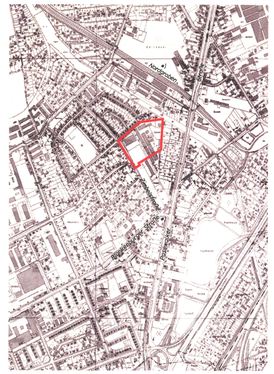
Vorhabenbezogener Bebauungsplan XIX - VE6

3) ~~für Teilflächen der Grundstücke Akkordeonweg 42 und 50 im Bezirk Pankow Ortsteil Buchholz (Französisch Buchholz)~~ *)

Vorhabenträger: SUBA Generalbau GmbH, Boxhagener Str. 119, 10245 Berlin

3) für die Grundstücke Posaunenweg 6/70, 41/49 und 61/69, Tubaweg 1/61, 2/14 und 30/66, Oboensteig 1-14 Zimbelstraße 26 (ehem. Teilflächen der Grundstücke Akkordeonweg 42 und 50) im Bezirk Pankow Ortsteil Französisch Buchhol



Übersichtskarte M 1:10000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(Die Überschriften im Text sind nicht Bestandteile der Festsetzung)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach Paragraph 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des Paragraph 14 der Baunutzungsverordnung die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,50 überschritten werden.

2.2 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen nicht mitzurechnen.

2.3 Im allgemeinen Wohngebiet darf die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses von Wohngebäuden eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist dabei die angrenzende Erschließungsstraße.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Für das allgemeine Wohngebiet wird als Bauweise festgesetzt: Die Gebäude dürfen eine Länge von 34m nicht überschreiten.

3.2 Für das allgemeine Wohngebiet der mit (6) gekennzeichneten Fläche sind nur Hausgruppen zulässig. Weiterhin wird als Bauweise festgesetzt: Die Gebäude dürfen eine Länge von 34m nicht überschreiten.

4. Weitere Arten der Nutzung

4.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Zwischen den privaten Erschließungsstraßen und den Wohngebäuden (Vorgartenbereich) sind Nebenanlagen nach Paragraph 14 BauNVO nicht zulässig.

4.2 Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und privaten Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

5. Immissionsschutz

5.1 Auf der Fläche ABCDA ist eine 2,5m hohe Lärmschutzwand mit einem Schalldämm-Maß (R nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 25 dB(A) zu errichten und zu begrünen.

6. Grünfestsetzungen

2) ~~6.1 Auf der Fläche ABCDA ist eine 2,5m hohe Lärmschutzwand mit einem Schalldämm-Maß (R nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 25 dB(A) zu errichten und zu begrünen.~~

6.1

2) ✗✗ Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen zum Anpflanzen sind mit Arten der nachstehenden Pflanzliste zu bepflanzen.

6.2

2) ✗✗ Im allgemeinen Wohngebiet ist pro 150 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.

6.3

2) ✗✗ Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° mit einer Ausdehnung von mehr als 10 m² sind zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen.

6.4

2) ✗✗ Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für die privaten Erschließungsstraßen.

7. Sonstige Festsetzungen

7.1 Die Fläche EFGHE ist mit einem Geh- und Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der anliegenden Grundstücke zu belasten.

7.2 Für das allgemeine Wohngebiet wird festgesetzt: Die Dächer der Gebäude sind als Satteldach mit einer Neigung zwischen 30 und 40 auszuführen. Dies gilt nicht für Garagen, Carports und Nebenanlagen nach Paragraph 14 BauNVO.

Hinweis:

3) 2) 6.2 Bei Anwendung der textlichen Festsetzung ~~Nr. 6.1 und 6.2~~ wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen.

Pflanzliste

Für die Bepflanzung werden nachfolgende Pflanzen empfohlen:

Bäume (Mindeststräße als Hochstamm 3 xv. STU 12/14):

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia Cordata	Winter-Linde
Ulmus minor	Feld-Ulme

Für Spielplätze, Parkplätze, Straßen:

Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus communis	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Regionaltypische Obstbäume	

Zusätzlich im Innenbereich des Baugebietes:

Acer platanoides "Globosum"	Kugel-Ahorn
Carpinus betulus	
Fastigiata	Säulen-Hainbuche
Malus im Sorten	Zier-Apfel - Zuchtformen
Prunus in Sorten	Zier-Kirschen - Zuchtformen
Pyrus calleriana	
Chanticleer	Stadtbirne

Gehölze (Mindestgröße 2 xv. 60/100 cm)

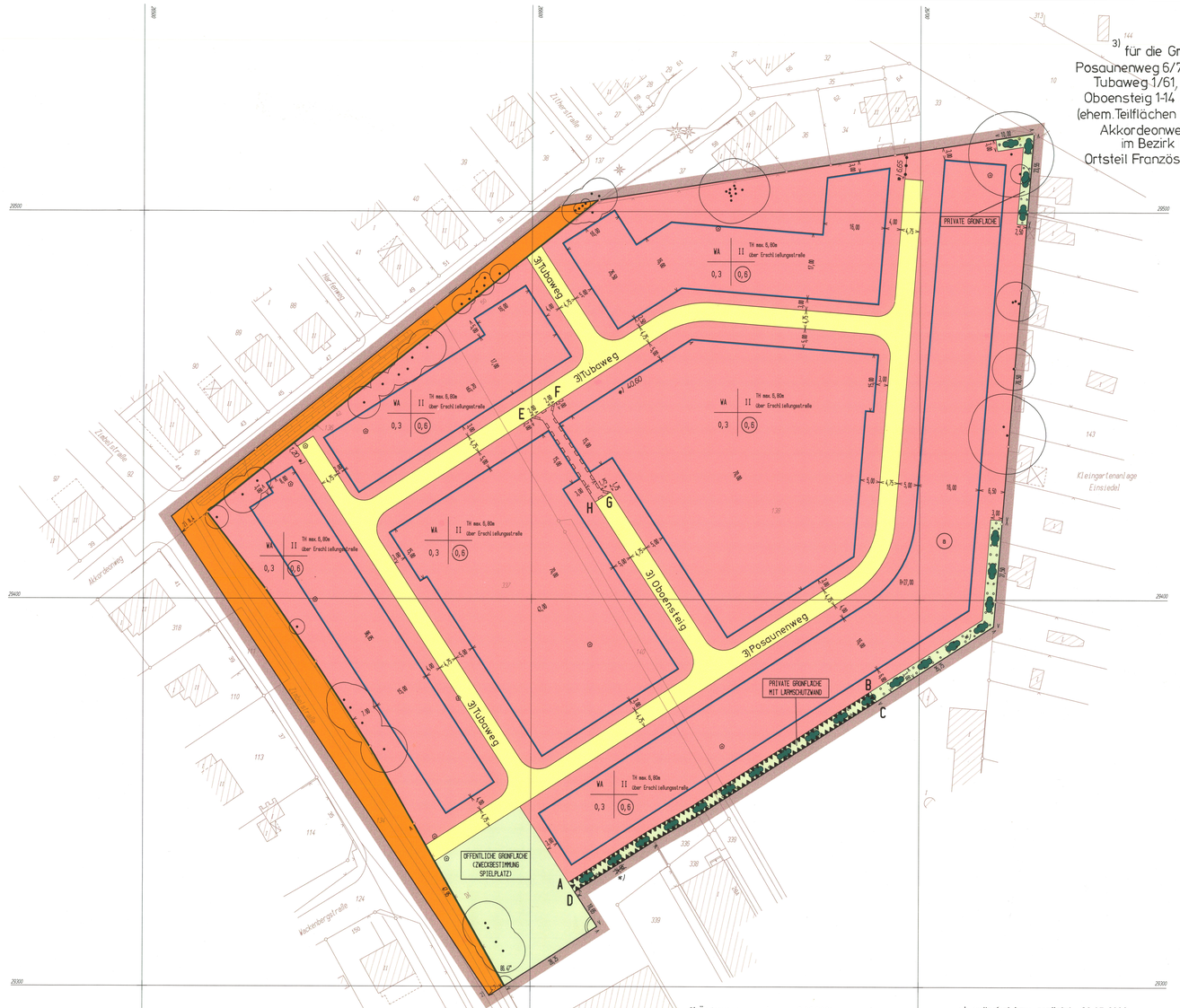
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Salix aurita	Ohrchen-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Rosa canina	Hunds-Rose u.a. Wild-Rosen
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Zusätzlich im Innenbereich:

Blütengehölze wie:
Amelanchier, Forsythia, Spiraea, Weigela, Rosa in Sorten

Bodendecker wie:
Hedera helix, Lonicera pileata, bodendeckende Rosen, Vinca

Bei der Pflanzenauswahl in mittelbaren und unmittelbaren Bereich von Kinderspielplätzen ist die DIN 18034 (Giftpflanzen) unbedingt zu beachten.



Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinie, 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 ERHOLUNG
- z. B. Wochenendhausgebiet — SO WOCHENENDHAUS
- Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) — SO KLINIKGEBIET
- z. B. Klinikgebiet

Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) — z.B. max. 2 WE

Geschoßflächenzahl
- als Höchstzahl — z. B. 0,6
- als Mindest- und Höchstzahl — z. B. 0,3 bis 0,6

Geschoßfläche
- als Höchstzahl — z. B. GF 500 m²
- als Mindest- und Höchstzahl — z. B. GF 400m² bis 500m²

Baumassenzahl — z. B. 4,0

Baumasse — z. B. BM 4000 m³

Flächen für den Gemeinbedarf — z. B. SCHULE

Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung — z. B. öffentliche Parkfläche / z. B. FUSSGÄNGERZONE
- Private Verkehrsflächen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen — z. B. Gasdruckregler / z. B. Trafostation

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
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
- Anpflanzen: Bäume, Sträucher, Sonstige Bepflanzungen, Sonstige Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung
- Erhaltung: Bäume, Sträucher, Sonstige Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Sonstige Festsetzungen
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze — St
- Garagen — Ga 1
- Gemeinschaftsstellplätze — GSt
- Gemeinschaftsgaragen — GGa 1
- Garagengebäude mit Dachstellplätzen — z. B. Ga 3 U
- Tiefgaragen — TGa 1
- Gemeinschaftstiefgaragen — GTGa 1
- Spielplatz — Spl
- Gemeinschaftsanlagen — Gem.
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen — z. B. Spiel.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen — GFL
- Anbaugrenzen — ABG
- Begrenzung — BEG

Nachrichtliche Übernahme
- Umgrenzungen von Naturschutzgebieten — NSG
- Landschaftsschutzgebieten — LSG
- flächenhaften Naturdenkmälen — FND
- Naturdenkmal — ND
- Baudenkmal — BD
- Wasserfläche
- Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung) — WSG ZONE III
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr — LUFTVERKEHR
- Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind — ALTLASTEN
- Bahnanlagen — BAHN
- Straßenbahn — STRASSENBAHN

Eintragungen als Vorschlag
- Gebäude — G
- Stellplatz — P
- Garage — Ga 1
- Tiefgarage — TGa
- Kindergartenplatz — K
- Sonstige Eintragung — z. B. MASSNAHME
- Hochstraße — HOCHSTR.
- Tiefstraße — TIEFSTR.
- Brücke — BRÜCKE
- Künftige Industriebahn — IND.BAHN

Planunterlage
- Öffentliches Gebäude mit Geschoßzahl — 2
- Wohngebäude mit Geschoßzahl — 2
- Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie-, Lagergebäude oder Garage mit Geschoßzahl — 2
- Offene Garage mit Geschoßzahl — 2
- Öffentliches Bauwerk — Bauw.
- Brücke — Bruecke
- Gasbehälter — Gasbeh.
- Gebäudehöhe, Straßenhöhe — ü. NHN 34,5
- Straßenhöhe über geschätzter Baukörperhöhe — z. B. 23,0
- Naturdenkmal — N.D.
- Grenze von Berlin
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze
- Grundstücksnummer, Flurstücksnummer — 40, 41/49, 50
- Mauer
- Zaun, Hecke
- Oberirdischer Versorgungsanlage
- Baulinie, Baugrenze, Baufluchtlinie
- Straßenbegrenzungslinie, Straßenflucht-linie
- Freiflächengrenze

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. 21 sowie ergänzende Planzeichen.

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Maßstab 1:500 — 0 2,5 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 m

XIX-VE6

Die Planunterlage entspricht inhaltlich der amtlichen Flurkarte (1:1000) / ALK mit Stand vom Februar 2000.
Berlin, 13.03.2000

Dipl.-Ing. Ronald Pleczak
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Boxhagener Straße 119, 10245 Berlin

2) Änderungsvermerk vom 12.06.2001
Stadtplanungsamt
Amtsleiter

3) Änderungsvermerk vom 08.11.2002
Stadtplanungsamt
Amtsleiter

*) geändert bzw. ergänzt: 22.05.2000
Bezirksamt Pankow von Berlin
Abt Bauwesen
Stadtplanungsamt/Vermessungsamt
Amtsleiterin

Aufgestellt: Berlin, den 25.01.2000
Bezirksamt Pankow von Berlin
Abt. Bauwesen

Vermessungsamt — Bezirksarchitekt — Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit von 03.04.00 bis 03.05.00 öffentlich ausgelegt und am 20.03.00 von der Bezirksverordnetenversammlung beschlossen
Berlin, den 27.12.00
Bezirksamt Pankow von Berlin
Abt. Bauwesen
Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist auf Grund des Paragraph 12 Baugesetzbuch in Verbindung mit Paragraph 10 Baugesetzbuch ~~und Paragraph 6 Abs. 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches~~ durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.
Berlin, den 26.11.2002
Bezirksamt Pankow von Berlin
Bezirksbürgermeister — Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 13.12.2002 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 361 verkündet worden.