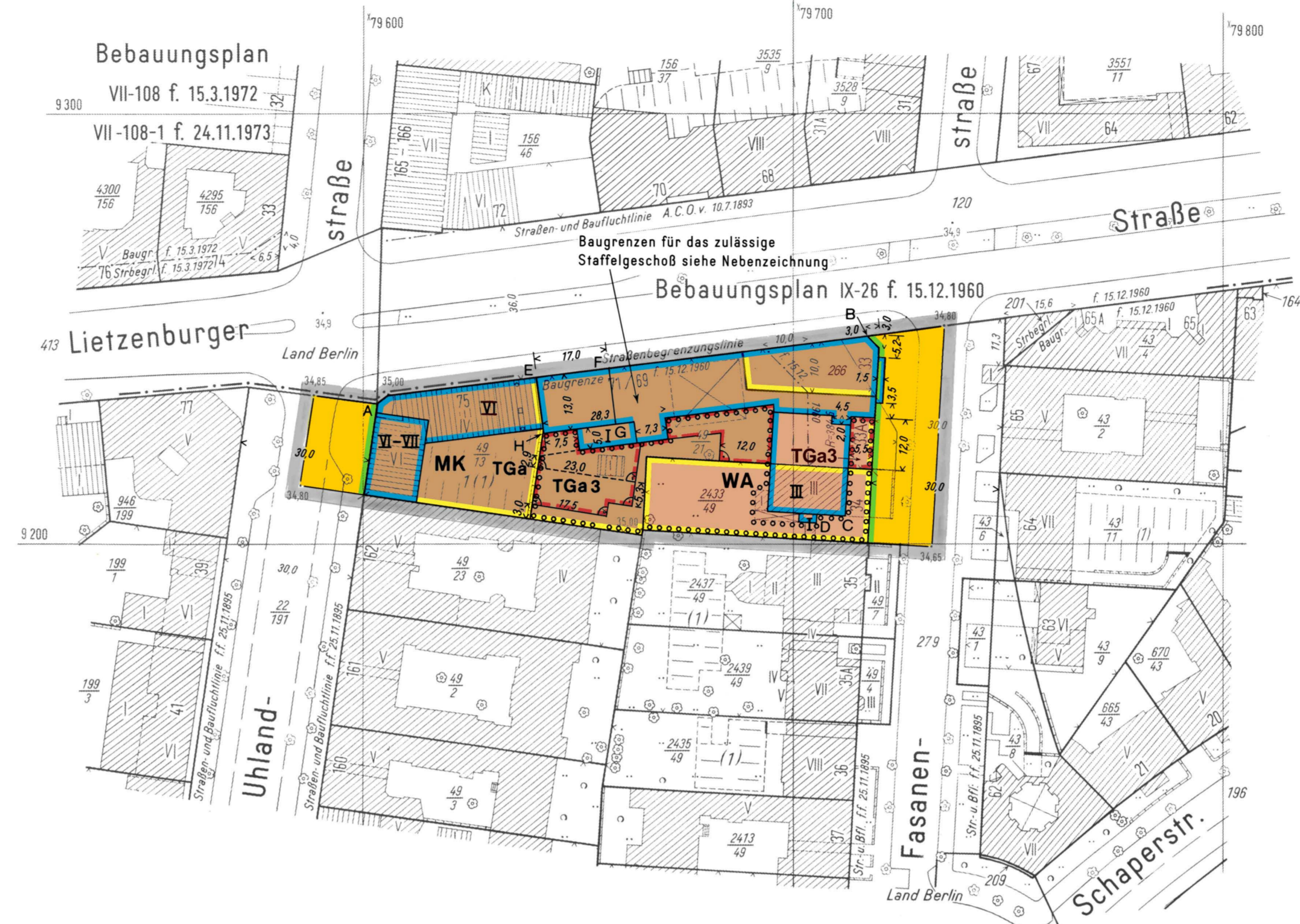
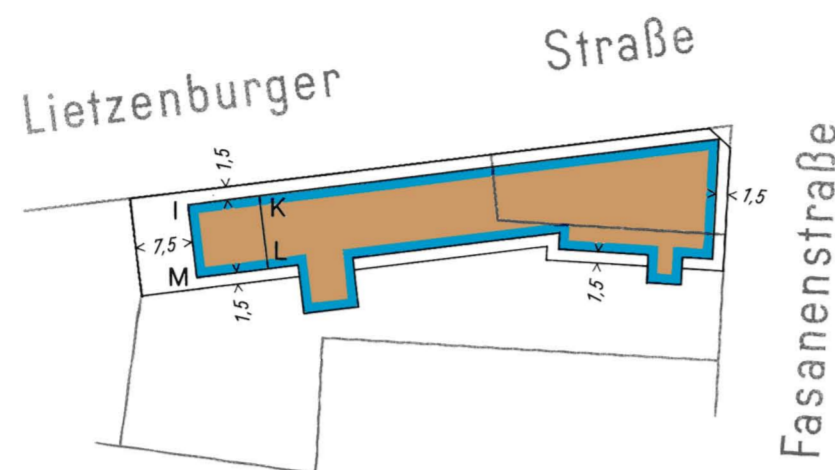


Nebenzeichnung:
Baugrenzen für das zulässige
Staffelgeschoß (Höhe der baulichen Anlage) 59,0 m über NN



Bebauungsplan IX-176

für die Grundstücke Lietzenburger Straße 69/71/
Fasanenstraße 33/33A, Lietzenburger Straße 75 und
Fasanenstraße 34 im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf,
Ortsteil Wilmersdorf

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	Grundflächenzahl	z.B. 0,4
Kleinstwohngelände	GR	z.B. GR 100m²
Reines Wohngebiet	WR	
Allgemeines Wohngebiet	WA	
Besonderes Wohngebiet	WB	
Dorfgebiet	MD	
Mischgebiet	MI	
Kerngebiet	KE	
Gewerbegebiet	GE	
Industriegebiet	GI	
Sondergebiet (Erholung)	SO	
Sonstiges Sondergebiet	SO	
Wochenendhausgebiet	SO	
Klinikgebiet	KL	
Zeichnerklärung	Zahl der Vollgeschosse	z.B. III
	als Höchstmaß	z.B. III
	als Mindest- und Höchstmaß	z.B. III/IV
	zwingend	z.B. III
	Offene Bauweise	z.B. O
	Nur Einzelhäuser zulässig	z.B. E
	Nur Doppelhäuser zulässig	z.B. D
	Nur Hausgruppen zulässig	z.B. H
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	z.B. E/D
	Geschlossene Bauweise	z.B. G
	Baulinie	(z.B. Abs. 3 Satz 1 BauVO)
	Baugrenze	(z.B. Abs. 3 Satz 1 BauVO)
	Linie zur Abgrenzung des Umfangs	(z.B. Abs. 3 Satz 1 BauVO)
	von Abweichungen	(z.B. Abs. 3 Satz 1 BauVO)
	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt	z.B. TH 12,44 über Gehweg
	als Höchstmaß	z.B. TH 12,44 über NN
	Traufhöhe	z.B. FH 12,54 über NN
	als Höchstmaß	z.B. FH 12,54 über NN
	als Mindest- und Höchstmaß	z.B. OK 116,00 bis 124,00 über NN
	zwingend	z.B. OK 124,00 über NN
Flächen für den Gemeinbedarf	SCHULE	
Verkehrsflächen	Straßenverkehrsflächen	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Bereich ohne Einfahrt	
	Bereich ohne Ausfahrt	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	Höhenlage Oberkante Straße	z.B. 31,1
Private Verkehrsflächen	FUSSGANGBEREICH	
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	GASWERK	
	GASDRUCKREGLER	
	TRAFOSTATION	
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	
	Anpflanzen	
	Bäume	
	Sonstige Bepflanzungen	
	Sichtflächen	
	Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung	
	Erhaltung	
	Bäume	
	Sonstige Bepflanzungen	
Sonstige Festsetzungen	Umgrenzungen von Flächen für Stellplätze	
	Stellplätze	
	Garagen	
	Gemeinschaftsstellplätze	
	Garagegebäude mit Dachstellplätzen	
	Tiefgaragen	
	Gemeinschaftstiefgaragen	
	Gemeinschaftsanlagen	
	Besonderer Nutzungszweck von Flächen	
	Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen	
	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	
Umgrenzungen von	Naturschutzgebieten	
	Landschutzsitzgebieten	
	flächenhaften Naturdenkmälern	
	Naturdenkmal	
	Baudenkmal	
Gebäude	Stellplatz	
	Garage	
	Tiefgarage	
	Kinderspielfeld	
Öffentliches Gebäude	mit Geschosshöhe	
Wohngebäude	mit Durchfahrt	
Geschäfte, Gewerbe-, Industrie-, Lagergebäude oder Garage	mit Geschosshöhe	
Offene Garage	mit Geschosshöhe	
Unterdirdisches Bauwerk	mit Geschosshöhe	
Brücke	mit Geschosshöhe	
Gewässer	mit Geschosshöhe	
Geländehöhe, Straßenhöhe	in m über NN	
Straßenbaum oder geschützter Baum	in m über NN	
Naturdenkmal	in m über NN	
Wasserfläche	Wasserschutzgebiet (Grundwasserentwässerung)	
	Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr	
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind	
	Bahnanlage	
	Straßenbahn	
Eintragungen als Vorschlag	Sonstige Eintragung	
	Hochstraße	
	Tiefstraße	
	Brücke	
	Künftige Industriehahn	
Planunterlage	Grenze von Berlin	
	Bezirksgrenze	
	Ordnungsgrenze	
	Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze	
	Grundstückskennmer, Flurstückskennmer	
	Mauer	
	Zaun, Flecke	
	Oberirdische Versorgungsanlage	
	Baulinie, Baugrenze, Baufluchtlinie	
	Straßenbegrenzungslinie, Straßenfluchtlinie	
	Freiflächengrenze	

Textliche Festsetzungen

- Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 2 und 4 und 5 der Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Im allgemeinen Wohngebiet können die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden.
- Im Kerngebiet sind die in § 7 Abs. 2 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 genannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Im Kerngebiet sind die Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Im Kerngebiet können Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen werden, und zwar nur im 1. und 2. Vollgeschoß und in der Ebene unterhalb der Geländeoberfläche. Dies gilt nicht für Spielhallen und die Schaulagerung von Personen (z. B. Peep-, Sex- und Live Shows) sowie Video- oder ähnliche Vorführungen gleichen Inhalts. Einrichtungen dieser Art sind innerhalb des Kerngebietes unzulässig.
- Im Kerngebiet sind innerhalb der Fläche E F G H E oberhalb des 2. Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig.
- Innerhalb der Fläche I K L M I im Staffelgeschoß des Kerngebietes sind nur Wohnungen zulässig.
- Im allgemeinen Wohngebiet - Fasanenstraße 33/33 A - sind oberhalb des 1. Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig.
- Für bauliche Anlagen ist oberhalb des 1. Vollgeschosses ein Überschreiten der Straßenbegrenzungslinie im Eckbereich Lietzenburger Straße / Fasanenstraße um eine Dreiecksfläche mit einer Seitenlänge von je 3,0 m zulässig.
- Oberhalb der obersten festgesetzten Gebäudeoberkante von 59,0 m über NN (Bezugspunkt: Lietzenburger Straße, Straßenmitte 34,9 m über NN) im Kerngebiet, können Dachaufbauten für technische Einrichtungen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 240 m² und bis zu einer Höhe von 2,50 m, sowie für technische Aufbauten oberhalb der Treppenhäuser und Aufzugsschächte bis zu einer Höhe von 1,0 m als Ausnahme zugelassen werden.
- Die Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche der Fasanenstraße muß einen Abstand von mindestens 4,0 m zwischen Unterkante der baulichen Anlage und Straßenoberkante einhalten. Die Oberkante der Überbauung darf 55,75 m über NN nicht überschreiten.
- Im Kerngebiet (Grundstück Lietzenburger Straße 69/71, Fasanenstraße 33/33 A) darf die straßenseitige Traufhöhe (Bezugspunkt: Lietzenburger Straße, Straßenmitte - 34,9 m über NN) baulicher Anlagen 56,0 m über NN nicht überschreiten.
- Im allgemeinen Wohngebiet (Fasanenstraße 34 und angrenzend 12,0 m - Fasanenstraße 33/33A) darf die straßenseitige Traufhöhe baulicher Anlagen 45,0 m über NN und die Oberkante baulicher Anlagen 48,9 m über NN nicht überschreiten.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A - B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- Die südliche Außenwand des Gebäudes auf dem Grundstück Fasanenstraße 34 zwischen den Punkten C - D ist ohne Fenster auszuführen.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen 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 den Tiefgaragen muß mindestens 0,60 m betragen. Die Höhenlagen der unterirdischen Garagen (Tiefgaragen) bestimmen sich daraus, daß die Deckenoberkanten der Tiefgaragen einschließlich der Erdaufschüttung von 0,60 m die Höhenlage über NN, der jeweils zur Erschließung dienenden Straßenverkehrsfläche, aufnehmen hat. Die Bindungen zum Anpflanzen gelten nicht für Wege, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung. Oberirdische Stellplätze und Garagen sind unzulässig.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO₂), Stickstoffdioxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.
- 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

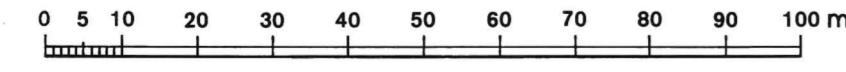
Diese Abzeichnung enthält die in den Deckblättern vom 19. Januar 1993 und 4. Mai 1993 zum Bebauungsplan dargestellten Änderungen und Ergänzungen sowie die Änderungen zum Bebauungsplan vom 28. Oktober 1992 und 1. Februar 2005. Hiermit wird bezeugt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes IX-176 vom 7. Juni 2005 übereinstimmt.

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

Karge
Obervermessungsrat

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Maßstab 1:1000



IX-176

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000
Stand Februar 1991

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. September 1990 und die Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990.

Aufgestellt: Berlin, den 23. Oktober 1992
Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen

Vermessungsamt
Borgmann
Obervermessungsrat

Stadtplanungsamt
Latour
Oberbaurat

Der Bebauungsplan mit Deckblatt vom 19.01.1993 wurde in der Zeit vom 26.01.1993 bis 12.02.1993 öffentlich ausgelegt und hat die Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung mit Beschluß vom 24.02.2005 erhalten.

Berlin, den 04.03.2005
Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
Abt. Bauwesen,
Stadtplanungs- und Vermessungsamt

Bornschein
Verm. OAR

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 5 Satz 1 und § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.
Berlin, den 7. Juni 2005

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin

Thiem
Bezirksbürgermeister

Gröler
Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 17. Juni 2005 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 318 verkündet worden.