

für das Grundstück

Kruckenbergstraße 1
und eine Teilfläche des Grundstücks
Mariendorfer Damm 222/290 und Hirzerweg 45/109
im Bezirk Tempelhof-Schöneberg,
Ortsteil Mariendorf

Textliche Festsetzungen

- Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohnanlage“ sind Einzelhandel und Dienstleistungen, die der Versorgung der Seniorenwohnanlage dienen sowie eine zugehörige Schank- und Speisewirtschaft zulässig.
- In der baulichen Anlage sind die Garagengeschosse auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Festsetzungen.
- Auf den Flächen a und b mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung ist die vorhandene Vegetation bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass sowohl die durchgehende Hecke auf der Böschungskrone als auch der Eindruck eines geschlossenen Baumbestandes entlang der Geläufkurve erhalten bleiben. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege und Zufahrten.
- Auf den Flächen c und d zum Anpflanzen ist die vorhandene Vegetation durch Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in der Weise zu ergänzen, dass sowohl die durchgehende Hecke auf der Böschungskrone erhalten wird als auch der Eindruck eines geschlossenen Baumbestandes entlang der Geläufkurve entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege.
- Die Fläche e zum Anpflanzen ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege.
- Auf den Flächen a, c, d und e sind insgesamt 20 großkronige Laubbäume zu pflanzen.
- Die Fläche A B C E F G H I A ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- Auf den Flächen f und g muss die Erdschicht auf Dachflächen mindestens 0,80 m betragen. Die Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Pflanzungen sind zu mindestens 50 v.H. mit einheimischen Arten der beigefügten Pflanzliste anzulegen.
- Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohnanlage“ und auf den Flächen b, d und e ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverbau, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

11. 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.

Hinweis: Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 4, 5, 6, 7 und 8 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen.



Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen			
Kleinsiedlungsgebiet (2 BaAVG)	WS	Grundflächenzahl	z.B. 0,4
Reines Wohngebiet (3 BaAVG)	WR	Grundfläche	z.B. GR 100 m²
Allgemeines Wohngebiet (4 BaAVG)	WA	Zahl der Vollgeschosse	z.B. III
Besonderes Wohngebiet (5 BaAVG)	WB	als Höchstmaß	z.B. III - V
Dorfgebiet (6 BaAVG)	MD	als Mindest- und Höchstmaß	z.B. III - V
Mischgebiet (7 BaAVG)	MI	zwingend	z.B. III
Kerngebiet (8 BaAVG)	MK	Offene Bauweise	z.B. 0
Gewerbegebiet (9 BaAVG)	GE	Nur Einzelhäuser zulässig	z.B. 1
Industriegebiet (10 BaAVG)	GI	Nur Doppelhäuser zulässig	z.B. 2
Sondergebiet (Erholung) (11 BaAVG)	SO	Nur Hausgruppen zulässig	z.B. 3
		Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	z.B. 4
Sonstiges Sondergebiet (11 BaAVG)	SO	Geschlossene Bauweise	z.B. 5
		Baulinie (§ 3 Abs. 3 Satz 1 BaAVG)	z.B. 6
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)	WR 200	Baugrenze (§ 3 Abs. 3 Satz 1 BaAVG)	z.B. 7
Geschossflächenzahl	z.B. GF 500 m²	Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen (§ 3 Abs. 3 Satz 3 BaAVG)	z.B. 8
als Höchstmaß	z.B. GF 400 m² bis 500 m²	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt	z.B. 9
als Mindest- und Höchstmaß	z.B. GF 400 m²	als Höchstmaß	z.B. 10
Geschossfläche	z.B. GF 400 m²	Traufhöhe	z.B. TH 12,4 m über NN
als Höchstmaß	z.B. GF 400 m²	Firsthöhe	z.B. FH 33,5 m über NN
als Mindest- und Höchstmaß	z.B. GF 400 m²	Oberkante	z.B. OK 19,5 m über NN
Baumessel	z.B. BM 400 m²	als Mindestmaß- und Höchstmaß	z.B. OK 19,5 m bis 19,5 m über NN
Baumessel	z.B. BM 400 m²	zwingend	z.B. OK 19,5 m über NN

Flächen für den Gemeinbedarf

Verkehrsflächen		Flächen für Sport- und Spielanlagen	
Straßenverkehrsflächen		Straßenbegrenzungslinie	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		Bereich ohne Einfahrt	
z.B. öffentliche Parkfläche		Bereich ohne Ausfahrt	
		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
Private Verkehrsfläche		Höhenlage Oberkante Straße	z.B. 34,4

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

z.B. Gasdruckregler		z.B. Trafostation	

Oberirdische Hauptversorgungsleitungen

Hochspannungsleitung		Flächen für die Landwirtschaft	
		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		Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung	
Anpflanzen		Erhaltung	
Bäume		Bäume	
Sonstige		Sonstige	
Bepflanzungen		Bepflanzungen	

Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze		Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
Garagen		Umgrenzung von Flächen für zugeordnete Maßnahmen nach § 6a Bundesnaturschutzgesetz (Kombination mit anderen Pflanzungen möglich)	
Gemeinschaftsstellplätze		Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	
Garagegebäude mit Dachstellplätzen		Umgrenzung der Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen	
Tiefgaragen		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
Gemeinschaftstiefgaragen		Grenze der städtischen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
Gemeinschaftsanlagen			
Besonderer Nutzungszweck von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen			
Arcade			

Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzungen von Naturschutzgebieten		Wasserfläche	
Landschaftsschutzgebieten		Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)	
Naturschutzgebiet		Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr	
flächenhaften Naturdenkmälern		Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	
flächenhaften Bauendenkmälern		Bahnanlage	
		Straßenbahn	

Eintragungen als Vorschlag

Gebäude		Sonstige Eintragungen	
Stellplatz		Hochstraße	
Garage		Tiefstraße	
Tiefgarage		Brücke	
Kinderspielfeld		Künstliche Industriebahn	

Planunterlage

Öffentliches oder Wohngebäude		Grenze von Berlin	
Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie-, Lagergebäude oder Garagen		Bezirksgrenze	
Offene Garage		Ortsabgrenzung	
Unterirdisches Bauwerk		Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze	
Brücke		Grundstücksnummer, Flurstücksnummer	
Gewässer		Mauer	
Straßenbaum oder geschützter Baum		Zaun, Hecke	
Naturschutzgebiet		Oberirdische Versorgungsanlage	
		Baulinie, Baugrenze, Baufluchtlinie	
		Straßenbegrenzungslinie, Straßenfluchtlinie	
		Freiflächengrenze	



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

Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 21.02.2006
(In diese Abzeichnung eingearbeitet)

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält alle gebräuchlichen Pflanzzeichen, 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 Planzeichnungsverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990.
Aufgestellt: Berlin, den 3.4.1998
Bezirksamt Tempelhof von Berlin
Abt. Bau-, Wohnungswesen und Umweltschutz
Vermessungsamt
Stadtplanungsamt
Waldmann
Reipert
Reitmeyer
Amtsleiter
Bezirksstadtrat
Amtsleiter

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 06.04.1998 bis einschließlich 08.05.1998 öffentlich ausgestellt. Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 6.12.2000 beschlossen und nach den Änderungen, mit dem Deckblatt vom 21.02.2006 am 15.03.2006 erneut beschlossen.
Berlin, den 27.03.2006
Bezirksamt Tempelhof - Schöneberg von Berlin
Abt. Gesundheit, Stadtentwicklung und Quartiersmanagement
Amt für Planen, Genehmigen und Denkmalschutz
Fachbereich Planen
Wagner
Fachbereichsleiterin
Der Bebauungsplan ist auf Grund des §10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit §6 Abs.5 Satz 1 und mit §11 Abs.1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.
Berlin, den 23.05.2006
Bezirksamt Tempelhof - Schöneberg von Berlin
Band
E. Ziemer
Bezirksbürgermeister
Bezirksstadträtin
Die Verordnung ist am 13.06.2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 494 verkündet worden.