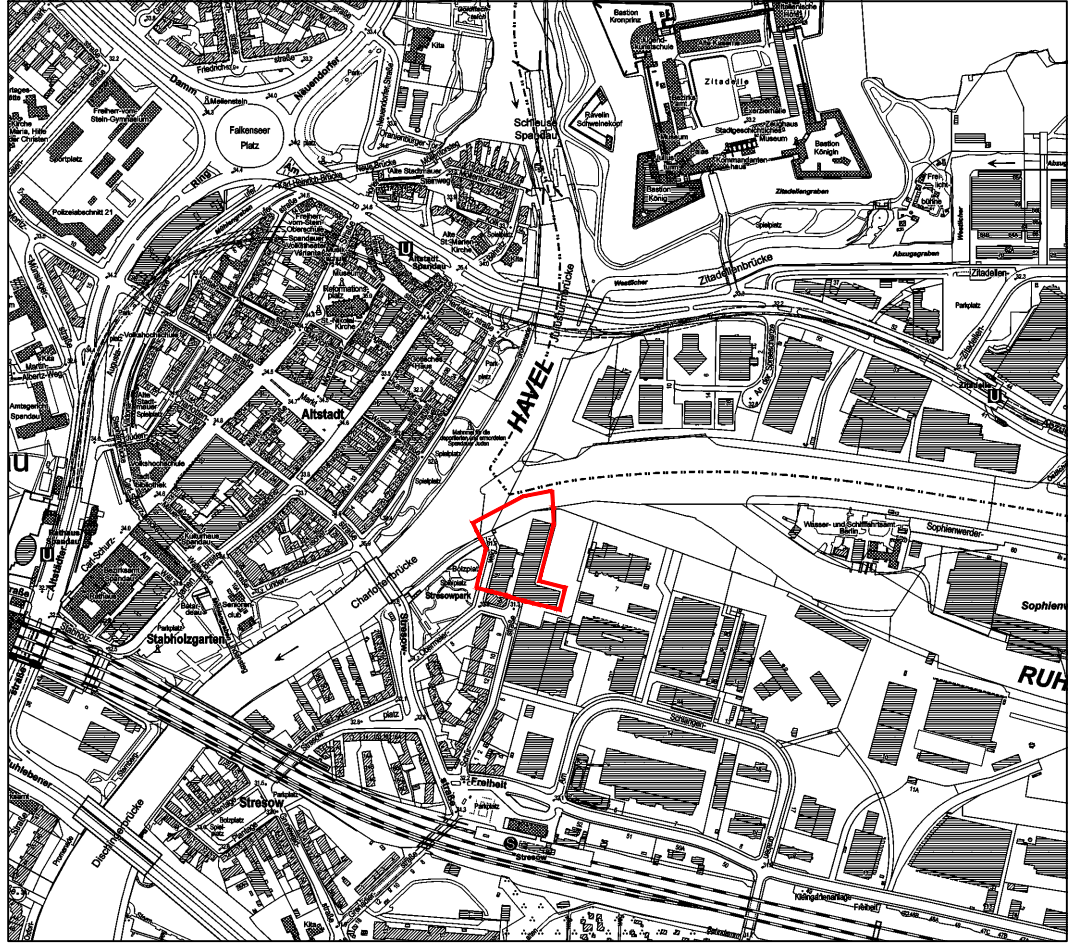


Übersichtskarte 1:10.000



Textliche Festsetzungen

- Im Gewerbegebiet GE sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Einzelhandelsnutzungen nur zulässig, wenn ihre Verkaufsflächen einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind und ausschließlich dazu dienen, dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern. Verkaufsstellen mit weniger als 25 m² Verkaufsfläche, deren Verkaufsfläche nicht ausschließlich diesen Zwecken dient, sind in der überbaubaren Grundstücksfläche A zulässig.
- Im Gewerbegebiet GE sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Gewerbegebiet GE sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Lagerplätze und die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Tankstellen nicht zulässig.
- Im Gewerbegebiet GE sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Als zulässige Grundfläche wird in den überbaubaren Grundstücksflächen A, B, C, und E die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von 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 0,96 überschritten werden.
- Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind im Gewerbegebiet GE die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

7. Die für die überbaubare Grundstücksfläche B festgesetzte Oberkante kann durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen sowie durch Treppenhäuser, Aufzugsschächte und Freitreppen bis zu einer Oberkante von 57,5 m über Normalhöhennull überschritten werden. Die für die überbaubare Grundstücksfläche F festgesetzte Oberkante kann durch Geländer bis zu einer Oberkante von 36,6 m über Normalhöhennull überschritten werden.

8. An die Baugrenzen darf zwischen den Punkten a-b und c-d bezogen auf die zulässige Höhe der baulichen Anlagen unter Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden.

9. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Das gilt nicht für notwendige Stellplätze für schwer Gehbehinderte sowie Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer bis zu einer Fläche von 18 m².

10. Die Einteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

11. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten e-f-g-h-i-j ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

12. Zum Schutz vor Lärm sind in Wänden entlang der Linie i-j-k-l-m-n Fenster von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie von Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten nur als Festverglasung auszuführen. Es können auch andere Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

13. In der überbaubaren Grundstücksfläche F sind mindestens 260 m² der Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

14. Die Fläche G ist in einer Breite von mindestens 5 m zwischen den Bereichen p-q und o-a mit einem Geh- und Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und mit einem Fahrrecht zugunsten der für die Unterhaltung und Pflege der öffentlichen Grünfläche zuständigen Behörde zu belasten.

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

Abzeichnung

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans 5-121, festgesetzt am 20. Dezember 2022, übereinstimmt.

Berlin, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Bebauungsplan 5 - 121

für das Grundstück Obermeisterweg 18 und den Obermeisterweg zwischen Havel und der Verlängerung der südlichen Grundstücksgrenze Obermeisterweg 18 sowie eine Teilfläche der Havel und eine Teilfläche der Spree im Bezirk Spandau

Zeichenerklärung			
Festsetzungen			
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen			
Kleinliegendungsgebiet	(S) 2 BauArt	WS	Grundflächenzahl
Reines Wohngebiet	(S) 3 BauArt	WR	Grundfläche
Allgemeines Wohngebiet	(S) 4 BauArt	WA	Zahl der Vollgeschosse
Besonderes Wohngebiet	(S) 4a BauArt	WB	als Höchstmaß
Dortgebiet	(S) 5 BauArt	MD	als Mindest- und Höchstmaß
Mischgebiet	(S) 6 BauArt	MI	zwingend
Kerngebiet	(S) 7 BauArt	NK	Offene Bauweise
Gewerbegebiet	(S) 8 BauArt	GE	Nur Einzelhäuser zulässig
Industriegebiet	(S) 9 BauArt	GI	Nur Doppelhäuser zulässig
Sondergebiet (Erholung)	(S) 10 BauArt	SO	Nur Hausgruppen zulässig
Sonstiges Sondergebiet	(S) 11 BauArt	ROCKENDAUSGEHÖR	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenzen			
Beschreibung der Zahl der Wohnungen (S) 9 Abs. 1 Nr. 6 BauArt	WR	ZWO	Baulinie
Geschossflächenzahl als Höchstmaß	(S) 12 BauArt	GF	Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen
Geschossfläche als Mindest- und Höchstmaß	(S) 13 BauArt	GF	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
Baumassenzahl	(S) 14 BauArt	BM	als Höchstmaß
Baumasse	(S) 15 BauArt	BM	als Mindest- und Höchstmaß
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze			
Flächen für den Gemeinbedarf			
Verkehrsflächen			
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen			
Oberirdische Hauptversorgungsleitungen			
Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft			
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes			
Umgrenzung der von der Bauverwaltung bestimmten Flächen			
Umgrenzung der Flächen für Stellplätze			
Umgrenzung der Flächen für Garagen			
Umgrenzung der Flächen für Gemeinschaftsstellplätze			
Umgrenzung der Flächen für Gemeinschaftsgaragen			
Naturschutzgebiet			
Gebäude			
Öffentliches oder Wohngebäude			
Wirtschafts-, Industriegebäude			
Parkhaus			
Unterirdisches Bauwerk			
Brücke			
Gewässer			
Geländehöhe, Straßenhöhe			
Laubbaum, Nadelbaum			
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)			
Schornstein			
Zaun, Hecke			
Hochspannungsmast			
Landesgrenze Bundesland			
Bezirksgrenze			
Ortssteilgrenze			
Gemarkungsgrenze			
Flurgrenze			
Flurstücksgrenze			
Flurstücksnummer, Flurstück			
Grundstücksnummer			
Mauer, Stützmauer			
Bordkante			
Baulinie, Baugrenze			
Straßenbegrenzungslinie			
Wasserfläche			
Wasserschutzgebiet (Grundwasserentwässerung)			
Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr			
Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind			
Bahnanlage			
Straßenbahn			
Eintragungen als Vorschlag			
Planunterlage			
Landesgrenze Bundesland			
Bezirksgrenze			
Ortssteilgrenze			
Gemarkungsgrenze			
Flurgrenze			
Flurstücksgrenze			
Flurstücksnummer, Flurstück			
Grundstücksnummer			
Mauer, Stützmauer			
Bordkante			
Baulinie, Baugrenze			
Straßenbegrenzungslinie			

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche und sonstige Planzeichen soweit sie in diesem Bebauungsplan verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Aufgestellt: Berlin, den 20.10.2021

Bezirksamt Spandau von Berlin

Abt. Bauen, Planen und Gesundheit

Stadtentwicklungsamt

gez. Bewg. Bezirksstadtrat
in der Zeit vom 08.11.2021 bis einschließlich 07.12.2021
Der Bebauungsplan wurde am 23.11.2022 beschlossen.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 23.11.2022 beschlossen.
Berlin, den 14.12.2022
öffentlich ausgelegt.

Bezirksamt Spandau von Berlin

Abt. Bauen, Planen, Umwelt- und Naturschutz

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 20.12.2022

Bezirksamt Spandau von Berlin

gez. Dr. Brückner Bezirksbürgermeisterin

Die Verordnung ist am 04.02.2023

in Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 26

gez. Schulte Amtsleiter

verköndet worden.

Für die Richtigkeit der Planunterlage und die geometrische Eindeutigkeit der Festsetzungen:
Berlin, den 20.10.2021

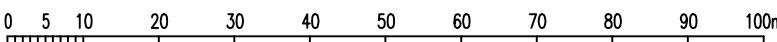
gez. Rek

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planunterlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem, Oktober 2021
Messung: ObVI Ingenieursozietät Rek & Wieck, Juni 2018

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Maßstab 1 : 1000



5-121