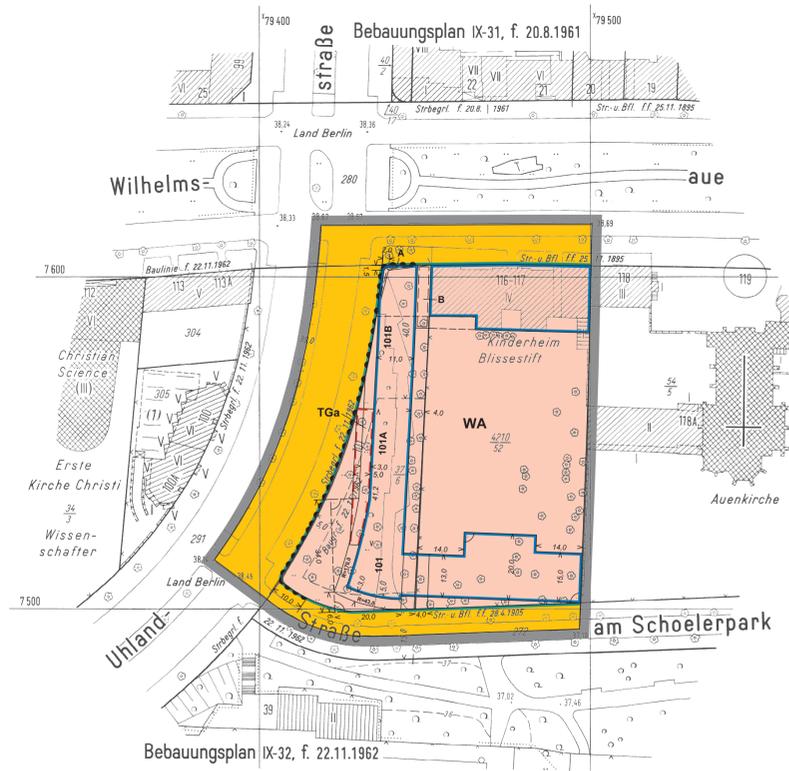
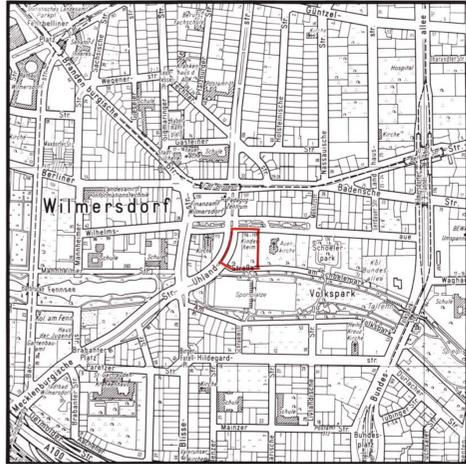


Bebauungsplan IX - 189

für die Grundstücke

Uhlandstraße 101-101B und Wilhelmsaue 116-117
im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Wilmersdorf

Übersichtskarte 1:10000



Textliche Festsetzungen

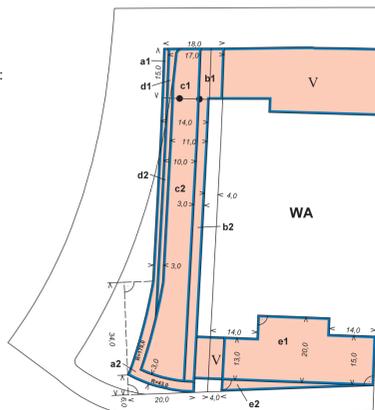
- Im allgemeinen Wohngebiet -mit Ausnahme im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen a1, b1, c1 und d1- sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung oberhalb des 2. Vollgeschosses nicht zulässig.
- Im allgemeinen Wohngebiet -mit Ausnahme im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen a1, b1, c1 und d1- können oberhalb des 2. Vollgeschosses Räume für freie Berufe nach § 13 der Baunutzungsverordnung nur ausnahmsweise zugelassen werden.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig.
- Die Flächen zum Anpflanzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Das gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,60 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für nach der Bauordnung für Berlin notwendige Kinderspielflächen. Werbeanlagen sind unzulässig.
- Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 10° sind zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Solarenergieanlagen, Treppenhäuser und für Beleuchtungsflächen.
- Im allgemeinen Wohngebiet können im Einzelfall ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 2,0 m über der Oberkante Decke des obersten Vollgeschosses zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.
- Die Fläche A ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträger zu belasten. In der im Leitungsrechts-Bereich als überbaubar festgesetzten Fläche sind bauliche Anlagen nur ausnahmsweise zulässig, wenn Belange des zuständigen Unternehmensträger nicht entgegenstehen.
- Die Fläche B ist mit einem Gehrecht zugunsten des Grundstücks Wilhelmsaue 116-117 zu belasten; bauliche Anlagen sind ab dem 2. Vollgeschoss zulässig.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffen ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO₂), Stickstoffdioxid (NO₂) 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 in § 9 Abs.1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Nebenzeichnung:

Baugrenzen im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen für das 2.-7. Vollgeschoss.

Baugrenzen im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen:

a1 und a2: im zulässigen III.- VI. Vollgeschoss
b1 und b2: im zulässigen II.- VI. Vollgeschoss
c1 und c2: im zulässigen II.-VII. Vollgeschoss
d1 und d2: im zulässigen III.-VII. Vollgeschoss
e1: im zulässigen II.- VI. Vollgeschoss
e2: im zulässigen III.- VI. Vollgeschoss



Abzeichnung

Diese Abzeichnung enthält die in den Deckblättern vom 9. Juni 1998 und 22. November 2005 zum Bebauungsplan dargestellten Änderungen und Ergänzungen sowie die Änderungen vom 19. Januar 1999 und 27. April 2006.

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes IX-189 vom 13. Juni 2006 übereinstimmt.

Berlin, den

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

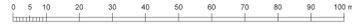
Karge
Obervermessungsrat

Festsetzungen		Zeichenerklärung	
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	<ul style="list-style-type: none"> Reines Wohngebiet (0.1 BauVO) WS Allgemeines Wohngebiet (0.2 BauVO) WR Besonderes Wohngebiet (0.3 BauVO) WA Dorfgebiet (0.4 BauVO) WD Mischgebiet (0.5 BauVO) MI Kerngebiet (0.6 BauVO) MK Gewerbegebiet (0.7 BauVO) GE Industriegebiet (0.8 BauVO) GI Sondergebiet (Erholung) (0.9 BauVO) SO Sonstiges Sondergebiet (0.10 BauVO) SO Sonstiges Sondergebiet (0.11 BauVO) KLINGELBERG 	<ul style="list-style-type: none"> Grundflächenzahl z.B. 0.4 Grundfläche z.B. GR 100m² Zahl der Vollgeschosse z.B. III als Höchstmaß z.B. III als Mindest- und Höchstmaß z.B. III bis V zwingend z.B. III Offene Bauweise z.B. O Nur Einzelhäuser zulässig z.B. E Nur Doppelhäuser zulässig z.B. D Nur Gruppenhäuser zulässig z.B. G Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig z.B. E/D Geschlossene Bauweise z.B. G Baulinie (0.1 Abs. 3 BauVO) z.B. B Baugrenze (0.1 Abs. 3 BauVO) z.B. B Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen (0.1 Abs. 3 BauVO) z.B. B Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt z.B. H als Höchstmaß z.B. H Traufhöhe z.B. TH 12,00 über NN Fachhöhe z.B. FH 13,50 über NN als Mindest- und Höchstmaß z.B. OK 12,50 über NN als Höchstmaß z.B. OK 12,50 über NN zwingend z.B. OK 12,50 über NN 	
Flächen für den Gemeinbedarf	<ul style="list-style-type: none"> Strassenverkehrsflächen z.B. S Verschulungsflächen z.B. V öffentliche Parkfläche z.B. P Private Verkehrsflächen z.B. P Flächen für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen z.B. A Druckkammer z.B. D Trafostation z.B. T Hochspannungsleitung z.B. H Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen z.B. U Anpflanzungen z.B. A Bäume z.B. B Sonstige Bepflanzungen z.B. S Sonstige Festsetzungen z.B. S Umgrenzung von Flächen für Stellplätze z.B. S Garagen z.B. G Gemeinschaftsstellplätze z.B. GS Garagegebäude mit Tiefgaragen z.B. G Dachstellplätze z.B. D Tiefgaragen z.B. T Gemeinschaftsflächen z.B. G Besondere Nutzungszwecke von Flächen z.B. H 	<ul style="list-style-type: none"> Flächen für Sport- und Spielanlagen z.B. S Strassenbegrenzungslinie z.B. S Bereich ohne Einfahrt z.B. S Bereich ohne Einfahrt z.B. S Höhe Oberkante Straße z.B. S Öffentliche Grünflächen z.B. G Öffentliche Grünflächen z.B. G Private Grünflächen z.B. G Flächen für die Landwirtschaft z.B. L Flächen für Wald z.B. W Wasserflächen z.B. W Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung z.B. U Erhaltung z.B. E Bäume z.B. B Sonstige Bepflanzungen z.B. S Umgrenzung von Flächen für belastende Flächen z.B. U Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen z.B. U Umgrenzung der Gebiete, in denen bestimmte die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen z.B. U Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. U Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes z.B. U Nachrichtliche Übernahmen z.B. N Wasserfläche z.B. W Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung) z.B. W Umgrenzung der Flächen für die Luftverkehr z.B. W Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind z.B. W Strassenbahn z.B. W Eintragungen als Vorschlag z.B. V Sonstige Eintragung z.B. V Hochschule z.B. V Tiefstraße z.B. V Brücke z.B. V Künftige Industriehahn z.B. V Planunterlage z.B. P Grenze von Berlin z.B. P Bezirksgrenze z.B. P Ortsmittegrenze z.B. P Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze z.B. P Grundstücknummer, Flurstücknummer z.B. P Mauer z.B. P Zaun, Hecke z.B. P Öberirdische Versorgungsanlage z.B. P Baulinie, Baugrenze, Baufluchtlinie z.B. P Strassenbegrenzungslinie, Straßenfluchtlinie z.B. P Freiflächengrenze z.B. P 	

IX - 189

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Maßstab 1 : 1 000



Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000 Stand: Mai 1994

Bezirksamt Charlottenburg - Wilmersdorf von Berlin

Thiemen
Bezirksbürgermeisterin

Gröbler
Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 24. Juni 2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 611 verkündet worden.