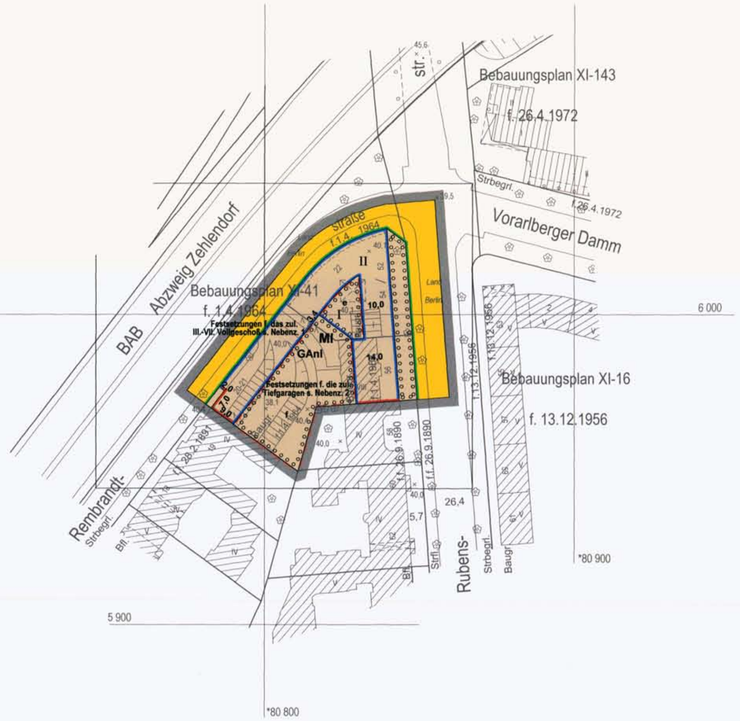
Bebauungsplan XI-41-1

für die Grundstücke

Rembrandtstraße 20-22,
Rubensstraße 52/56
im Bezirk Tempelhof-Schöneberg,
Ortsteil Schöneberg

Übersichtskarte 1 : 10 000



Textliche Feststetzungen

1. Die Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage und der Fläche **e** muß mindestens 0,80 m betragen. Die Bindungen zum Anpflanzen gelten nicht für Wege und Zufahrten.

2. Die Fläche **d** und die Vorgartenfläche entlang der Rubensstraße mit Bindung zum Anpflanzen sind mit Bäumen und Sträuchern gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bindungen für Anpflanzungen gelten nicht für Wege und Zufahrten.

3. Im Mischgebiet sind die Flächen **e** und **f** Gemeinschaftsanlage (Freizeit- und Bewegungsfläche für Erwachsene mit Kinderspielplätzen und Wirtschaftsflächen) zugunsten der Grundstücke Rembrandtstraße 20-21, Rubensstraße 56 und Rembrandtstraße 22, Rubensstraße 52/54. Innerhalb dieser Flächen sind Grundstückseinfriedungen nicht zulässig.

4. Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 30° sind zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Belichtungsflächen.

5. Die Außenwandflächen zur Rembrandtstraße sind mit selbstklimmenden/rankenden/schlingenden Pflanzen zu begrünen und zu unterhalten.

6. Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.

7. Im Mischgebiet sind Wohnungen im ersten und zweiten Vollgeschoß unzulässig.

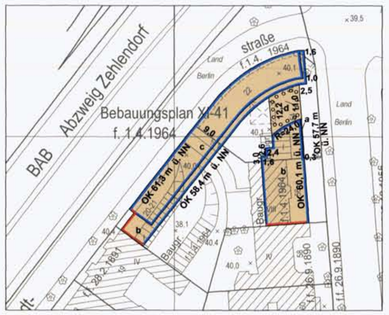
8. Zum Schutz vor Luft- und Lärmschadstoffen muss entlang der Rembrandtstraße und der Rubensstraße mindestens ein Aufenthaltsraum in jeder Wohnung mit den Fenstern von der Straße abgewandt sein.

9. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung von anderen Brennstoffen ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß die Emissionswerte von Schwefeloxid (SOx),Stickstoffoxid (NOx) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes vergleichbar höchsten denen von Heizöl EL sind entsprechen.

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

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

Nebenzeichnung 1



Festsetzungen für das zulässige III.-VII. Vollgeschoß

a Baugrenzen für das zulässige III.-V. Vollgeschoß
b Baugrenzen und Baulinien für das zulässige III.-VI. Vollgeschoß
c Baugrenzen und Baulinie für das zulässige III.-VII. Vollgeschoß
d Anpflanzungsbindung oberhalb des zulässigen II. Vollgeschosses

Nebenzeichnung 2

Festsetzungen für die zulässigen Tiefgaragen

Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 25.01.1994
(in diese Abzeichnung eingearbeitet)

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Planunterlage : Karte von Berlin 1 : 1 000

Stand März 1992

XI-41-1

Maßstab 1 : 1 000

0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

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. (6.7)
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. (0.5) bis (6.7)
- Geschoßfläche
  - als Höchstmaß z.B. GF 500 m²
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400 m² bis 500 m²
- Baumassenzahl z.B. 6.5
- Baumasse z.B. BM 4000 m³
- Grundflächenzahl z.B. 0.4
- Grundfläche z.B. GR 100 m²
- 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
- Geschlossene Bauweise g
- Baulinie (§23 Abs.2 Satz1 BauNVO)
- Baugrenze (§23 Abs.3 Satz1 BauNVO)
- Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen (§23 Abs.3 Satz3 BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
  - als Höchstmaß
    - Traufhöhe z.B. TH 12,4 m über NN
    - Firsthöhe z.B. FH 53,5 m über NN
    - Oberkante z.B. OK 124,5 m über NN
  - als Mindestmaß- und Höchstmaß z.B. OK 116,0 m bis 124,5 m über NN
  - zwingend z.B. (OK) 124,5 m über NN

Flächen für den Gemeinbedarf SCHULE

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - z.B. öffentliche Parkfläche P
  - z.B. FUSSGÄNGERBEREICH
- Private Verkehrsfläche

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
- Bereich ohne Einfahrt (Straßenseite)
- Bereich ohne Ausfahrt (Straßenseite)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Höhenlage Oberkante Straße in m über NN z.B. ● 34,4

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
    - Sonstige Bepflanzungen
    - Sträucher
    - Sichtflächen
- Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltungen
  - Erhaltung
    - Bäume
    - Sonstige Bepflanzungen
    - Sträucher

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung von Flächen für
  - Stellplätze St
  - Garagen (mit Angabe der Geschosse) Ga1
  - Gemeinschaftsstellplätze Gst
  - Gemeinschaftsgaragen (mit Angabe der Geschosse) GGa1
  - Garagengebäude mit Dachstellplätzen (mit Angabe der Geschosse) Ga3St
  - Tiefgaragen (mit Angabe der Geschosse) TGa1
  - Gemeinschaftstiefgaragen (mit Angabe der Geschosse) GTGa1
  - Gemeinschaftsanlagen GAnl
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen z.B. HOTEL
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Arkade
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen für zugeordnete Maßnahmen nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)
- 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

Nachrichtliche Übernahmen

- Umgrenzungen von
  - Naturschutzgebieten ND
  - Landschaftsschutzgebieten LD
  - flächenhaften Naturdenkmalen ND
- Naturdenkmal N/D
- Baudenkmal D
- Wasserfläche
- Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)
- 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) Ga1
- Tiefgarage TGa
- Kinderspielplatz K
- Sonstige Eintragungen z.B. WASCHHAUS
- Hochstraße
- Tiefstraße
- Brücke
- Künftige Industriebahn

Planunterlage

- Öffentliches oder Wohngebäude (mit Durchfahrt und Geschoßzahl) V
- Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie-, Lagergebäude oder Garagen V
- Offene Garage (mit Geschoßzahl) 2
- Unterirdisches Bauwerk (2)
- Brücke
- Gewässer Teich
- Geländehöhe, Straßenhöhe in m über NN 34,4
- Straßenbaum oder geschützter Baum
- Naturdenkmal ND ND Findl
- Grenze von Berlin
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze
- Grundstücksnummer; Flurstücksnummer 49 98/9 50
- 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, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 und die Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990.

Aufgestellt: Berlin, den 20. Mai 1992

Bezirksamt Schöneberg von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen

Vermessungsamt
Lehmann
Amtsleiter

Uwe Saager
Bezirksstadtrat

Stadtplanungsamt
Kube
für den Amtsleiter

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 09.06. bis 09.07.92 öffentlich ausgelegt und hat die Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung mit Beschluß vom 20.01.93 erhalten.
Berlin, den 08.02.93
Bezirksamt Schöneberg von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen
Stadtplanungsamt
Kube
Für den Amtsleiter

Die Übereinstimmung der Abzeichnung mit dem Original des Bebauungsplanes bescheinigt
Berlin Tempelhof-Schöneberg, den 6. August 2007
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abteilung Bauwesen
Amt für Geoinformation und Vermessung
i.A.
Vermessungsamtsrat

Der Bebauungsplan wurde mit Deckblatt vom 25.01.1994 in der Zeit vom 25.01. bis einschließlich 10.02.1994 erneut öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan mit Deckblatt vom 25.01.1994 am 16.11.2005 beschlossen.
Berlin, den 24.07.2007
Bezirksamt Tempelhof - Schöneberg von Berlin
Abteilung Bauwesen
Amt für Planen, Genehmigen und Denkmalschutz
Fachbereich Planen
Wagner
Fachbereichsleiterin

Der Bebauungsplan ist auf Grund des §10 des Bundesbaugesetzes in Verbindung mit §6 Abs.5 Satz 1 und mit §11 Abs.1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.
Berlin, den 23.05.2006
Bezirksamt Tempelhof - Schöneberg von Berlin
Band
Bezirksbürgermeister
E.Ziemer
Bezirksstadträtin

Die Verordnung ist am 13.06.2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 491 verkündet worden.