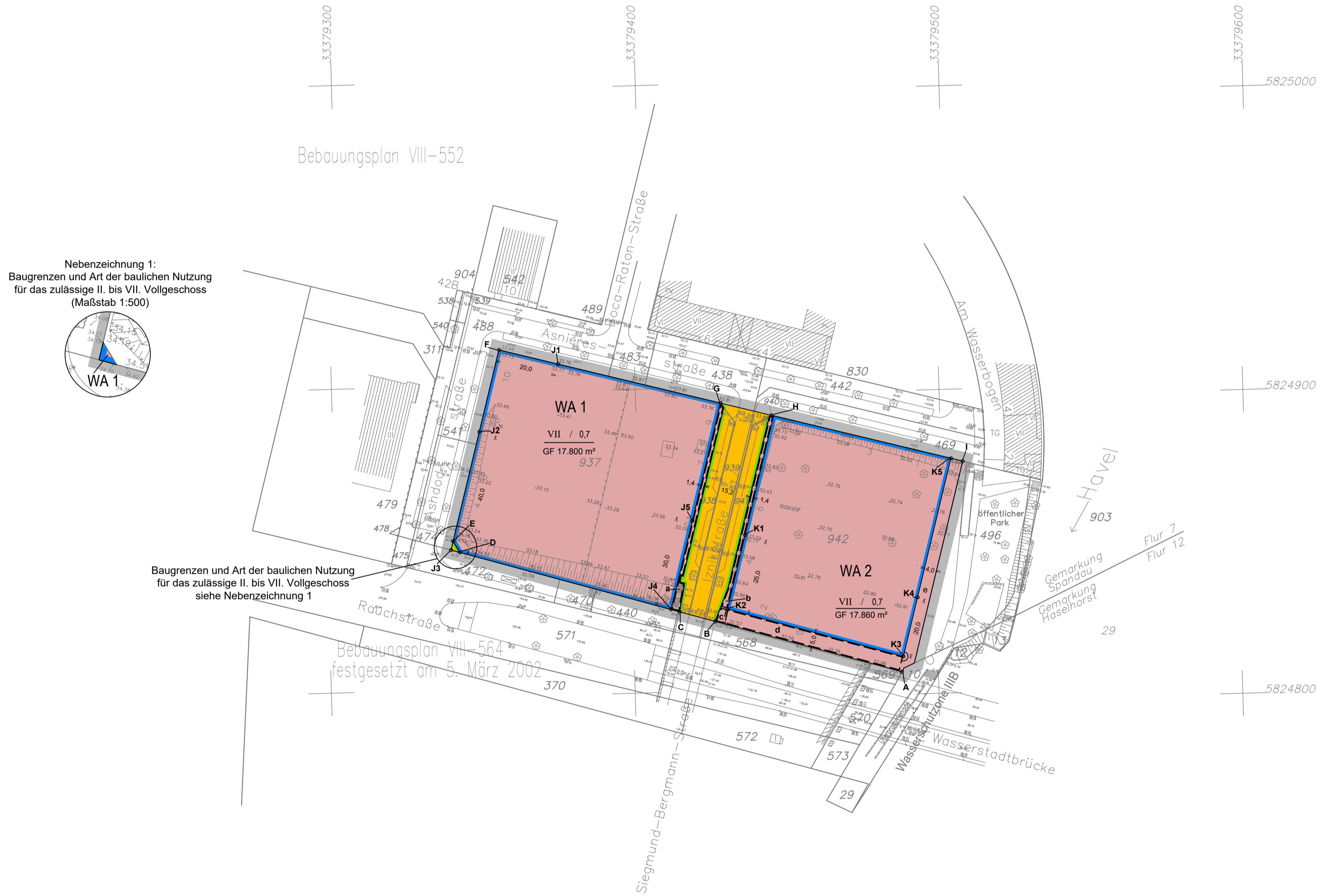


**Textliche Festsetzungen und Hinweise**

1. Art der baulichen Nutzung
  - 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche
  - 2.1 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind in den allgemeinen Wohngebieten die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
3. Weitere Arten der Nutzung
  - 3.1 Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche e sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.
  - 3.2 Auf der Fläche WA 1 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn die nach Satz 1 erforderlichen Wohnungen in einem anderen Wohngebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans erbracht werden.
4. Immissionsschutz
  - 4.1 Zum Schutz vor Lärm müssen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 entlang der Linie zwischen den Punkten J1-F-J3-J4 und WA 2 entlang der Linie zwischen den Punkten H-K2-K3-K5 bis zu einer Tiefe von jeweils 20,0 m in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum, in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster von den o. g. Linien abgewandt sein.  
 Zum Schutz vor Lärm muss im allgemeinen Wohngebiet WA 1 entlang der Linie zwischen den Punkten J4-G bis zu einer Tiefe von jeweils 20,0 m in Wohnungen mit einem, zwei oder drei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum, in Wohnungen mit mehr als drei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster von den o. g. Linien abgewandt sein.  
 Von der Regelung ausgenommen sind Wohnungen an den Blockecken Rauchstraße/Iznikstraße im WA 1 und WA 2 sowie Rauchstraße/Uferpromenade im WA 2, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.
  - 4.2 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in den allgemeinen Wohngebieten in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum, in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.
  - 4.3 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 entlang der Linie zwischen den Punkten J3-J4 und WA 2 entlang der Linie zwischen den Punkten K2-K3 bis zu einer Tiefe von jeweils 20,0 m mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.  
 Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, der nicht zu den Linien zwischen den Punkten J2-J3-J4-J5 bzw. K1-K2-K3-K4 orientiert ist.  
 Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang der Linien zwischen den Punkten J2-J3-J4-J5 bzw. K1-K2-K3-K4 orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaste Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.
  - 4.4 Zum Schutz vor Lärm ist im allgemeinen Wohngebiet WA 1 entlang der Linie zwischen den Punkten J1-F-J3 bis zu einer Tiefe von 20,0 m vor schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit zu der genannten Linie ausgerichteten offenbaren Fenstern ein geschlossener Laubengang zu errichten. Es können auch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

5. Grünfestsetzungen
  - 5.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die Dachflächen von Gebäuden einfach intensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für Terrassen, technische Einrichtungen mit Ausnahme von Solaranlagen und Belichtungsflächen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
  - 5.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind die Dächer von Tiefgaragen zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 60 cm betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Terrassen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung.
  - 5.3 Die Fläche e ist mindestens zu 30 vom Hundert mit Sträuchern zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
  - 5.4 In den allgemeinen Wohngebieten sind die Außenwandflächen in der Summe auf mindestens 20 % ihrer Fläche mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen und bei Abgang nachzupflanzen.
  - 5.5 In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Befestigung von Fußwegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
6. Sonstige Festsetzungen
  - 6.1 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B, C und D, E und F, F und G sowie H und I ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
  - 6.2 Die Flächen mit der Bezeichnung a, b und c sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
  - 6.3 Die Flächen mit der Bezeichnung c und d sind in einer Breite von mind. 3 m mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Trägers der Straßenbaulast zu belasten.

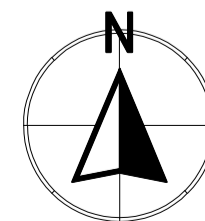
7. Hinweise
  - 7.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
  - 7.2 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.



Nebenzeichnung 1:  
Baugrenzen und Art der baulichen Nutzung für das zulässige II. bis VII. Vollgeschoss (Maßstab 1:500)

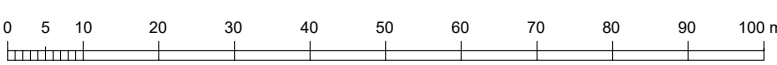
Baugrenzen und Art der baulichen Nutzung für das zulässige II. bis VII. Vollgeschoss siehe Nebenzeichnung 1

Planunterlage: ALKIS, Stand April 2023 mit Ergänzungen ÖbVI Christian Kersten Stand April 2021  
 Koordinatensystem: ETRS89 / UTM Zone 33N



5-124

Maßstab 1 : 1.000



**Bebauungsplan 5-124**

Bezirk Spandau, Ortsteil Hakenfelde

für das Gelände zwischen Ashdodstraße, Asnièresstraße, der westlichen Grenze der Grünanlage, Grundbuch von Spandau Blatt 39214 und der Rauchstraße

**Zeichenerklärung**

Festsetzungen			
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen			
WA	Allgemeines Wohngebiet	VII	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Baugrenze
GF z. B. 17.800 m <sup>2</sup> z. B. 0,4	Geschossfläche als Höchstmaß Grundflächenzahl		
	Straßenverkehrsfläche		Straßenbegrenzungslinie
	Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Der vorstehenden Zeichenerklärung zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist, und die Flächennutzungsverordnung (FlanVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Planunterlage**

	Öffentliches Gebäude mit Geschosshöhe und Durchfahrt		Landesgrenze (Bundesland)
	Wohngebäude, Überdachung		Bezirksgrenze
	Wirtschafts- oder Industriegebäude oder Garage		Ortsgrenze
	Parkhaus		Gemarkungsgrenze
	Unterirdisches Bauwerk mit Geschosshöhe (z. B. Tiefgarage)		Flurgrenze
	Brücke		Flurstücksgrenze
	Gewässer		Flurstücksnummer, Flurnummer
	+35,4		Grundstücksnummer
	Straßenbaum		Mauer, Stützmauer
	Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)		Bordkäufe
	Schornstein		Baulinie, Baugrenze
	Zaun, Hecke		Straßenbegrenzungslinie

**ENTWURF - noch nicht rechtsverbindlich**

Bearbeitungsstand vom: 05.03.2024

Berlin, den	Berlin, den	Berlin, den
	Bezirksamt Spandau von Berlin Abt. Bauen, Planen, Umwelt- und Naturschutz	Bezirksamt Spandau von Berlin Abt. Bauen, Planen, Umwelt- und Naturschutz Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadtplanung

Kersten Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Schatz Bezirksstadtrat	Delwick Fachbereichsleitung Stadtplanung
--	---------------------------	--

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Bearbeitungsstand vom . . . 2024 wurde in der Zeit vom . . . 2024 bis einschließlich . . . 2024 im Internet veröffentlicht.

Berlin, den Bezirksamt Spandau von Berlin Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadtplanung	Delwick Fachbereichsleitung Stadtplanung
--	--

Dieser Bebauungsplan wurde von der Bezirksverordnetenversammlung am . . . 2024 beschlossen.

Dieser Bebauungsplan ist aufgrund § 10 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Ausgefertigt: Berlin, den  
Bezirksamt Spandau von Berlin

Bewig Bezirksbürgermeister	Schatz Bezirksstadtrat
-------------------------------	---------------------------

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