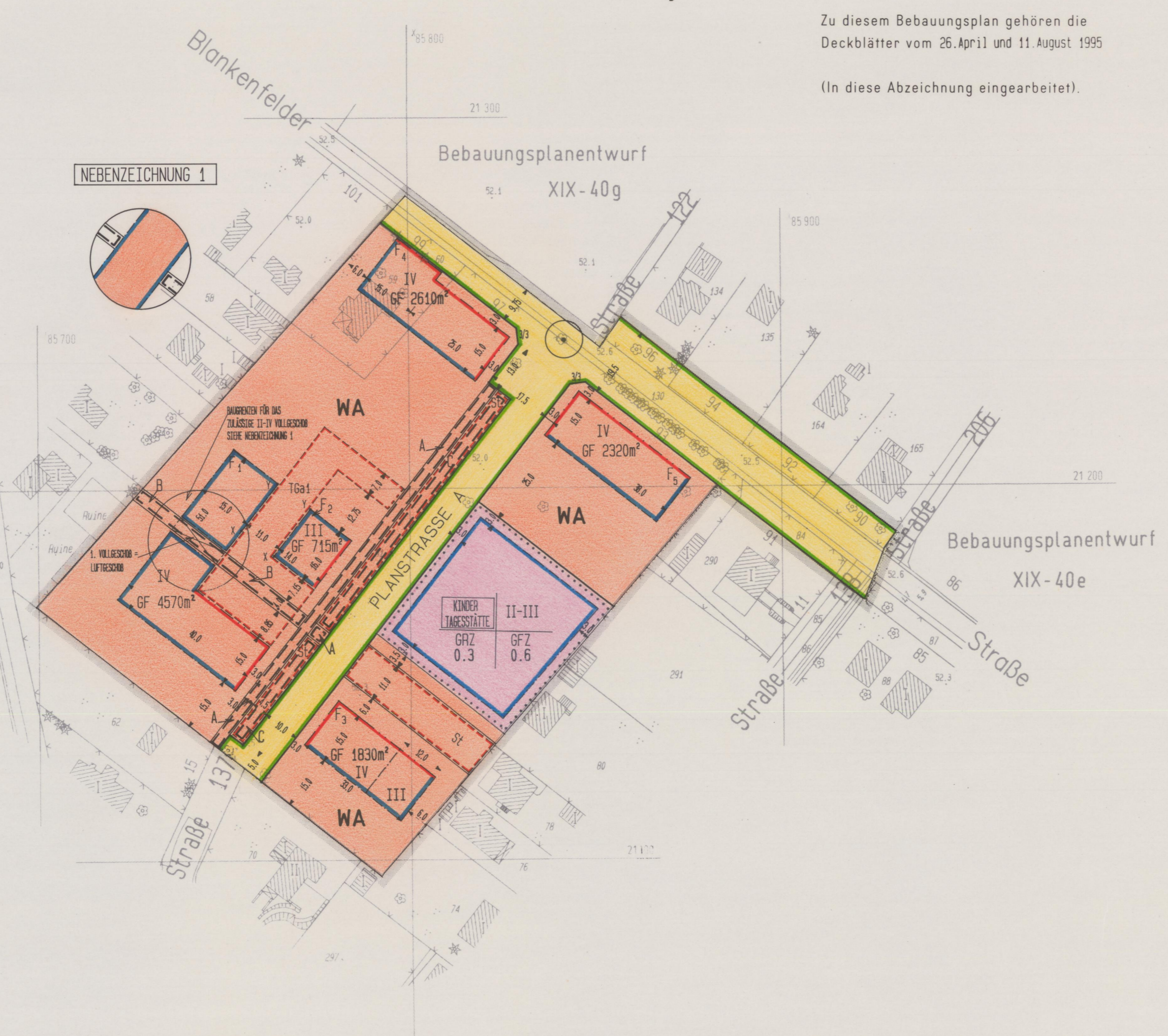


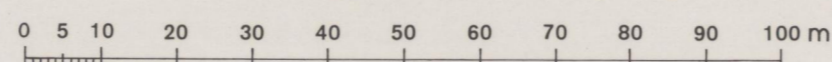
Abzeichnung

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

(In diese Abzeichnung eingearbeitet).



Maßstab 1:1000



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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(Die jeweiligen Überschriften sind nicht Gegenstand der Festsetzungen)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind innerhalb der überbaubaren Flächen F₁ und F₂ oberhalb des zweiten und innerhalb der überbaubaren Flächen F₃, F₄ und F₅ oberhalb des ersten Vollgeschosses die in § 4 Absatz 2 Nr. 2 und 3 Bauartungsverordnung genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Bauartungsverordnung sind für oben aufgeführten überbaubaren Flächen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschöflläche (GF) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen, einschließlich der dazugehörigen Treppenträume 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 für Berlin herabgebaut werden.

4. STELLPLATZE 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 BauVO 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.

5. IMMISSIONSSCHUTZ

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

- Rw res. 40 dB (A) in Wohnräumen und 35 dB (A) bei Büroräumen der Blankenfelder Straße zugewandte Gebäudefronten;
- Rw res. 35 dB (A) bei Wohnungen und 30 dB (A) bei Büroräumen. Gebäudesellen rechtwinklig zur Blankenfelder Straße, Abstand von der Straßenbegrenzungslinie der Blankenfelder Straße 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 Laubbau oder je 100 m² mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

6.3 Ebenerrige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je fünf Stellplätze bei Senkrechtlaufstellung ist ein hochstämmiger Laubbau in einer mindestens 4,5 m große Pflanzinsel zu pflanzen.

6.4 Bei den textlichen Festsetzungen Nr. 6.2 und 6.3 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.

6.5 Die Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Bauartungsverordnung und übersichtlicher Stellplätze sind mit rankenden Pflanzen zu begrünen.

6.6 Im allgemeinen Wohngebiet und in den Flächen für Gemeinbedarf ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverputz, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

6.7 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 und 6.4 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 Im allgemeinen Wohngebiet sind allgemein nur geneigte Dächer mit einer Neigung von mindestens 10° und höchstens 50° und Tonnendächer zulässig. Bei Gebäuden mit maximal drei Vollgeschossen sind auch Flachdächer zulässig.

7.5 In den überbaubaren Flächen F₄ und F₅ muß die Oberkante Fußbodens des 1. OG mindestens 3,6 m und darf höchstens 3,8 m über dem mittleren Niveau der erschließenden Verkehrsfläche in Höhe des Hauseinganges liegen. Wird das EG zu Wohnzwecken genutzt, so muß die Oberkante Fußbodens des EG mindestens 0,75 m über der mittleren Höhe der erschließenden Verkehrsfläche liegen.

7.6 Auf der der Straße zugewandten Gebäudesseite sind alle Geschosse oberhalb des dritten Vollgeschosses in besonderer Weise zu betonen; Möglichkeiten der besonderen Betonung sind insbesondere: abweichende Fensterformate, leichte Rückstufung, Einführung eines Balkenmotivs, 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 in den überbaubaren Flächen F₄ und F₅ sind in Putz mit den RAL-Tönen RAL 1000 bis RAL 1002, RAL 1013 bis 1015 und RAL 9001 bis 9002 oder deren Mischtonen auszuführen. Außerdem ist eine teilweise Verblendung (mindestens 10 % und höchstens 25 % der Fassadenfläche) mit Klinker- bzw. Vornauerziegeln in roter bis rotbrauner Farbgebung vorzunehmen. Dies gilt nicht für die Farbgebung zur Akzentuierung von architektonischen Gestaltungselementen wie z.B. Geländer, Brüstungselemente, Stützen oder andere kleinfächliche 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 3,0 m und in einem Abstand von mindestens 1,5 m untereinander zulässig. Die Summe ihrer Breite darf insgesamt 40 % der Gebäudelänge nicht überschreiten, Schieppgauben 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 (Schriftflächen) sind unzulässig.

7.10 In den allgemeinen Wohngebieten sind die Baugrundstücke bei einer Wohnnutzung im Erdgeschoss entlang der Straßenverkehrsflächen sowie 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 Latung 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 Wegflächen anfallenden Niederschlagswässer zu versickern.

Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	
Kleinsiedlungsgebiet	WS Grundflächenzahl
Reines Wohngebiet	WR Grundflächenzahl
Allgemeines Wohngebiet	WA Zahl der Vollgeschosse
Besonderes Wohngebiet	WB als Höchstmaß
Dorfgebiet	WD als Mindest- und Höchstmaß
Mischgebiet	MI zwingend
Kerngebiet	MK Offene Bauweise
Gewerbegebiet	GE Nur Einzelhäuser zulässig
Industriegebiet	GI Nur Doppelhäuser zulässig
Sondergebiet (Erholung)	SO Nur Hausgruppen zulässig
Sonstiges Sondergebiet	SO ¹ Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	SO ² Geschlossene Bauweise
	SO ³ Baulinie
	SO ⁴ Baugrenze
	SO ⁵ Linie zur Abgrenzung des Umfangs
	SO ⁶ Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
	SO ⁷ als Höchstmaß
	SO ⁸ Traufhöhe
	SO ⁹ Firsthöhe
	SO ¹⁰ Oberkante
	SO ¹¹ als Mindest- und Höchstmaß
	SO ¹² zwingend
	SO ¹³ Flächen für den Gemeinbedarf
	SO ¹⁴ Verkehrsflächen
	SO ¹⁵ Flächen für Sport- und Spielanlagen
	SO ¹⁶ Flächen für Versorgungsanlagen
	SO ¹⁷ Flächen für die Landwirtschaft
	SO ¹⁸ Wasserflächen
	SO ¹⁹ Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	SO ²⁰ Sonstige Festsetzungen
	SO ²¹ Umgrenzungen von Flächen
	SO ²² Eintragungen als Vorschlag
	SO ²³ Planunterlage

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält alle gebräuchlichen Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Bauartungsverordnung (BauVO) in der Fassung vom 23. Januar 1993 und die Planzeichenverordnung 1993 vom 18. Dezember 1993.

Aufgestellt: Berlin, den 22. August 1994
Bezirksamt Pankow von Berlin

Abt. Bauwesen
Vermessungsamt
Lehmann
Amtsleiterin
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. 501 verkündet worden.