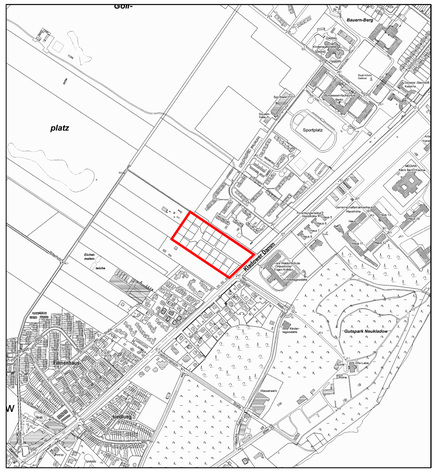
Übersichtskarte 1:10.000



Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Entlang der Linien zwischen den Punkten s1-s2 und s3-s4-s5-s6-s7 sind in einer Tiefe von 0,6 m Lärmschutzbauwerke der Gruppe A 2 (absorbierend) nach ZTV-Lsw 06 mit einer Luftschalldämmung DL_R von mindestens 24 dB zu errichten. Die Höhe der Oberkante wird wie folgt festgesetzt: zwischen den Punkten s1-s2: 53,8 m über NHN und zwischen den Punkten s3-s4-s5-s6-s7: 53,7 m über NHN.

3. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen B 1, B 2 und B 3 in Wohnungen in allen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, die zum Kladower Damm orientiert sind, durch schallgedämmte Lüftungsmöglichkeiten, besondere Fensterkonstruktionen oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB (A) während der Nachtzeit in den Räumen bei teilgeöffnetem Fenster nicht überschritten wird.

4. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen B 1 und B 2 oberhalb des ersten Vollgeschosses sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche B 3 im ersten Vollgeschoss die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w\,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 35 dB aufweisen. Dies gilt nicht für die dem Kladower Damm abgewandte Außenwand. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

5. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche B 3 oberhalb des ersten Vollgeschosses die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w\,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 40 dB aufweisen. Dies gilt nicht für die dem Kladower Damm abgewandte Außenwand. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

6. Zum Schutz vor Verkehrslärm muss innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche B 3 in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern in einem Winkel zwischen 70 - 110° vom Kladower Damm abgewandt sein.

7. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 innerhalb der Fläche f1-f2-f3-f4-f1 und im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung bis zur vollständigen Errichtung der Lärmschutzbauwerke entlang der Linien zwischen den Punkten s1-s2 und s3-s4-s5-s6-s7 unzulässig.

8. Die Flächen zum Anpflanzen A 1 und A 2 sind dicht mit gebietstypischen hochwachsenden Sträuchern und Laubbäumen zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

9. Die Flächen A 3 und A 4 sind als Staudenflure zu entwickeln und mit jeweils zwei Solitärbäumen mit einem Mindeststammumfang von 14/16 cm zu bepflanzen. Die zum Kladower Damm ausgerichtete Seite der Lärmschutzwand ist zusätzlich mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen oder durch vorgesetzte Gehölze mit einer Mindesthöhe von 2,5 m über Geländeniveau und Sträuchern zu begrünen. Im Bereich der Begrünung der Lärmschutzwand ist keine Bepflanzung mit Staudenfluren erforderlich. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

10. Die Fläche zum Anpflanzen A 5 ist mit gebietstypischen Sträuchern zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Anlage von Wegen auf maximal 20 vom Hundert der Fläche ist zulässig.

11. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist pro angefangener 800 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 14/16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Laubbäume sind vorhandene Laubbäume einzurechnen. Dies gilt nicht für die Flächen A 1 und A 3.

12. Die Fläche für Stellplätze ist durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 14/16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume einzurechnen.

13. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

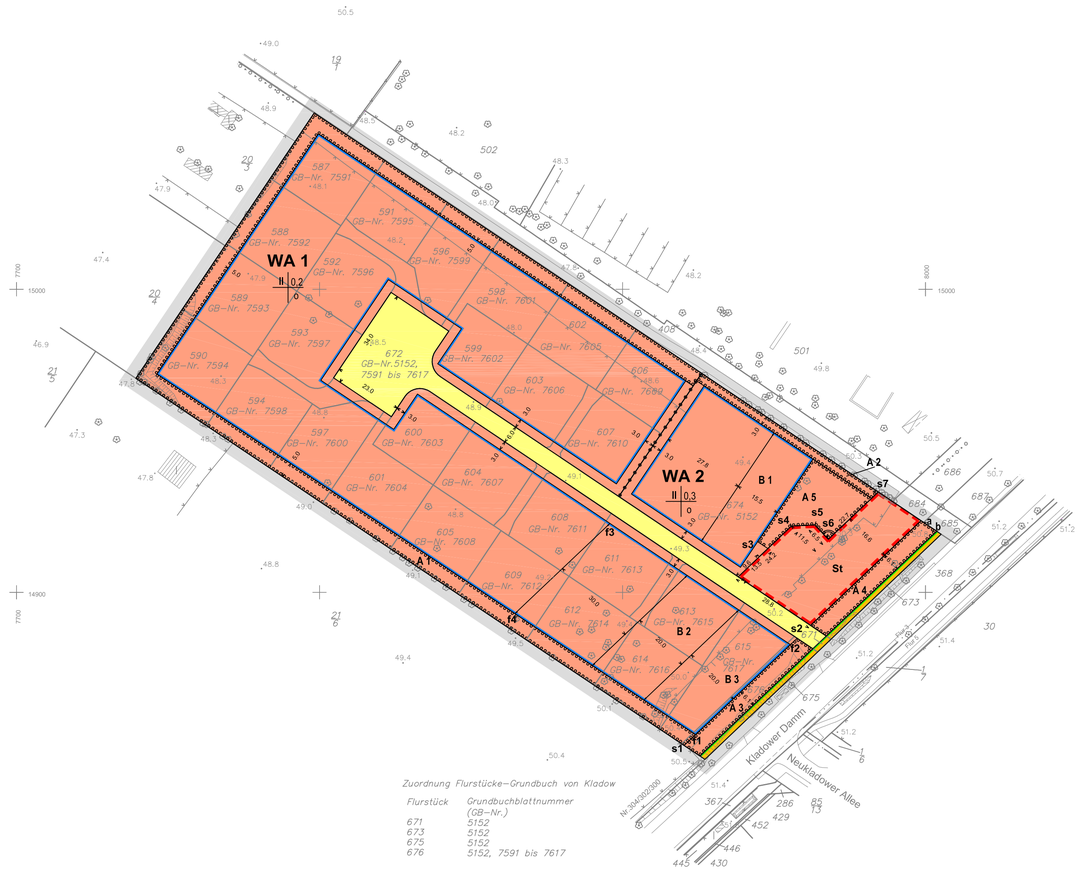
14. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten a und b ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

15. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der privaten Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Hinweis

Die DIN 4109 und ZTV-Lsw 06 werden im Bezirksamt Spandau von Berlin im Stadtentwicklungsamt zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 8, Nr. 9, Nr. 10, Nr. 11 und Nr. 12 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 29.09.2015 empfohlen.



Zuordnung Flurstücke–Grundbuch von Kladow

Flurstück	Grundbuchblattnummer (GB–Nr.)
671	5152
673	5152
675	5152
676	5152, 7591 bis 7617

Abzeichnung

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans übereinstimmt. Die Änderungen vom 25.01.2016 und 23.05.2016 in der Urschrift wurden in diese Abzeichnung eingearbeitet.

Berlin, den 05.10.2016

gez. Biermann

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Jörg Biermann

Bebauungsplan 5 - 93

für die nördlich des Grundstücks Kladower Damm 300 / 304 gelegenen Grundstücke Kladower Damm, Grundbuch von Kladow Blätter 5152 und 7591 bis 7617 im Bezirk Spandau, Ortsteil Kladow

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. UNIVERSITÄT
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) WR z.B. ZWo
- Geschossflächenzahl als Höchstmaß z.B. (1.7)
- als Mindest- und Höchstmaß z.B. (0.3) bis (2.7)
- Geschossfläche als Höchstmaß z.B. GF 500m²
- als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400m² bis 500m²
- Baumassenzahl z.B. 3.0
- Baumasse z.B. BM 1000m³
- Grundflächenzahl z.B. 0.4
- Grundfläche z.B. GR 100m²
- Zahl der Vollgeschosse
  - als Höchstmaß z.B. III
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. II-IV
  - zwingend z.B. (III)
- 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 9 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 NHN
  - Firsthöhe z.B. FH 53.5m über NHN
  - Oberkante z.B. OK 124.5m über NHN
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. OK 110.0m bis 124.5m über NHN
  - zwingend z.B. (OK) 124.5m über NHN
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
- Flächen für den Gemeinbedarf z.B. JUGENDFREIZEITHEIM
- Flächen für Sport- und Spielanlagen

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung z.B. öffentliche Parkfläche P
  - z.B. FUSSGÄNGERBEREICH
- Private Verkehrsfläche
- Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung z.B. öffentliche Parkfläche P
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Einfahrt
- Bereich ohne Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Bereich für Ein- und/oder Ausfahrt
- Straßenseite

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- z.B. UMSPANNWERK
- Gasdruckregler GD
- z.B. Trafostation T
- Oberirdische Hauptversorgungsleitungen
- Hochspannungsleitung

Öffentliche und private Grünflächen
- z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
- z.B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN
- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für Wald
- Wasserfläche

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

- Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für Zuordnungen nach § 9 Abs. 1a Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Umgrenzung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen z.B. HOTEL
- Sichtfläche
- Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Umgrenzung der Flächen für
  - Stellplätze St
  - Garagen mit Angabe der Geschosse Ga 1
  - Gemeinschaftsstellplätze GSt
  - Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschosse GGa 1
- Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
- Arkade
- Höhenlage bei Festsetzungen (in Meter über NHN) ● 35.4
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung der Flächen für
  - 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

Nachrichtliche Übernahmen

- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturdenkmal
- Geschützter Landschaftsbestandteil
- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
- Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt
- Erhaltungsbereich
- 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 S
- Garage Ga
- Tiefgarage TGa
- Händlerspielplatz
- Hochstraße
- Tiefstraße
- Brücke
- Industriebahn (in Aussicht genommen)

Planunterlage

- Öffentliches oder Wohngebäude mit Geschosszahl und Zweckbestimmung
- Wirtschafts-, Industriegebäude
- Parkhaus
- Unterirdisches Bauwerk mit Geschosszahl
- Brücke
- Gewässer z.B. Teich
- Geländehöhe, Straßenhöhe in Meter über NHN z.B. 35.4
- 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 26/2 Flur 10
- Grundstücksnummer z.B. 49A
- Mauer, Stützmauer
- Bordkante
- Baulinie, Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche 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 (PlanZV), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.Juli 2011.

Aufgestellt: Berlin, den 25.11.2015

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

gez. Röding
Bezirksstadtrat

Stadtentwicklungsamt
gez. Schulte
Amtsleiter

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 14.12.2015 bis einschließlich 22.01.2016 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 13. 07. 2016 beschlossen.
Berlin, den 05. 08. 2016

Bezirksamt Spandau von Berlin
Abt. Bauen, Planen, Umweltschutz und Wirtschaftsförderung
Stadtentwicklungsamt
gez. Schulte
Amtsleiter

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.
Berlin, den 19 07. 2016

Bezirksamt Spandau von Berlin

gez. Kleebank
Bezirksbürgermeister

gez. Röding
Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 12. 08. 2016 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 490 verkündet worden.

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt.
Berlin, den 24.11.2015

gez. Biermann

Dipl. Ing. Jörg Biermann
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

N

5 - 93

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

Planunterlage: ALK von Berlin, Datenausgabe November 2015
Topographie aktualisiert ÖbVI Biermann, November 2015

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.