten Vollgeschosses sind auf dieser Teilfläche nur die in § 4 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen, unter Ausschluß der in § 13 der Baunutzungsverordnung genannten Räume für freie Berufe, zulässig.

3. Das Baugrundstück Eisenzahnstraße 5 ist hinter der Baulinie und der Baugrenze in voller Tiefe überbaubar.

4. Im allgemeinen Wohngebiet auf dem Grundstück Albrecht-Achilles-Straße 59-60, Paulsborner Straße 7 mit Ausnahme der zur Paulsborner Straße liegenden Fläche A B C D A dürfen nur Wohngebäude für Senioren errichtet werden.

5. Die Flächen zum Anpflanzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Dies gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muß mindestens 0,60 m betragen.
Die Höhenlage der unterirdischen Garagen (Tiefgaragen) bestimmen sich daraus, daß die Deckenoberkante der Tiefgaragen, einschließlich der darüber anzulegenden Erdaufschüttung von mindestens 0,60 m, die Höhenlage über NN der jeweils zur Erschließung dienenden Straßenverkehrsfläche aufzunehmen hat.
Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.
Oberirdische Stellplätze und Garagen sind unzulässig.

6. Die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind zu unterhalten. Auf diesen Flächen ist die vorhandene Vegetation bei Abgang nachzupflanzen.
Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege, Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.
Oberirdische Stellplätze und Garagen sind unzulässig.

7. Entlang der Linien A B und E F ist jeweils auf den beiden hier angrenzenden Grundstücksflächen ein 1,0 m breiter Abschirmstreifen mit dicht- und hochwachsenden Sträuchern und Bäumen anzulegen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

8. Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 10° sind zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen. Die Begrünung ist zu unterhalten.

9. Im allgemeinen Wohngebiet darf die straßenseitige Traufhöhe (Bezugspunkt: Straßenmitte Paulsborner Straße Ecke Eisenzahnstraße - 35,7 m über NN) baulicher Anlagen auf dem Grundstück Eisenzahnstraße 5 55,5 m über NN, auf der Fläche A B C D A 55,0 m über NN sowie entlang der Albrecht-Achilles-Straße 56,0 m über NN nicht überschreiten.

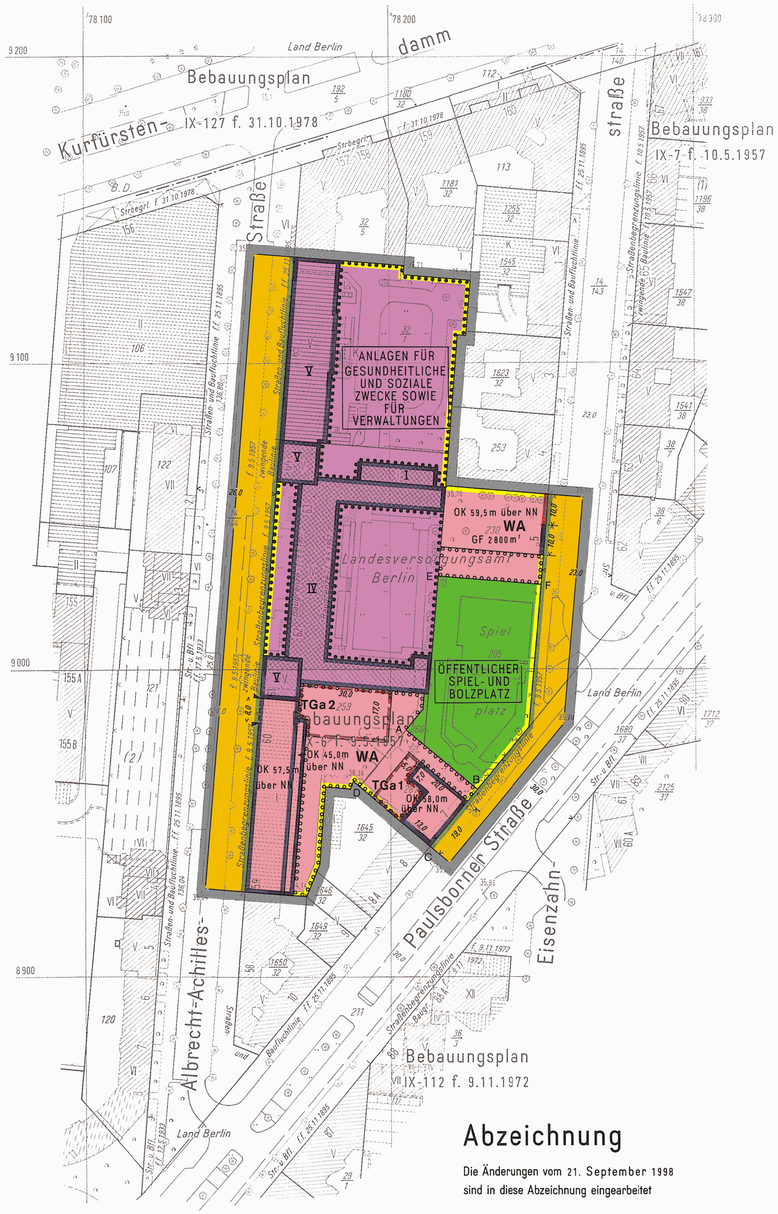
10. Im allgemeinen Wohngebiet können im Einzelfall ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer maximalen Grundfläche von jeweils 12 m² und einer Höhe von 2,50 m über der Oberkante der baulichen Anlage zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen, Treppenräume und Aufzugsschächten dienen.

11. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von ~~Stadtgas oder~~ 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.

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

13. 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.

Abänderung 1+2 (2 Worte gestrichen)
17.06.1999



Zeichenerklärung

Bauflächen

- Wohnbaufläche, W1 (GFZ über 1,5)
- Wohnbaufläche, W2 (GFZ bis 1,5)
- Wohnbaufläche, W3 (GFZ bis 0,8)
- Wohnbaufläche, W4 (GFZ bis 0,4)
- Sonderbaufläche Hauptstadtfunktionen (H)
- Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter entspr. Zweckbestimmung
- Gemischte Baufläche, M1
- Gemischte Baufläche, M2
- Gewerbliche Baufläche
- Einzelhandelskonzentration
- Sonderbaufläche entspr. Zweckbestimmung
- Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil entspr. Zweckbestimmung

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

Verkehr

- Autobahn mit Anschlußstelle
- Übergeordnete Hauptverkehrsstraße
- Tunnellage
- Flughafen
- Bahnfläche
- U-, S-, R-Bahn; Bahnhof oder -/unterirdisch
- Fernbahnhof (ICE / IC / IR) oder -/unterirdisch
- Kleinbahn

Freiflächen, Wasserflächen

- Grünfläche
- Parkanlage
- Friedhof
- Kleingarten
- Wald
- Wasserfläche
- Feld, Flur und Wiese
- Sport
- Wassersport
- Camping
- Landwirtschaftsfläche

Nutzungsbeschränkungen zum Schutz der Umwelt (Darstellungen, nachrichtliche Übernahmen, Vermerke und Kennzeichnungen)

- Landschaftliche Prägung von Wohnbauflächen
- Vorranggebiet für Luftreinhaltung
- Fluglärmschutzzone / Planungszone
- Schadstoffbelastete Böden
- N Naturschutzgebiet
- L Landschaftsschutzgebiet
- W Wasserschutzgebiet

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

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

IX-170

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000
Stand April 1993

Abzeichnung

Die Änderungen vom 21. September 1998 sind 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 26. Oktober 1998 übereinstimmt.

Berlin, den 17.06.1999

Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen, Umweltschutz, Stadtplanungs- und Vermessungsamt

Im Auftrag
N. Gauge VR

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 (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB) z.B. WR 2Wo
- Geschoßflächenzahl als Höchstmaß z.B. (3,5)
- als Mindest- und Höchstmaß z.B. (3,5) bis (5,7)
- 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 4000m²
- Grundflächenzahl z.B. 0,4
- Grundfläche z.B. GR 100m²
- Zahl der Vollgeschosse
  - als Höchstmaß z.B. III
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. III-V
  - zwingend z.B. (III)
- Offene Bauweise o
  - Nur Einzelhäuser zulässig
  - Nur Doppelhäuser zulässig
  - Nur Hausgruppen zulässig
  - 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.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 115,0m bis 124,5m über NN
  - zwingend z.B. (OK) 124,5m über NN

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 G z.B. Trafostation T

Oberirdische Hauptversorgungsleitungen

- Hochspannungsleitung

Flächen für Sport- und Spielanlagen

- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Straßenseite)
- Höhenlage Oberkante Straße im 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

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
- Anpflanzen: Bäume, Sträucher, Sonstige Bepflanzungen, Sichtflächen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung
- 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
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Verkehrungen 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) (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 ü m über NN 34,5
- Straßenbaum oder geschützter Baum
- Naturdenkmal N.D. N.D. Findf.
- Grenze von Berlin
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze
- Grundstücksnummer; Flurstücksnummer 49; 222/32; 60
- Mauer
- Zaun, Hecke
- Oberirdische Versorgungsanlage
- Baulinie, Baugrenze, Baufluchtlinie
- Straßenbegrenzungslinie, Straßenfluchtlinie
- 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 23. Januar 1990 und die Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990

Aufgestellt: Berlin, den 10. Sep. 1993

Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen

Vermessungsamt
Borgmann
Obervermessungsrat

Maes
Bezirksstadtrat

Stadtplanungsamt
Latour
Baudirektor

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 20.9.1993 bis 22.10.1993 öffentlich ausgelegt und hat die Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung mit Beschluß vom 16.12.1993 erhalten.

Berlin, den 17.12.1993
Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen
Stadtplanungsamt
Latour
Baudirektor

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 26. Oktober 1998

Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr
Jürgen Klemann

Die Verordnung ist am 10.11.1998 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 318 verkündet worden.