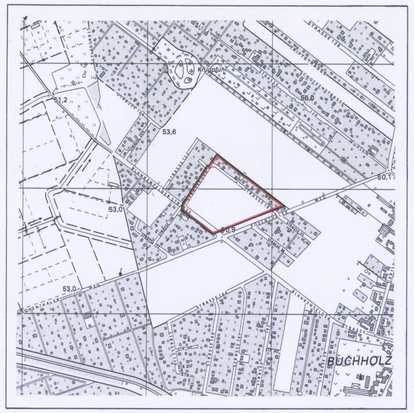
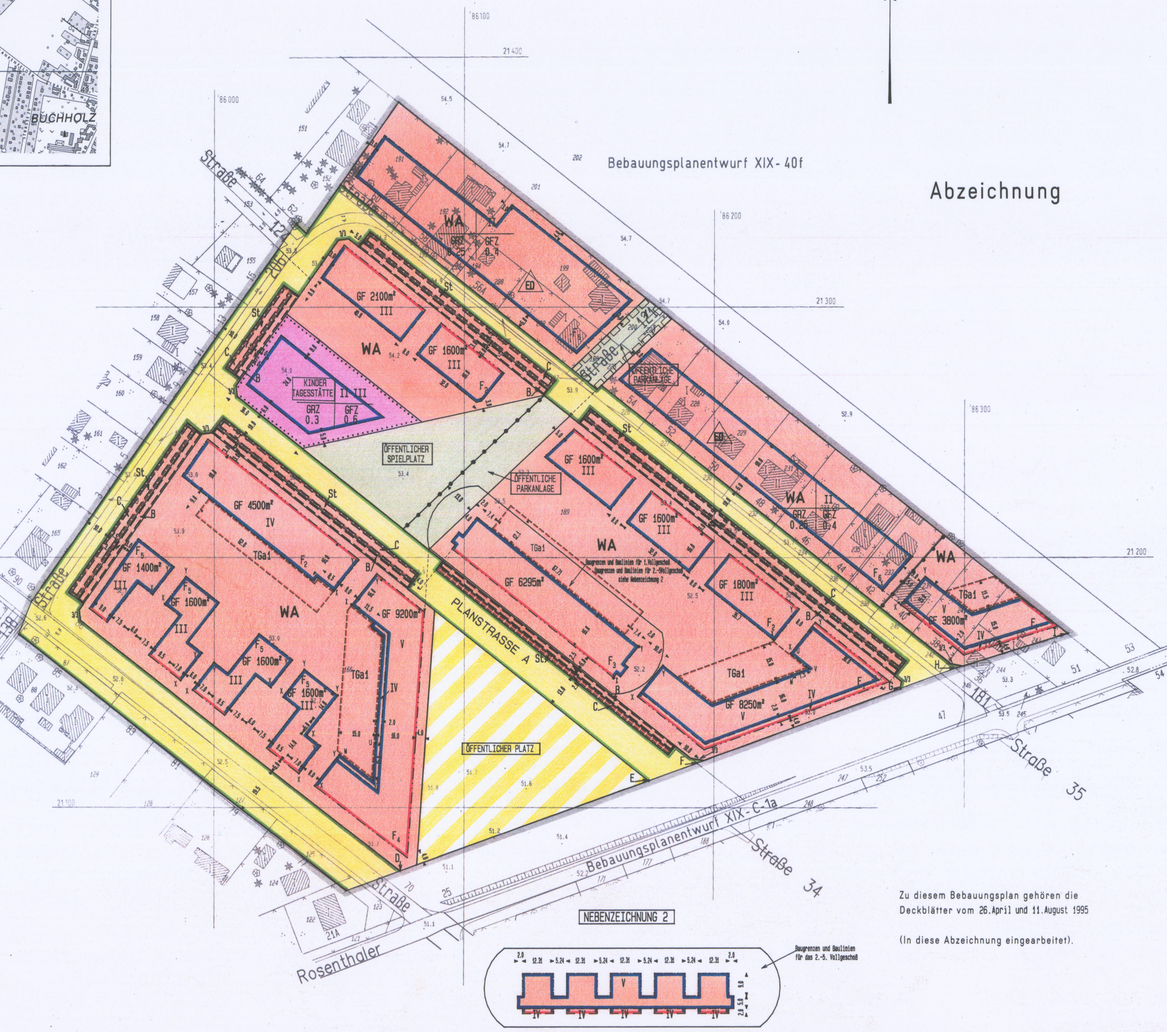
Bebauungsplan XIX-40e

für das Gelände zwischen Rosenthaler Weg, Blankenfelder Straße, Straße 206 und Straße 181 einschließlich der Grundstücke Straße 181 Nr.38/60, Straße 121 Nr. 1/3 und Teilflächen der Grundstücke Rosenthaler Weg 51 und Straße 181 Nr. 36 sowie für die Verbreiterung der Blankenfelder Straße zwischen Straße 138 und Rosenthaler Weg im Bezirk Pankow Ortsteil Buchholz

Übersichtskarte 1:10 000





Maßstab 1:1000

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

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000
mit zusätzlichen Eintragungen
Stand 10.93

Zu diesem Bebauungsplan gehören die Deckblätter vom 26.April und 11.August 1995

(In diese Abzeichnung eingearbeitet).

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

XIX-40e

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes XIX-40e vom 15. August 1995 übereinstimmt.

Berlin, den 16. Juni 2003

Bezirksamt Pankow von Berlin
Abt. Stadtentwicklung
Vermessungsamt
Im Auftrag

BEZIRKSAMT PANKOW VON BERLIN

Abzeichnung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(Die jeweiligen Überschriften sind nicht Gegenstand der Festsetzungen)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind innerhalb der überbaubaren Fläche F_3 und F_4 oberhalb des zweiten und innerhalb der überbaubaren Flächen F_3, F_4 und F_5 oberhalb des ersten Vollgeschosses die in § 4 Absatz 2 Nr. 2 und 3 Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind für oben aufgeführte überbaubare Flächen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind innerhalb der überbaubaren Flächen F_1 und F_2 die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nr. 4 und 5 Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche (GF) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen, einschließlich der dazugehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

2.2 In den überbaubaren Flächen F_1, F_3 und F_4 ist im fünften Vollgeschoß für notwendige Treppenhäuser eine Überschreitung der Baugrenze des darunterliegenden Vollgeschosses zulässig.

3. BAUWEISE

3.1 An die Baugrenzen zwischen den in die Planzeichnung mehrfach eingetragenen Punkten XY darf, bezogen auf die generell zulässige Zahl der Vollgeschosse, mit Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung von Berlin herangebaut werden.

3.2 An die Baugrenzen darf zwischen den in die Planzeichnung mehrfach eingetragenen Punkten UVW, bezogen auf die generell zulässige Zahl der Vollgeschosse, mit Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung Berlin herangebaut werden.

4. WEITERE ARTEN DER NUTZUNG

4.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Tiefgaragen außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig. Dieses gilt nicht für Einfriedungen im Sinne der textlichen Festsetzung 7.10 und 7.11.

4.2 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

4.3 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten D-E, F-G und H-I ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

5. IMMISSIONSSCHUTZ

5.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen sowie Büroräumen in den nachfolgend bezeichneten Bereichen ein bewertetes Luftschalldämmaß (Rw res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen, und zwar:

1. R'w res: 45 dB(A) in Wohnungen und 50 dB(a) in Büroräumen:
dem Rosenthaler Weg zugewandte parallel verlaufenden Gebäudefronten und
der Blankenfelder Straße zugewandte Gebäudefronten im Abstand von weniger als 90 m zum in die Planzeichnung eingetragenen Punkt D (Kreuzungspunkt der Straßenbegrenzungslinien Rosenthaler Weg / Blankenfelder Straße) mit einem Abstand von höchstens 7 m zur Straßenbegrenzungslinie.

2. R'w res: 40 dB(A) in Wohnungen und 35 dB in Büroräumen:
Gebäudefronten quer zum Rosenthaler Weg im Abstand von weniger als 23 m zur Straßenbegrenzungslinie des Rosenthaler Weges und Gebäudeseiten rechtwinklig oder parallel zur Blankenfelder Straße im Abstand von weniger als 90 m zum in die Planzeichnung eingetragenen Punkt D (Kreuzungspunkt der Straßenbegrenzungslinien Rosenthaler Weg / Blankenfelder Straße) und weniger als 30 m zur Straßenbegrenzungslinie der Blankenfelder Straße mit Ausnahme des unter 1. genannten Bereiches;

3. R'w res: 35 dB(A) bei Wohnungen und 30 dB(A) bei Büroräumen:
Gebäudefronten quer zum Rosenthaler Weg im Abstand zur Straßenbegrenzungslinie des Rosenthaler Weges von 23 bis 53 m sowie Gebäudeseiten rechtwinklig oder parallel zur Blankenfelder Straße außerhalb des unter 2. genannten Bereiches mit einem Abstand zur Straßenbegrenzungslinie der Blankenfelder Straße von unter 30 m.

6. GRÜNFESTSETZUNGEN

6.1 Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind mit mindestens 0,8 m Erdschicht zu überdecken und gärtnerisch anzulegen; ausgenommen sind notwendige Gebäudezugänge.

Sind auf Flächen sowohl Stellplätze als auch eine Tiefgarage zulässig, so entfällt die Erdschicht, wenn Stellplätze errichtet werden.

6.2 Im allgemeinen Wohngebiet und auf der Gemeinbedarfsfläche ist pro 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter einheimischer Laubbaum oder je 100 m² mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

6.3 In den Grünflächen mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage muß je 100 m² Fläche mindestens ein Baum gepflanzt werden. Der Anteil nichtheimischer Arten an den zu pflanzenden Bäumen darf 25 % nicht überschreiten.

6.4 Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je fünf Stellplätze bei Senkrechtaufstellung ist ein hochstämmiger Laubbaum in einer mindestens 4,5 m² großen Pflanzinsel zu pflanzen. Sind unterhalb von Stellplätzen Tiefgaragen angeordnet, so ist die Gliederung durch andere Begrünungsmaßnahmen zu sichern.

6.5 Bei den textlichen Festsetzungen Nr. 6.2, 6.3 und 6.4 sind nur Bäume mit Mindeststamfang anrechenbar; der Mindeststamfang beträgt 20/25 cm für Laubbäume und 12/14 cm für Obstbäume. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6.6 Die Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung und überdachter Stellplätze sind mit rankenden Pflanzen zu begrünen.

6.7 Im allgemeinen Wohngebiet, auf den Flächen für Gemeinbedarf und in den öffentlichen Grünflächen 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.

6.8 Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° sind zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen.

Hinweis: Bei Anwendungen der textlichen Festsetzungen Nr. 6.2, 6.3, 6.4 und 6.5 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen.

7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

7.1 Die Fläche A ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der anliegenden Grundstücke und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

7.2 Die Flächen B sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

7.3 Die Flächen C sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

7.4 Im allgemeinen Wohngebiet sind allgemein nur geneigte Dächer mit einer Neigung von mindestens 10° und höchstens 50° und Tonnendächer zugelassen. Bei Gebäuden mit maximal drei Vollgeschossen sind auch Flachdächer zulässig.

7.5 In den überbaubaren Flächen F_1, F_2 und F_4 muß die Oberkante Fußboden des 1. OG mindestens 3,6 m und darf höchstens 3,8 m über dem mittleren Niveau der erschließenden Verkehrsfläche liegen. Wird das EG zu Wohnzwecken genutzt, so muß die Oberkante Fußboden des EG mindestens 0,75 m über der mittleren Höhe der erschließenden Verkehrsfläche liegen.

7.6 Auf der der Straße zugewandten Gebäudeseite sind alle Geschosse oberhalb des dritten Vollgeschosses in besonderer Weise zu betonen; Möglichkeiten der besonderen Betonung sind insbesondere: abweichende Fensterformate, leichte Rückstaffelung, Einführung eines Balkonmotivs, Änderung der Laibungstiefe, Materialwechsel. Desweiteren sind andere Möglichkeiten der besonderen Betonung zulässig; es ist aber mindestens ein Unterscheidungsmerkmal anzuwenden.

7.7 Die der Straße zugewandten Fassaden der überbaubaren Flächen F_1, F_2 und F_4 sind in Putz mit den RAL-Tönen RAL 1000 bis RAL 1002, RAL 1013 bis 1015 und RAL 9001 bis 9002 auszuführen. Außerdem ist eine teilweise Verblendung (mindestens 10 % und höchstens 25 % der Fassadenfläche) mit Klinker- bzw. Vormauerziegeln in roter bis rotbrauner oder rotbunter Farbgebung vorzunehmen. Dies gilt nicht für die Farbgebung zur Akzentuierung von architektonischen Gestaltungselementen wie z.B. Geländer, Brüstungselemente, Stützen oder andere kleinflächige Fassadenelemente.

Bei geneigten Dächern und Tonnendächern ist ausschließlich die Deckung mit Dachsteinen oder eine Eindeckung mit Blech zulässig.

7.8 Dachgauben sind nur mit einem Mindestabstand von 3,0 m vom Giebel sowie nur bis zu einer Breite von 3 m und in einem Abstand von mindestens 1,5 m untereinander zulässig. Die Summe ihrer Breite darf insgesamt 40 % der Gebäudelänge nicht überschreiten, Schleppgauben sind nicht zulässig.

7.9 Werbeanlagen dürfen das Erdgeschoß um nicht mehr als 0,8 m in der Höhe überragen. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig.

7.10 In den allgemeinen Wohngebieten sind Baugrundstücke bei einer Wohnnutzung im Erdgeschoß entlang der Straßenverkehrsflächen, der Flächen mit Zweckbestimmung "öffentlichen Parkanlage" und "öffentlicher Spielplatz" sowie entlang der mit Geh- oder Fahrrechten zu belastenden Flächen mit einem maximal 0,50 m hohen und mindestens 0,24 m tiefen Sockel einzufrieden. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf in den allgemeinen Wohngebieten 1,20 m einschließlich Sockel nicht übersteigen. Oberhalb des Sockels sind nur einfache Holzzäune mit senkrechter Lattung oder senkrechte Metallzäune mit jeweils Hinterpflanzung (Hecken) zulässig.

7.11 Zwischen Stellplatzflächen und unmittelbar angrenzenden Verkehrsflächen sind Einfriedungen unzulässig.

7.12 Auf den Baugrundstücken sind die auf Dach- und Wegeflächen anfallenden Niederschlagswässer zu versickern.

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) GI
Industriegebiet (§ 9 BauNVO) GI
Sondergebiet (Erholung) (§§10 BauNVO) SO
z.B. HOCHSCHULEINRICHTUNGEN
Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) SO
z.B. KLINIKGEBIET

Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 4 Abs.4 Nr.5 BauGB) z.B. WR 2 Wo

Geschoßflächenzahl als Höchstmaß z.B. 1,5
als Mindest- und Höchstmaß z.B. 0,5 bis 1,5
Geschoßfläche als Höchstmaß z.B. GF 500m²
als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400m² bis 500m²
Baumassenzahl z.B. 5,0
Baumasse z.B. BM 4000m³

Flächen für den Gemeinbedarf z.B. SCHULE

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

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen z.B. GASWERK
z.B. Gasdruckregler GR z.B. Trafostation T

Oberirdische Hauptversorgungsleitungen
Hochspannungsleitung

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen
Anpflanzen Bäume, Sträucher
Sonstige Bepflanzungen, Sichtflächen
mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung
Erhaltung Bäume, Sträucher
Sonstige Bepflanzungen

Sonstige Festsetzungen
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen (mit Angabe der Geschosse Ga 1), Gemeinschaftsstellplätze (Ga 1), Gemeinschaftsgaragen (mit Angabe der Geschosse GGa 1), Garagengebäude mit Dachstellplätzen (Ga 3 St), Tiefgaragen (mit Angabe der Geschosse TGa 1), Gemeinschaftstiefgaragen (mit Angabe der Geschosse GTGa 1), Gemeinschaftsanlagen (GAnl)
Besonderer Nutzungszweck von Flächen z.B. HOTEL
Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen
Arkade
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
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 NSG
Landschaftsschutzgebieten LSG
flächenhaften Naturdenkmälern ND
Naturdenkmal ND
Baudenkmal D

Wasserfläche
Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung) WSG
Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Bahnanlage
Straßenbahn

Eintragungen als Vorschlag

Gebäude
Stellplatz
Garage (mit Angabe der Geschosse Ga 1)
Tiefgarage TGa
Kinderspielplatz K

Sonstige Eintragung z.B. WASCHHAUS
Hochstraße
Tiefstraße
Brücke
Künftige Industriebahn

Planunterlage

Öffentliches oder Wohngebäude (mit Durchfahrt und Geschoßzahl)
Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie-, Lagergebäude oder Garage (mit Geschoßzahl)
Offene Garage G
Unterirdisches Bauwerk U
Brücke
Gewässer
Geländehöhe, Straßenhöhe in m über NN 34,5
Straßenbaum oder geschützter Baum
Naturdenkmal ND

Grenze von Berlin
Bezirksgrenze
Ortsteilgrenze
Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze
Grundstücksnummer; Flurstücksnummer 45/809 60
Bauart
Zaun, Hecke
Oberirdische Versorgungsanlage
Bauliche, Baugrenze Straßenbegrenzungslinie

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 und die Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990

Aufgestellt: Berlin, den 22.August 1994

Bezirksamt Pankow von Berlin
Abt. Bauwesen

Vermessungsamt
Lehmann
Amtsleiterin

Stadtplanungsamt
Palowsky
Amtsleiter

Nier
Bezirksstadträtin

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 19.Sept. 1994 bis einschließlich 14.Okt.1994 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan mit Deckblättern vom 26.04.1995 und vom ——— am 18.05.1995 beschlossen.

Berlin, den 19.Mai 1995

Bezirksamt Pankow von Berlin
Abt. Bauwesen
Stadtplanungsamt
Palowsky
Amtsleiter

Der Bebauungsplan ist auf Grund des §10 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit §4 Abs. 1 Satz 1 und mit §6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 15.August 1995

Bezirksamt Pankow von Berlin

Richter
Bezirksbürgermeister

Nier
Bezirksstadträtin

Die Verordnung ist am 02.09.1995 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 560 verkündet worden.