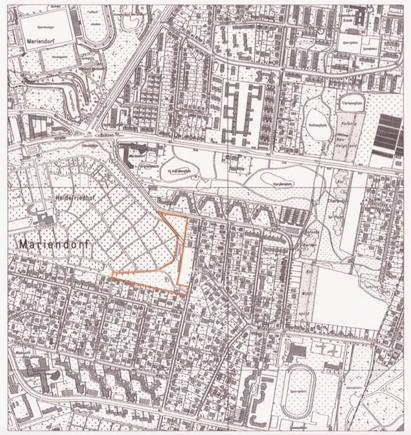
Bebauungsplan XIII-303

für eine Grundstücksfläche
zwischen
Heidefriedhof, Grüntenstraße, Westgrenze der
Grundstücke Grüntenstraße 77, Allgäuer Straße 8/14 B
und eine südöstliche Teilfläche des Grundstücks
Reißeckstraße 14 (Heidefriedhof)
im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf

Übersichtskarte 1:10 000



Maßstab 1 : 1 000

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

Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche sind im allgemeinen Wohngebiet die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)

3. Für das allgemeine Wohngebiet wird als Bauweise festgesetzt: abweichende Bauweise mit Gebäuden von höchstens 18,0 m Länge und seitlichem Grenzabstand.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO)

4. Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

5. Die Fläche **E**, **F**, **G**, **E** zum Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen ist als Wiesenfläche anzulegen und zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

6. Im allgemeinen Wohngebiet sind pro 250 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche 1 einheimischer Laubbaum oder alternativ 2 Obstbäume zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume anzurechnen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

7. Im allgemeinen Wohngebiet ist entlang der Grenze zu den Grundstücken Grüntenstraße 77 und Allgäuer Weg 8, 10, 12, 14, 14a, 14b eine Hecke aus einheimischen Laubgehölzen zu pflanzen und zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

8. Im allgemeinen Wohngebiet sind Gebäudeaußenwandflächen ohne Öffnungen sowie Garagenwände mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Alle 1,5 m ist eine Pflanze zu setzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

9. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 8 Abs. 4 Satz 3 NatSchGBln)

10. Die Fläche **A**, **B**, **C**, **D**, **A** zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist dicht mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Als Mindestbepflanzung gilt 1 Strauch je 1,5 m² Fläche sowie zusätzlich 1 Laubbaum je 25 m² Pflanzfläche. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Gehölze sind die vorhandenen Laubbäume und Sträucher anzurechnen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

11. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten **H**, **I** und **J**, **K** ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

12. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Hinweis : Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 6, 7 und 10 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzenliste vom 18.08.1999 empfohlen.

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. [5.1]
- 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 E
  - Nur Doppelhäuser zulässig D
  - Nur Hausgruppen zulässig H
  - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig ED
- 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
  - Sträucher
  - Sonstige Bepflanzungen
  - Sichtflächen
- Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltungen
- Erhaltung
  - Bäume
  - Sträucher
  - Sonstige Bepflanzungen

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung von Flächen für
  - Stellplätze St
  - Garagen (mit Angabe der Geschosse) Ga1
  - Gemeinschaftsstellplätze St
  - Gemeinschaftsgaragen (mit Angabe der Geschosse) Ga1
  - 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 N
  - Landschaftsschutzgebieten L
  - flächenhaften Naturdenkmalen ND
- Naturdenkmal N/D
- Baudenkmal, flächenhaft 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 (U)
- Brücke
- Gewässer Teich
- Geländehöhe, Straßenhöhe in m über NN 34,5
- Straßenbaum oder geschützter Baum
- Naturdenkmal ND 1/2 ND Findl
- Grenze von Berlin
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze
- Grundstücksnummer; Flurstücksnummer 49; 98/9 60
- Mauer
- Zaun; Hecke
- Oberirdische Versorgungsanlage
- Baulinie, Baugrenze, Baufluchtlinie
- Straßenbegrenzungslinie, Straßenfluchtlinie
- Freiflächengrenze

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält alle gebräuchlichen Planzeichen, auch soweit sie in diesem vorhabenbezogenen 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.

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

Aufgestellt: Berlin, den 21.10.1999

Bezirksamt Tempelhof von Berlin
Abt. Bau-, Wohnungswesen und Umweltschutz

Vermessungsamt		Stadtplanungsamt
Waldmann	**Reipert**	**Wagner**
Amtsleiter	Bezirksstadtrat	Fachbereichsleiterin

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 25.10.1999 bis einschließlich 25.11.1999 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 06.03.2000 beschlossen.

Berlin, den 11.04.2006
Bezirksamt Tempelhof - Schöneberg von Berlin
Abt. Gesundheit, Stadtentwicklung und Quartiersmanagement
Amt für Planen, Genehmigen und Denkmalschutz

Wagner
Fachbereichsleiterin

Der Bebauungsplan ist auf Grund des §10 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 20.06.2006
Bezirksamt Tempelhof - Schöneberg von Berlin

Band	**E. Ziemer**
Bezirksbürgermeister	Bezirksstadträtin

Die Verordnung ist am 30.06.2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 653 verkündet worden.

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1 000
Stand Juli 1999

XIII-303

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis und eine Pflanzliste

Zu diesem Bebauungsplan gehört das Berichtigungs-Deckblatt vom 11.04.2006
(in diese Abzeichnung eingearbeitet)