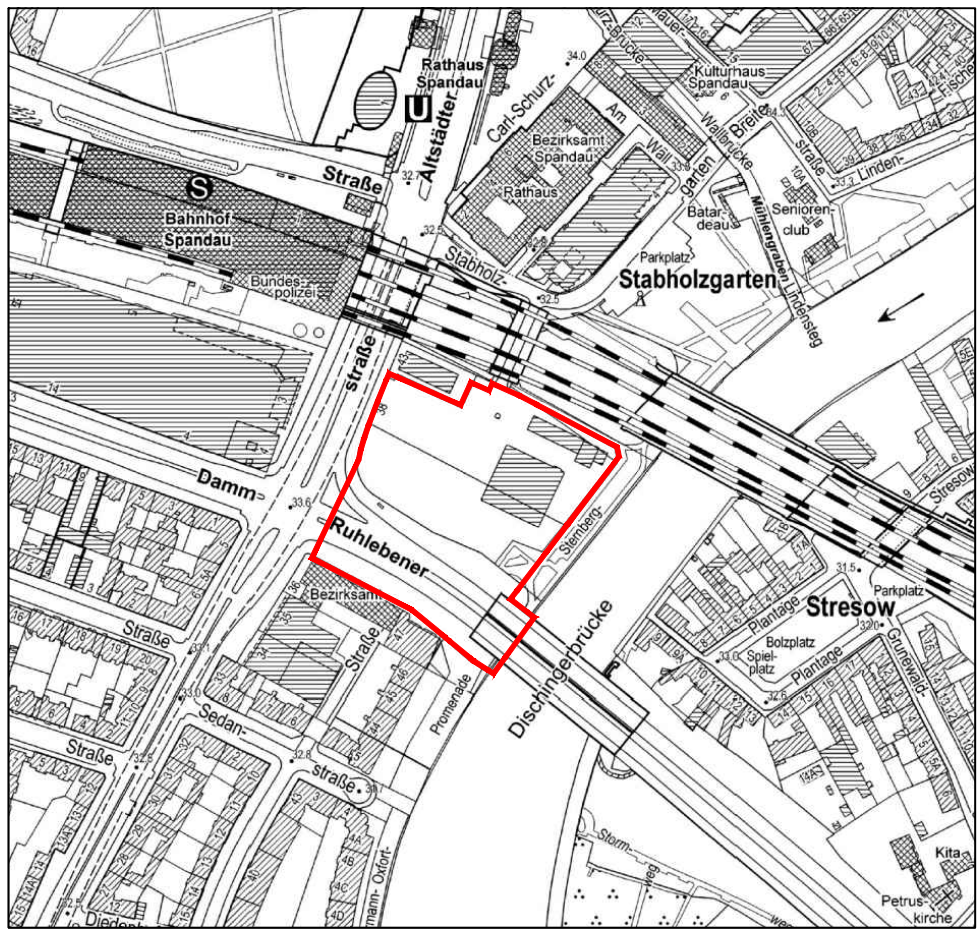




Übersichtskarte 1:5.000

Textliche Festsetzungen

- Im Kerngebiet ist die Ausnahme nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Im Kerngebiet sind auf der Fläche A 1 oberhalb des 2. Vollgeschosses und auf der Fläche A 2 oberhalb des 3. Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig.
- Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten ausnahmsweise nur im 1. und 2. Vollgeschoss zulässig. Dies gilt nicht für Spielhallen und die Zurschaustellung von Personen (z.B. Sex- und Live-Shows sowie Video- oder ähnliche Vorführungen); Einrichtungen und Betriebe dieser Art sind im Kerngebiet unzulässig.
- Im Kerngebiet sind Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig.
- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, 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 1,0 überschritten werden.
- Im Kerngebiet können einzelne Dachaufbauten bis zu einer Grundfläche von jeweils 30 vom Hundert der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses mit der festgesetzten Oberkante von:
 - 40,5 m bis zu einer Höhe von 4,5 m,
 - 13,0 m (ausgenommen die Fläche A4) bis zu einer Höhe von 1,8 m,
 - 79,5 m bis zu einer Höhe von 3 m,
 - 27,1 m (A3) bis zu einer Höhe von 2,9 m,
 - 65,6 m bis zu einer Höhe von 3,4 m,
 - 27,1 m (A2) bis zu einer Höhe von 3,4 m und
 - 49,0 m bis zu einer Höhe von 2,6 mzugelassen werden. Die Dachaufbauten müssen allseits 2 m von der Baugrenze zurücktreten und ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen; hiervon ausgenommen sind Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser und Befahrungsanlagen (Fassade).
- Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
- An die Baugrenzen darf bezogen auf die zulässigen Oberkanten unter Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden.
- Im Kerngebiet sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen, Stellplätze für schwer gehbehinderte und auf den Rollstuhl angewiesene Menschen.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten B1 und B2 sowie B3 und B4 zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen
 - in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum,
 - in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräumedurch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang der Linie C1, C2, C3, C4, C1 und entlang der Linie C5, C6 mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (Loggien und Balkone) von Wohnungen nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.
Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang der Linie C1, C2, C3, C4, C1 und C5, C6 orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.
- Im Kerngebiet sind die Dächer mit den festgesetzten Oberkanten von 13,0 m (ausgenommen die Fläche A4) 17,0 m und 27,1 m als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden und extensiv zu begrünen, dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Terrassen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- Im Kerngebiet ist die Fläche a in einer Breite von mindestens 3,0 m mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- Im Kerngebiet ist die Fläche b in einer Breite von mindestens 2,0 m mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- Im Kerngebiet wird die Höhenlage 33,3 m über NHN festgesetzt.
- Im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.
- Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Kerngebiet) sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VIII-66-2 VE, festgesetzt am 26. Oktober 2021, übereinstimmt.

Berlin, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Ronald Pieczak



Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche
Richtigkeit wird bescheinigt:
Berlin, den 16.03.2021

gez. Pieczak
Bezirksbürgermeister
ÖbVI Dipl.-Ing. Ronald Pieczak

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VIII-66-2 VE

für das Grundstück Klosterstraße 38 und einen Abschnitt der
Ruhlebener Straße zwischen Klosterstraße und Havel
im Bezirk Spandau

Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans mit dessen Inhalten identisch. Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst das Kerngebiet.

Zeichenerklärung

Festsetzungen			
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen			
Kerngebiet	(§ 7 BauVb)	NK	Baugrenze (§23 Abs.3 Satz 1 BauVb)
			Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt als Höchstmaß
			Oberkante
			Geschossfläche als Höchstmaß
			OK 40,5 m über der festgesetzten Höhenlage
			GF 1.500 m²
Verkehrflächen			
Straßenverkehrsfläche			Straßenbegrenzungslinie
Sonstige Festsetzungen			
Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Fläche			Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
Überbauung oder Überdachung			Umgrenzung der Flächen für Tiefgaragen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche
			mit Angabe der Geschosse
Planunterlage			
Wirtschafts-, Industriegebäude			Landesgrenze Bundesland
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tunnel)			Bezirksgrenze
Brücke			Ortsabgrenzung
			Gemarkungsgrenze
			Flurgrenze
			Flurstücksgrenze
			Flurstücksnummer, Flurstücknummer
			Grundstücksnummer
			Mauer, Stützmauer
			Bauweise
			Baulinie, Baugrenze
			Straßenbegrenzungslinie

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, soweit sie in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Aufgestellt: Berlin, den 24. März 2021
Bezirksamt Spandau von Berlin

Abt. Bauen, Planen und Gesundheit
Stadtentwicklungsamt

gez. Bewig
Bezirksstadtrat

gez. Schulte
Amtsleiter

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde
in der Zeit vom 12. April 2021 bis einschließlich 12. Mai 2021 öffentlich ausgestellt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan
am 25.8.2021 beschlossen.
Berlin, den 4. Oktober 2021

Bezirksamt Spandau von Berlin

Abt. Bauen, Planen und Gesundheit
Stadtentwicklungsamt

gez. Hollesch

stellv. Amtsleiter

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist auf Grund des § 12 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 Satz 1 und § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.
Berlin, den 26. Oktober 2021

Bezirksamt Spandau von Berlin

gez. Kleebank

Bezirksbürgermeister
Die Verordnung ist am 5. November 2021 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 1216

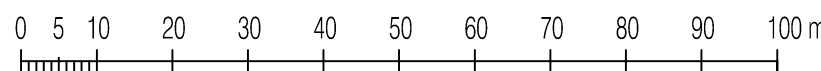
gez. Bewig

Bezirksstadtrat
verköndet worden.



VIII-66-2 VE

Maßstab im Original 1:1000



Planunterlage: Soldner Berlin Netz 88, Höhensystem m ü. NHN

ÖbVI Dipl.-Ing. Ronald Pieczak, Januar 2021