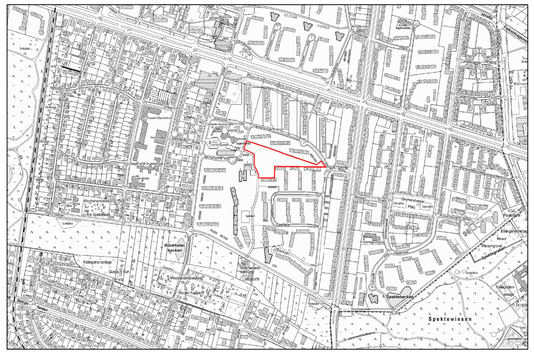
Bebauungsplan 5 - 95

für eine Teilfläche des Geländes südlich des Freudenberger Weges, westlich des Wittgensteiner Weges, nördlich des Eiserfelder Ringes und östlich des Weges zwischen Freudenberger Weg und Spekteweg im Bezirk Spandau, Ortsteil Falkenhagener Feld.

Übersichtskarte 1:10.000



Abzeichnung

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans übereinstimmt. Die Änderungen vom 09.10.2018 in der Urschrift wurden in diese Abzeichnung eingearbeitet.

Berlin, den 05.03.2019

gez. Kunath

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
Dipl.-Ing. Karin Kunath

Textliche Festsetzungen

1. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

2. Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.

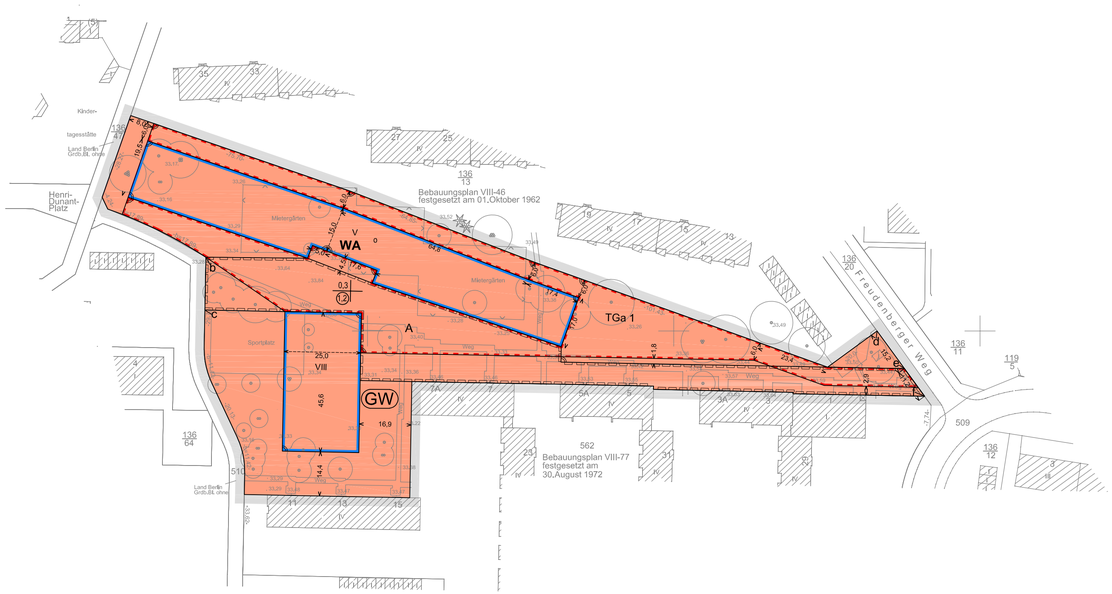
3. Die Fläche A ist mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit in einer Breite von mindestens 2 m zwischen den Bereichen b-c und e-f zu belasten.

4. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten d und f ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

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

Nachrichtliche Übernahmen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Wasserschutzzone IIIB des Wasserwerks Spandau (Wasserschutzgebietsverordnung vom 22. Juni 2005).



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) z.B. WR 2Wo
- Geschossflächenzahl als Höchstmaß, z.B. (2,7)
  als Mindest- und Höchstmaß, z.B. (2,0) bis (2,7)
- Geschossfläche als Höchstmaß, z.B. GF 500m²
  als Mindest- und Höchstmaß, z.B. GF 400m² bis 500m²
- Baumassenzahl z.B. 5,0
- Baumasse z.B. BM 400cbm
- Grundflächenzahl z.B. 0,4
- Grundfläche z.B. GR 100m²
- Zahl der Vollgeschosse
  - als Höchstmaß z.B. III
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. III-V
  - 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 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 NHN
    - Firsthöhe z.B. FH 15,5m über NHN
    - Oberkante z.B. OK 124,5m über NHN
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. OK 118,0m 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. JUGENDERZIEHERIN
- 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 1 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 St
- Garage Ga 1
- Tiefgarage TGa 1
- Kinderspielplatz
- Hochstraße
- Tiefstraße
- Brücke
- Industriebahn (in Aussicht genommen)

Planunterlage

- Öffentliches oder Wohngebäude (mit Geschosszahl und Durchfahrt)
- Wirtschafts-, Industriegebäude (mit Garage)
- Parkhaus
- Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage) (mit Geschosszahl)
- Brücke
- Gewässer z.B. Havel
- Geländehöhe, Straßenhöhe (in Meter über NHN z.B. 35,4)
- Laubbaum, Nadelbaum
- Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum) N.D.
- Schornstein
- Zaun, Hecke
- Hochspannungsmast
- Landesgrenze Bundesland
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer; Flurnummer z.B. 60/2 ; 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 (BGBl.I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.Mai 2017 (BGBl.I S. 1057) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.Mai 2017 (BGBl.I S. 1057).

Aufgestellt: Berlin, den 18.12.2017

Bezirksamt Spandau von Berlin

Abt. Bauen, Planen und Gesundheit

Stadtentwicklungsamt

gez. Bewig
Bezirksstadtrat

gez. Schulte
Amtsleiter

Der Bebauungsplan wurde
in der Zeit vom 08.01.2018 bis einschließlich 07.02.2018 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan
am 05.12.2018 beschlossen.
Berlin, den 10.12.2018

Bezirksamt Spandau von Berlin

Abt. Bauen, Planen und Gesundheit
Stadtentwicklungsamt
gez. Schulte
Amtsleiter

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 und § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.
Berlin, den 12.12.2018

Bezirksamt Spandau von Berlin

gez. Kleebank
Bezirksbürgermeister

gez. Bewig
Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 19.12.2018 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 702 verkündet worden.

N

5 - 95

Maßstab im Original 1:1000

0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Planunterlage: Flurkarte von Berlin (ALKIS), Datenausgabe Mai 2017
Messung: ÖbVI Kunath, Februar 2014 mit Ergänzungsmessungen vom Februar 2017

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt.
Berlin, den 18.12.2017

gez. Kunath

Dipl. Ing. Karin Kunath
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin