Planergänzungsbestimmungen

1. Auf den dem Dorfgebiet zugeordneten Flächen der Grundstücke Alt-Marienfelde 21 A, 23/53 B und auf der Gemeinbedarfsfläche für die evangelische Kirche sind bauliche Anlagen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoffe und Farbe so zu gestalten, daß sie die durch die Dorfkirche und die übrigen unter Denkmalschutz stehenden Gebäude geprägte Eigenart der Dorflage nicht beeinträchtigen (Bereich mit besonderen Gestaltungsanforderungen).

   Im einzelnen gilt:
   Bei eingeschossigen Gebäuden ist ein Verhältnis zwischen Wandhöhe und Dachhöhe von etwa 1 : 1,3 einzuhalten. Die Wandfläche muß die Fensteröffnung allseitig umschließen. Türöffnungen und Tore müssen in Gebäuden dreiseitig von der Wandfläche umgeben sein. Fensteröffnungen sind als aufrecht stehende Rechtecke auszubilden. Die Dächer sind bei allen Gebäuden als symmetrische Satteldächer mit einer Eindeckung aus Biberschwanzziegeln, Naturschiefer oder dunkelgrauem Schiefer-Ersatz mit einer Neigung von 40° bis 55° ohne Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte auszubilden. Ausnahmen von diesen Forderungen können gestattet werden, wenn die Eigenart des Bereiches mit besonderen Gestaltungsanforderungen gewahrt bleibt.
   Diese Planergänzungsbestimmung gilt mit Ausnahme der Aussage über die Dachform und über das Verhältnis zwischen Wandhöhe und Dachhöhe auch für Garagen und bauliche Nebenanlagen (§ 12 und § 14 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977).

2. Für Veränderungen der äußeren Erscheinungsform vorhandener baulicher Anlagen in dem Bereich mit besonderen Gestaltungsanforderungen gilt Nr. 1 entsprechend.

3. Im Bereich mit besonderen Gestaltungsanforderungen sind Werbeanlagen und Warenautomaten unzulässig. Ausnahmsweise können Werbeanlagen zugelassen werden, sofern sie die Eigenart der Dorflage nicht beeinträchtigen. Bewegliche, blinkende und an- und abschwellende Leuchtwerbungen sind unzulässig. Einfriedungen sind so auszuführen, daß die Eigenart der Dorflage nicht beeinträchtigt wird.

4. Im Dorfgebiet sind nur die in § 5 Abs. 2 Nr. 1-5 und 8-9 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 genannten Nutzungen zulässig.
   Zulässig sind ferner Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 und 7 der BauNVO mit Ausschluß der Betriebsarten

   Karosseriebau,
   Kraftfahrzeugmechanik,
   Kraftfahrzeugelektrik,
   Kraftfahrzeuglackierung und
   Gerüstbau.

5. Die Bebauungstiefe beträgt im Dorfgebiet auf dem Grundstück Alt-Marienfelde 45 20,0 m, gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze an. Eine Überschreitung bis zur rückwärtigen Grundstücksgrenze sowie ein Hinzubauen an die seitliche Grundstücksgrenze kann zugelassen werden, wenn es die Eigenart des Erscheinungsbildes der Dorflage erfordert und hierdurch die markante märkische Hofbildung erreicht wird und wenn denkmalpflegerische und städtebauliche Belange sowie Gründe der Sicherheit oder Gesundheit nicht entgegenstehen.

6. Im Dorfgebiet, mit Ausnahme der Grundstücke Alt-Marienfelde 47 B/49 D, sind Garagen innerhalb eines 20,0 m tiefen Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie unzulässig; sie sind innerhalb der übrigen nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke und im Bereich der Grundstücke Alt-Marienfelde 47 B/ 49 D dann zulässig, wenn sie mit denkmalpflegerischen und städtebaulichen Belangen vereinbar sind.

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

8. In den Dauerkleingärten dürfen nur eingeschossige Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich Nebenanlagen, wie Kleintierstall, Abort, geschlossene Veranda, Geräteraum und Überdachter Freisitz 24 m² nicht überschreitet. Eingeschossige Vereinshäuser, die mit der Zweckbestimmung Grünfläche (Dauerkleingärten) in Einklang stehen, können zugelassen werden.

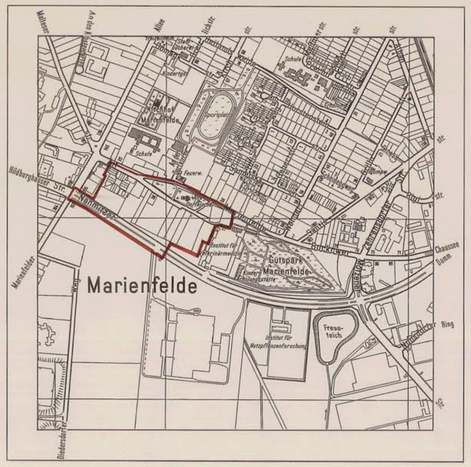
9. Die Fläche A ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

10. Die mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastenden Flächen B, C, F und G dürfen nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

11. Innerhalb der mit Ⓑ bezeichneten Gebiete (Erhaltungsbereiche) kann der Abbruch, der Umbau und die Änderung von baulichen Anlagen aus den besonderen im § 39 h Abs. 3 Nr. 1 und 2 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 bezeichneten Gründen versagt werden.

12. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Übersichtskarte 1 : 10 000



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan von Berlin (FNP 84)

Maßstab 1:20000

Zeichenerklärung zum FNP84

Bauflächen

- Wohnbaufläche, GFZ* bis 1,5 (Typ 2)
- Wohnbaufläche, GFZ* bis 0,6 (Typ 3)
- Wohnbaufläche, GFZ* bis 0,3 (Typ 3 mit landschaftlicher Prägung)
- Gemischte Baufläche
- Gewerbliche Baufläche
- Einzelhandelskonzentration

*GFZ: mittlere blockbezogene Geschoßflächenzahl

Gemeinbedarfsflächen

- Gemeinbedarfsfläche
- Verwaltung
- Schule
- Sicherheit und Ordnung

Verkehr

- Übergeordnete Hauptverkehrsstraße
- Trassenfreihaltung
- Bahnfläche
- U-, S-Bahn ober-/unterirdisch

Freiflächen, Wasserflächen

- Grünfläche
- Parkanlage
- Wasserfläche
- Friedhof
- Kleingarten
- Landwirtschaftsfläche

Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 22.6.1987 (In diese Abzeichnung eingearbeitet)

Die Übereinstimmung der Abzeichnung mit dem Original des Bebauungsplanes bescheinigt

Berlin-Tempelhof, den 13. 10. 1988

Bezirksamt Tempelhof von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen
Vermessungsamt
i.A.
Vermessungsamtsrat

BEZIRKSAMT TEMPELHOF 134 BERLIN

XIII-121b

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Abzeichnung

Bebauungsplan XIII-121b

für die Grundstücke Alt-Marienfelde 21A, 23/53B, Grundbuch von Marienfelde Blatt 719, Blatt 1682 (Dorfkirche), Blatt 3674, Blatt 3185 (teilweise) und Blatt 3074 ausschließlich einer 22m breiten östlichen Teilfläche, unter Einschluß der Dorfaue sowie für eine Teilfläche des Nahmitzer Dammes im Bezirk Tempelhof, Ortsteil Marienfelde

Maßstab 1 : 1000

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

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung:

Flächen, überbaubare Grundstücksflächen oder Grundflächen der baulichen Anlagen		
im Kleinsiedlungsgebiet	(§1 Bau NVO)	WS
im reinen Wohngebiet	(§1 Bau NVO)	WR
im allgemeinen Wohngebiet	(§1 Bau NVO)	WA
im besonderen Wohngebiet	(§1 Bau NVO)	WB
im Dorfgebiet	(§1 Bau NVO)	MD
im Mischgebiet	(§1 Bau NVO)	MI
im Kerngebiet	(§1 Bau NVO)	MK
im Gewerbegebiet	(§1 Bau NVO)	GE
im Industriegebiet	(§1 Bau NVO)	GI
im Sondergebiet (Erholung)	(§1 Bau NVO)	SE
im sonstigen Sondergebiet	(§1 Bau NVO)	SO
für den Gemeinbedarf	z.B.	SCHULE
Nicht Überbaubare Grundstücksflächen 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	(1,0)
Offene Bauweise	o
Geschlossene Bauweise	g
Baumassenzahl	[III]
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	△
Nur Hausgruppen zulässig	△
Nur Einzelhäuser zulässig	△
Nur Doppelhäuser zulässig	△
Gebäudehöhe	GH 16,5
Baulinie (§23 Bau NVO)	
Baugrenze (§23 Bau NVO)	
Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen (§23 Abs.3 Satz 3 Bau NVO)	

Verkehrsflächen:

Straßenverkehrsflächen	
Flächen für das Parken von Fahrzeugen	
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. KASWERK

Grünflächen: z.B. PARKANL

Flächen für die Landwirtschaft:

für die Forstwirtschaft:

Sonstige Festsetzungen:

Flächen für Stellplätze		St
für Garagen	mit Angabe der Geschosse	Ga
für Gemeinschaftsstellplätze		GSt
für Gemeinschaftsgaragen	mit Angabe der Geschosse	GGa1
für Garagengebäude mit Stellplätzen	mit Angabe der Geschosse	Ga 3 St
Flächen mit besonderem Nutzungszweck	z.B.	HOTEL
Von der Bebauung freizuhaltende Flächen		
Umgrenzung der Erhaltungsbereiche		Ⓑ

Sichtflächen	
Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	
Höhenlage ü. NN	· 35,4
Erdgeschoß-Fußbodenhöhe als Höchstgrenze (ü. NN)	EFH 92,2
Traufhöhe als Höchstgrenze (ü. NN)	Tr H 93,2
Firsthöhe als Höchstgrenze (ü. NN)	FH 98,4

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	
Abgrenzung geschützter Baubereiche gem. V.O. v. 4.8.1986 (GV Bl.S. 1635)	

Eintragungen als Vorschlag

Gebäude		
Stellplatz		St
Garage	mit Angabe der Geschosse	Ga1
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	
Grenze von Berlin	
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	

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 15.9.1977

Aufgestellt: Berlin, den 8.4.1986

Bezirksamt Tempelhof von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen

Vermessungsamt: Krenz, Amtsleiter
Stadtplanungsamt: Engelhardt, Amtsleiter

Krueger
Bezirksstadtrat

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 16.6. bis 16.7.1986 öffentlich ausgelegt und hat die Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung mit Beschluß vom 14.10.1987 erhalten.

Berlin, den 15.10.1987

Bezirksamt Tempelhof von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen
Stadtplanungsamt

Engelhardt
Amtsleiter

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 9. August 1988

Der Senator für Bau- und Wohnungswesen

Wittwer

Die Verordnung ist am 30.8.1988 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 1459 verkündet worden.