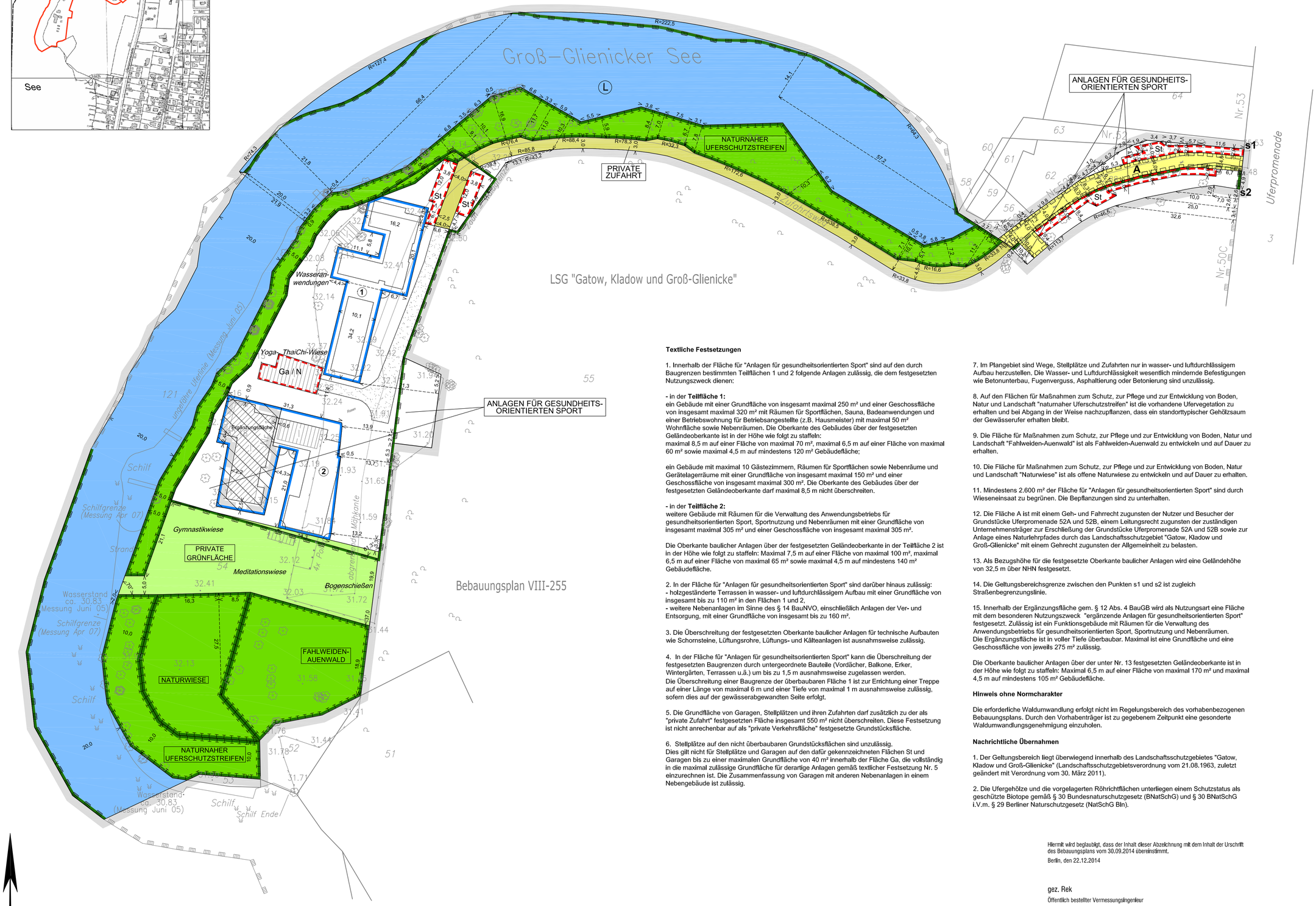
Übersichtskarte 1:5.000

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehören die Deckblätter vom 10.08.2010, vom 10.07.2012, vom 24.04.2013 und vom 18.09.2013 (in diese Abzeichnung eingearbeitet).

vorhabenbezogener Bebauungsplan 5-46 VE

für eine Teilfläche des Grundstücks Uferpromenade 51 im Bezirk Spandau, Ortsteil Kladow



Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art der Nutzung

- Anlagen für gesundheitsorientierten Sport — ANLAGEN FÜR GESUNDHEITS-ORIENTIERTEN SPORT
- Private Grünfläche mit vorhabenbezogener Nutzung
- Private Grünfläche mit ökologischer Ausprägung z.B. NATURNAHER UFERSCHUTZSTREIFEN
- Private Zufahrt
- Private Verkehrsflächen

Überbaubare Grundstücksflächen

- Baugrenze

Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Sonstige Festsetzungen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze — St
- Umgrenzung von Flächen für Garage und Nebenanlagen — Ga / N
- Ergänzungsfläche gemäß § 12 Abs. 4 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahmen

- Wasserfläche
- Landschaftsschutzgebiet

Eintragungen als Vorschlag

- Zufahrtsweg
- Freiflächennutzung z. B. Gymnastikwiese

Planunterlage

- Wohn- oder öffentliches Gebäude mit Geschoßzahl und Durchfahrt
- Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage
- Parkhaus
- Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage) mit Geschoßzahl
- Brücke
- Gewässer z.B. Teich
- Geländehöhe, Straßenhöhe in Meter über NHN z.B. • 54.6
- Laubbaum, Nadelbaum
- Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum) N.D. N.D.
- Schornstein
- Zaun, Hecke
- Hochspannungsmast
- Landesgrenze (Bundesland)
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer, Flurnummer z.B. 60, Flur 256
- Grundstücksnummer z.B. 49/4
- Mauer, Stützmauer
- Bordkante
- Baulinie, Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält ergänzende Planzeichen sowie gebräuchliche Planzeichen, soweit sie in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. S. 1509).

Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb der Fläche für "Anlagen für gesundheitsorientierten Sport" sind auf den durch Baugrenzen bestimmten Teilflächen 1 und 2 folgende Anlagen zulässig, die dem festgesetzten Nutzungszweck dienen:

- in der **Teilfläche 1:**
ein Gebäude mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 250 m² und einer Geschossfläche von insgesamt maximal 320 m² mit Räumen für Sportflächen, Sauna, Badeanwendungen und einer Betriebswohnung für Betriebsangestellte (z.B. Hausmeister) mit maximal 50 m² Wohnfläche sowie Nebenräumen. Die Oberkante des Gebäudes über der festgesetzten Geländeoberkante ist in der Höhe wie folgt zu staffeln:
maximal 8,5 m auf einer Fläche von maximal 70 m², maximal 6,5 m auf einer Fläche von maximal 60 m² sowie maximal 4,5 m auf mindestens 120 m² Gebäudefläche;

ein Gebäude mit maximal 10 Gästezimmern, Räumen für Sportflächen sowie Nebenräume und Gerätelagerräume mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 150 m² und einer Geschossfläche von insgesamt maximal 300 m². Die Oberkante des Gebäudes über der festgesetzten Geländeoberkante darf maximal 8,5 m nicht überschreiten.

- in der **Teilfläche 2:**
weitere Gebäude mit Räumen für die Verwaltung des Anwendungsbetriebs für gesundheitsorientierten Sport, Sportnutzung und Nebenräumen mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 305 m² und einer Geschossfläche von insgesamt maximal 305 m².

Die Oberkante baulicher Anlagen über der festgesetzten Geländeoberkante in der Teilfläche 2 ist in der Höhe wie folgt zu staffeln: Maximal 7,5 m auf einer Fläche von maximal 100 m², maximal 6,5 m auf einer Fläche von maximal 65 m² sowie maximal 4,5 m auf mindestens 140 m² Gebäudefläche.

2. In der Fläche für "Anlagen für gesundheitsorientierten Sport" sind darüber hinaus zulässig:
- holzgeständerte Terrassen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit einer Grundfläche von insgesamt bis zu 110 m² in den Flächen 1 und 2,
- weitere Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, einschließlich Anlagen der Ver- und Entsorgung, mit einer Grundfläche von insgesamt bis zu 160 m².

3. Die Überschreitung der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsrohre, Lüftungs- und Kälteanlagen ist ausnahmsweise zulässig.

4. In der Fläche für "Anlagen für gesundheitsorientierten Sport" kann die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Wintergärten, Terrassen u.ä.) um bis zu 1,5 m ausnahmsweise zugelassen werden.
Die Überschreitung einer Baugrenze der überbaubaren Fläche 1 ist zur Errichtung einer Treppe auf einer Länge von maximal 6 m und einer Tiefe von maximal 1 m ausnahmsweise zulässig, sofern dies auf der gewässerabgewandten Seite erfolgt.

5. Die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten darf zusätzlich zu der als "private Zufahrt" festgesetzten Fläche insgesamt 550 m² nicht überschreiten. Diese Festsetzung ist nicht anrechenbar auf als "private Verkehrsfläche" festgesetzte Grundstücksfläche.

6. Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind unzulässig.
Dies gilt nicht für Stellplätze und Garagen auf den dafür gekennzeichneten Flächen St und Garagen bis zu einer maximalen Grundfläche von 40 m² innerhalb der Fläche Ga, die vollständig in die maximal zulässige Grundfläche für derartige Anlagen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 einzurechnen ist. Die Zusammenfassung von Garagen mit anderen Nebenanlagen in einem Nebengebäude ist zulässig.

7. Im Plangebiet sind Wege, Stellplätze und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

8. Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft "naturnaher Uferschutzstreifen" ist die vorhandene Ufervegetation zu erhalten und bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass ein standorttypischer Gehölzsaum der Gewässerufer erhalten bleibt.

9. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft "Fahlweiden-Auenwald" ist als Fahlweiden-Auenwald zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten.

10. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft "Naturwiese" ist als offene Naturwiese zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten.

11. Mindestens 2.600 m² der Fläche für "Anlagen für gesundheitsorientierten Sport" sind durch Wieseneinsaat zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu unterhalten.

12. Die Fläche A ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer und Besucher der Grundstücke Uferpromenade 52A und 52B, einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zur Erschließung der Grundstücke Uferpromenade 52A und 52B sowie zur Anlage eines Naturlehrpfades durch das Landschaftsschutzgebiet "Gatow, Kladow und Groß-Glienicke" mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

13. Als Bezugshöhe für die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen wird eine Geländehöhe von 32,5 m über NHN festgesetzt.

14. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten s1 und s2 ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

15. Innerhalb der Ergänzungsfläche gem. § 12 Abs. 4 BauGB wird als Nutzungsart eine Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck "ergänzende Anlagen für gesundheitsorientierten Sport" festgesetzt. Zulässig ist ein Funktionsgebäude mit Räumen für die Verwaltung des Anwendungsbetriebs für gesundheitsorientierten Sport, Sportnutzung und Nebenräumen.
Die Ergänzungsfläche ist in voller Tiefe überbaubar. Maximal ist eine Grundfläche und eine Geschossfläche von jeweils 275 m² zulässig.

Die Oberkante baulicher Anlagen über der unter Nr. 13 festgesetzten Geländeoberkante ist in der Höhe wie folgt zu staffeln: Maximal 6,5 m auf einer Fläche von maximal 170 m² und maximal 4,5 m auf mindestens 105 m² Gebäudefläche.

Hinweis ohne Normcharakter

Die erforderliche Waldumwandlung erfolgt nicht im Regelungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Durch den Vorhabenträger ist zu gegebenem Zeitpunkt eine gesonderte Waldumwandlungsgenehmigung einzuholen.

Nachrichtliche Übernahmen

1. Der Geltungsbereich liegt überwiegend innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Gatow, Kladow und Groß-Glienicke" (Landschaftsschutzgebietsverordnung vom 21.08.1963, zuletzt geändert mit Verordnung vom 30. März 2011).

2. Die Ufergehölze und die vorgelagerten Röhrichtflächen unterliegen einem Schutzstatus als geschützte Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 30 BNatSchG i.V.m. § 29 Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln).

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans vom 30.09.2014 übereinstimmt.
Berlin, den 22.12.2014

gez. Rek
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt.
Berlin, den 12. August 2009

gez. Schwenk
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Aufgestellt: Berlin, den 16. Juni 2009

Bezirksamt Spandau von Berlin
Abt. Bauen, Planen und Umweltschutz
Stadtplanungsamt

gez. Röding
Bezirksstadtrat

gez. Schulte
Amtsleiter

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde in der Zeit
vom 24.08.2009 bis einschließlich 23.09.2009 und in der Zeit
vom 13.01.2014 bis einschließlich 12.02.2014 öffentlich ausgelegt.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Deckblättern vom 10.08.2010, vom 10.07.2012 und vom 24.04.2013 am 12.06.13 sowie erneut mit Deckblatt vom 18.09.2013 am 21.05.2014 beschlossen.

Berlin, den 18.06.2013

Bezirksamt Spandau von Berlin
Abt. Bauen, Planen, Umweltschutz und Wirtschaftförderung
Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung

gez. Schulte
Amtsleiter

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Deckblättern vom 10.08.2010, vom 10.07.2012, vom 24.04.2013 und vom 18.09.2013 ist auf Grund des § 12 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 5 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 30.09.2014

Bezirksamt Spandau von Berlin

gez. Kleebank
Bezirksbürgermeister

gez. Röding
Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 6.11.2014 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 382, berichtigt am 6.3.2015 auf S. 38, verkündet worden.

5-46 VE

Maßstab im Original 1:500

0 5 10 20 30 40 50 m

Planunterlage: Vorplan, erstellt von den öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren
Harald Zech und Manfred Ruth, Stand 14.06.2005
Kataster: Stand 30.05.2005
Koordinatensystem: Soldner Berlin Netz 88

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.