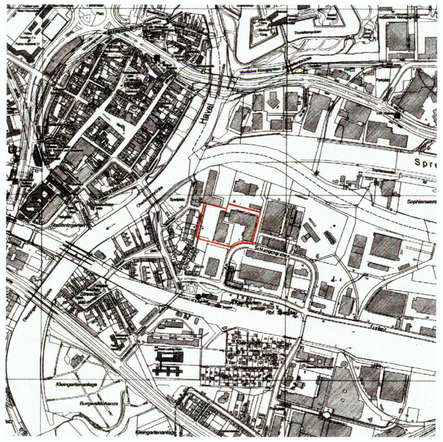
Übersichtskarte 1 : 10 000



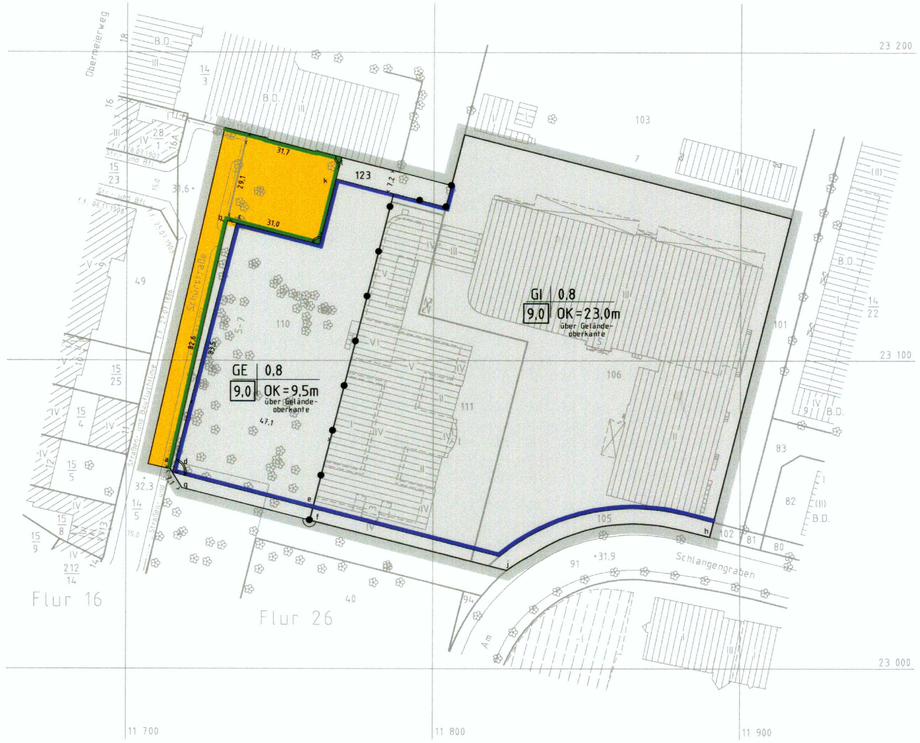
Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung, mit dem Inhalt der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 5-16VE vom 04.04.2006 übereinstimmt.

Berlin, den 21.9.2007 *ÖbVI Franz Walk*

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 5-16VE

für die Grundstücke

Am Schlangengraben 3 und 5, eine Teilfläche des Grundstücks Schürstraße 5-7 sowie eine Teilfläche der Schürstraße im Bezirk Spandau



Textliche Festsetzungen

1. Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen zulässig: Aufgrund ihres Störgrades nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zur Verarbeitung von Lebensmitteln und zur Produktion von Lebensmittelgrundstoffen, Lagerhäuser und Lagerplätze, die der Verarbeitung von Lebensmitteln und der Produktion von Lebensmittelgrundstoffen dienen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2. Im Industriegebiet sind folgende Nutzungen zulässig: Gewerbebetriebe zur Verarbeitung von Lebensmitteln und zur Produktion von Lebensmittelgrundstoffen sowie Lagerhäuser und Lagerplätze, die der Verarbeitung von Lebensmitteln und der Produktion von Lebensmittelgrundstoffen dienen und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

3. Entlang der Baugrenze zwischen den Punkten c und d sind bei Gebäuden oder Bauteilen Fenster, Beleuchtungsflächen und andere Wandöffnungen nur zulässig, wenn sie schallgedämmt oder nicht zu öffnen sind.

4. Die Flächen a-b-c-d-a und d-e-f-g-d sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

5. Die Außenwände von Gebäuden oder Bauteilen entlang der Baugrenze zwischen den Punkten c und d sind auf mindestens 690 m² Wandfläche mit rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Pro laufendem Wandmeter sind 2 geeignete Pflanzen zu setzen.

6. Im Gewerbegebiet und im Industriegebiet wird als Bauweise festgesetzt: abweichende Bauweise. Zulässig sind Baukörper ohne Längenbeschränkung.

7. Die Geltungsbereichgrenze zwischen den Punkten h und j ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

8. Ein- und Ausfahrten zu den Baugebieten sind ausschließlich zur Straße „Am Schlangengraben" zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Rettungswege und Feuerwehrzufahrten sowie für eine Ein- und Ausfahrt für das Flurstück 123 (Grundstück südlich der Spree zwischen Victoria-Mühlenwerke und Schuttmühle Berlin) zwischen den Punkten k und l.

9. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

10. Im Gewerbegebiet darf die festgesetzte Bauhöhe für die Errichtung von Dachaufbauten wie Belüftungs- und Kälteanlagen um maximal 2,5 m überschritten werden. Diese Festsetzung gilt nicht für Schornsteine und Abluftanlagen.

11. Die Festsetzung der Gebäudehöhen im Gewerbe- und Industriegebiet gilt nicht für Schornsteine und Abluftanlagen.

12. Im Geltungsbereich wird als Bezugshöhe für die Geländeoberkante eine Geländehöhe von 33,0 m über NHN festgesetzt.

13. Im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Das Deckblatt vom 14.10.2004 ist in diese Abzeichnung eingearbeitet worden.

Maßstab 1:1000 0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Ich bescheinige hiermit, dass der Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geometrisch eindeutig bestimmt und nach dem Handbuch dargestellt ist, dass die Planunterlage in Genauigkeit und Vollständigkeit den Anforderungen des Inhalts des vorhabenbezogenen Bebauungsplans genügt und der Inhalt der Planunterlage mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmt.

Berlin, den 30.06.2004 *Walk*
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

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) 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 z.B. WR / (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB) Z Wo
- Geschoßflächenzahl
  - als Höchstmaß z.B. (0,7)
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. (0,5) bis (0,7)
- Geschoßfläche
  - als Höchstmaß z.B. GF 500m²
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400m² bis 500m²
- Baumassenzahl z.B. 13,5
- Baumasse z.B. BM 4.000m³
- Grundflächenzahl z.B. 0,4
- Grundfläche z.B. GR 100 m²
- Zahl der Vollgeschosse
  - als Höchstmaß z.B. III
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. II - V
  - zwingend z.B. (II)
- Offene Bauweise o
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Nur Doppelhäuser zulässig
- Nur Hausgruppen zulässig
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Geschlossene Bauweise g
- Baulinie (§ 23 Abs.2 Satz 1 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs.3 Satz 1 BauNVO)
- Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen (§ 23 Abs.3 Satz 3 BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
  - als Höchstmaß
    - Traufhöhe z.B. TH 12,4m über Gehweg
    - Firsthöhe z.B. FH 17,5m über NHN
    - Oberkante z.B. OK 12,5m über NHN
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. OK 116,0 bis 124,5m über NHN
  - zwingend z.B. (OK) 123,5m über NHN

Flächen für den Gemeinbedarf

- z.B. SCHULE

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - z.B. öffentliche Parkfläche z.B. 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 Hauptversorgungsleitung

- Hochspannungsleitung

Flächen für Sport- und Spielanlagen

- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Einfahrt (Straßenseite)
- Bereich ohne Ausfahrt (Straßenseite)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Straßenseite)
- Höhenlage Oberkante Straße in m über NHN z.B. 35,4

Öffentliche und Private Grünflächen

- z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
- z.B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN

Flächen für Landwirtschaft

Flächen für Wald

Wasserflächen

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
  - Sichtflächen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung
- Erhaltung
  - Bäume
  - Sträucher
  - Sonstige Bepflanzungen

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung von Flächen für
  - Stellplätze ST
  - 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 GAnlA
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen 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 von Flächen für zugeordnete Maßnahmen nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)
- 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
- Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahmen

- Umgrenzung von
  - Naturschutzgebieten NSG
  - Landschaftsschutzgebieten LSG
  - flächenhaften Naturdenkmalen FND
- Naturdenkmal ND
- Baudenkmal BD
- Wasserfläche
- Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)
- 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 z.B. Ga 1
- Tiefgarage z.B. TGa
- Kinderspielplatz K
- Sonstige Eintragung z.B. WASCHHAUS
- Hochstraße
- Tiefstraße
- Brücke
- Industriebahn (in Aussicht genommen)

Planunterlage

- Öffentliches oder Wohngebäude mit Geschossen
- Wohngebäude mit Dachform
- Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie-, Lagergebäude oder Garage mit Geschossen
- Offene Garage
- Unterirdisches Bauwerk mit Geschossen
- Brücke
- Gewässer Fluß
- Geländehöhe, Straßenhöhe in m über NHN
- Straßenbaum oder geschützter Baum
- Naturdenkmal W.D. N.D. Fnd.
- Stützmauer
- Landesgrenze (Bundesland)
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Grundstücksgrenze; Flurstücksgrenze
- Grundstücksnummer; Flurstücksnummer 123 / 26 63
- Mauer
- Zaun; Hecke
- Oberirdische Versorgungsanlagen
- Baulinie, Baugrenze, Baufluchtlinie
- Straßenbegrenzungslinie; Straßenfluchtlinie

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 23.01.1990 und die Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990

Aufgestellt: Berlin, den 01.07.2004

Bezirksamt Spandau von Berlin
Abt. Bauen, Planen und Umweltschutz

Vermessungsamt
i. V. Prosche
Amtsleiter

Röding
Bezirksstadtrat

Stadtplanungsamt
W. Göllner
Amtsleiter

Der Bebauungsplan wurde
in der Zeit vom 2.08.2004 bis einschließlich 8.09.2004 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 31.08.2005 beschlossen

Berlin, den 10.02.2006
Bezirksamt Spandau von Berlin
Abt. Bauen, Planen und Umweltschutz
Stadtplanungsamt
W. Göllner
Amtsleiter

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 12 Abs. 1 in Verbindung mit § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 5 Satz 1 und mit § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 4.04.2006
Bezirksamt Spandau von Berlin

Birkholz
Bezirksbürgermeister

Röding
Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 12.04.2006 im im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 339 verkündet worden.

5-16VE

Planunterlage: Flurkarte von Berlin 1:1000
Stand Juli 2004

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.