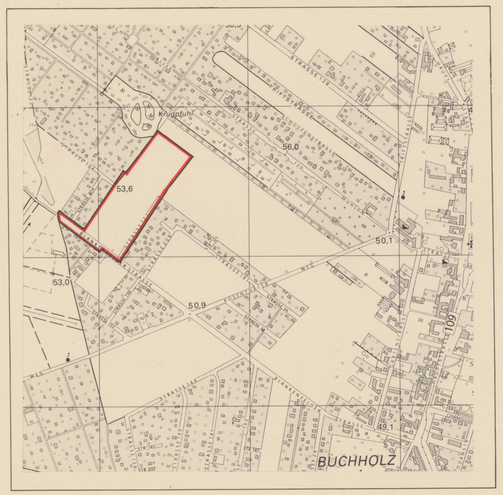
Bebauungsplan XIX-40g

für die Grundstücke Blankenfelder Straße 98/110 (Ackerflächen) und Teilflächen der Grundstücke Rosenthaler Weg Nr. 53/67 sowie für die Verbreiterung der Blankenfelder Straße zwischen Straße 122 und Blankenfelder Straße 118

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 11.93

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_1 oberhalb des zweiten und innerhalb der überbaubaren Flächen F_2 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.

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.

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.

4. STELLPLÄTZE UND VERKEHRSFLÄCHEN

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 7.12 und 7.13.

4.2 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

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 (R'w res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen, und zwar:

1. R'w res: 40 dB (A) bei Wohnungen und 35 dB (A) bei Büroräumen:
der Blankenfelder Straße zugewandte Gebäudefronten;
2. R'w res: 35 dB (A) bei Wohnungen und 30 dB (A) bei Büroräumen:
Gebäudeseiten rechtwinklig zur Blankenfelder Straße, Abstand von der Straßenbegrenzungslinie bis zu 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.

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.

6.5 Bei den textlichen Festsetzungen Nr. 6.2, 6.3 und 6.4 sind nur Bäume mit Mindestumfang anrechenbar; der Mindestumfang 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 Anwendung 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 Flächen A sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

7.2 Die Flächen B sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

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

7.4 Die Fläche D ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der anliegenden Grundstücke zu belasten.

7.5 Die Fläche E ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten und darf nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

7.6 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.

7.7 In der überbaubaren Fläche F_2 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.

7.8 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 Balkonmotives, Änderung der Laibungstiefe, Materialwechsel. Desweiteren sind andere Möglichkeiten der besonderen Betonung zulässig; es ist aber mindestens ein Unterscheidungsmerkmal anzuwenden.

7.9 Die der Straße zugewandten Fassaden in der überbaubaren Fläche F_2 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.

7.10 Dachgauben sind nur mit einem Mindestabstand von 3,0 m vom Giebel sowie nur bis zu einer Breite von 3,0 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.

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

7.12 In den allgemeinen Wohngebieten sind die Baugrundstücke bei einer Wohnnutzung im Erdgeschoß entlang der Straßenverkehrsflächen, der Flächen mit der Zweckbestimmung "öffentliche Parkanlage" 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 von 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.

7.13 Zwischen Stellplatzflächen und unmittelbar angrenzenden Verkehrsflächen sind Einfriedungen unzulässig.

7.14 Auf den Baugrundstücken sind die auf Dach- und Wegeflächen anfallenden Niederschlagswässer zu versickern. Das auf Dach- und Wegeflächen anfallende Niederschlagswasser der Gebäude nördlich des mit Buchstabe E bezeichneten Leitungsrechtes, soll im freien Gefälle in die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft eingeleitet werden.

Abzeichnung

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

(In diese Abzeichnung eingearbeitet).

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) — WR
- 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, 2 Wo
- Geschoßflächenzahl
  - als Höchstmaß: z.B. 0,3
  - als Mindest- und Höchstmaß: z.B. 0,3 bis 0,6
- Geschoßfläche
  - als Höchstmaß: z.B. GF 500m²
  - als Mindest- und Höchstmaß: z.B. GF 400m² bis 500m²
- Baumassenzahl: z.B. 3,8
- 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 (G), z.B. Trafostation (T)

Oberirdische Hauptversorgungsleitungen

- Hochspannungsleitung

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
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung
- Erhalten: Bäume, Sträucher, Sonstige Bepflanzungen

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze: 39
- Garagen (mit Angabe der Geschosse): Ga 1
- Gemeinschaftsstellplätze: GSt
- Gemeinschaftsgaragen (mit Angabe der Geschosse): GGa 1
- Garagengebäude mit Dachstellplätzen (mit Angabe der Geschosse): 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

- Umgrenzung von Naturschutzgebieten: (N)
- Landschaftsschutzgebieten: (LS)
- flächenhaften Naturdenkmalen: (ND)
- Naturdenkmal: (ND)
- Baudenkmal: (D)
- Wasserfläche
- Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung): (GW)
- 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): 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
- Offene Garage (mit Geschoßzahl)
- Unterirdisches Bauwerk
- Brücke
- Gewässer
- Geländehöhe, Straßenhöhe (in m über NN)
- Straßenbaum oder geschützter Baum
- Naturdenkmal (ND)
- Grenze von Berlin
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze
- Grundstücksnummer, Flurstücksnummer (48/39/4 · 68)
- Mauer
- Zaun, Hecke
- Oberirdische Versorgungsanlage
- Baulinie, 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: *Nier*, Bezirksstadträtin; *Palowsky*, Amtsleiter

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. 5 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. 561 verkündet worden.

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

XIX-40g