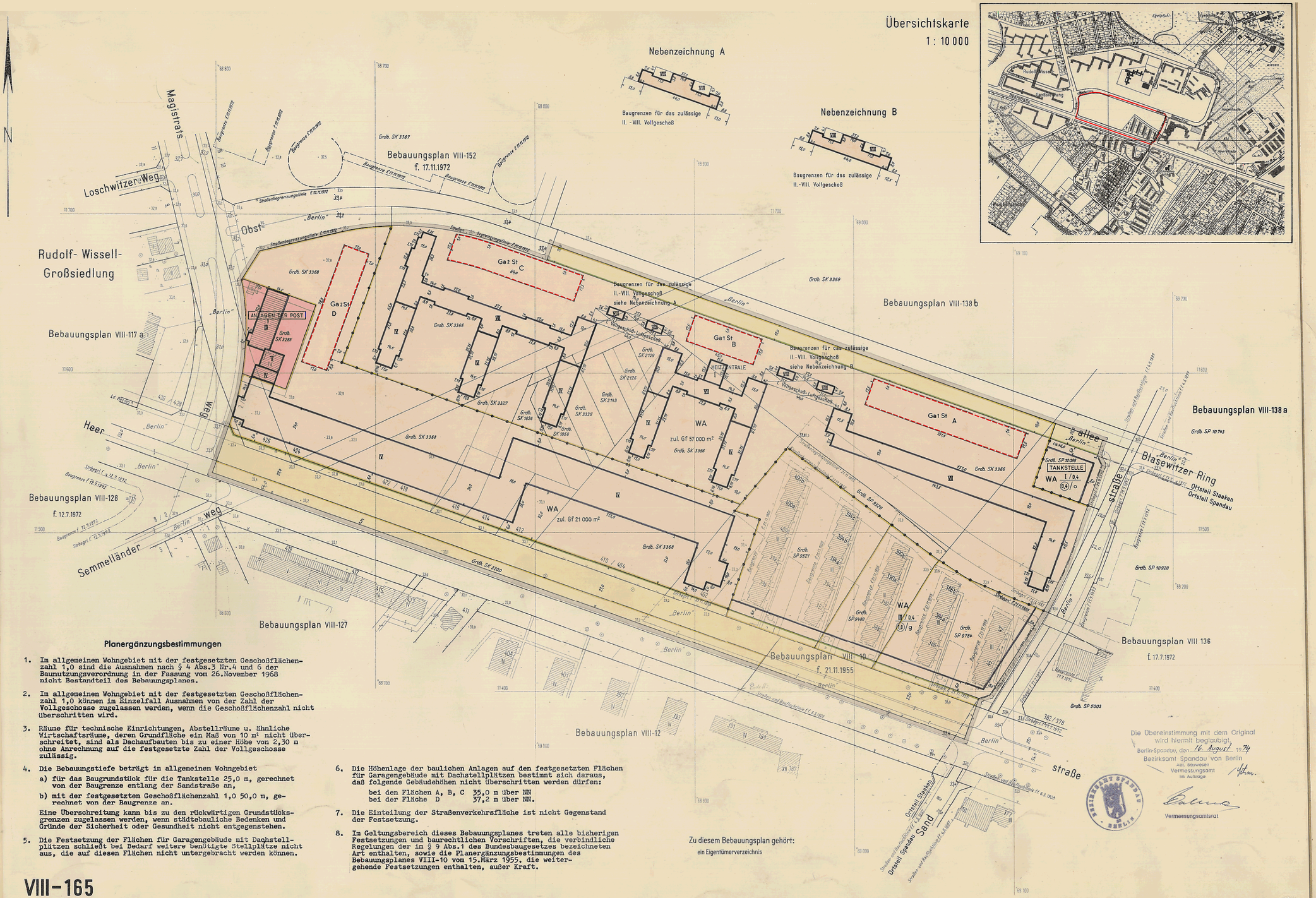
Abzeichnung

Bebauungsplan VIII-165

für das Gelände zwischen

Heerstraße, Magistratsweg, Obstallee und Sandstraße

im Bezirk Spandau, Ortsteile Staaken und Spandau



Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung:

Baugrundstücke, Überbaubare Flächen der Baugrundstücke oder Grundflächen der baulichen Anlagen

- im Kleinsiedlungsgebiet (§ 9 Abs. 1 BauNVO) — WS
- im reinen Wohngebiet (§ 3 Abs. 1 BauNVO) — WR
- im allgemeinen Wohngebiet (§ 4 Abs. 1 BauNVO) — WA
- im Dorfgebiet (§ 5 Abs. 1 BauNVO) — MD
- im Mischgebiet (§ 6 Abs. 1 BauNVO) — MI
- im Kerngebiet (§ 7 Abs. 1 BauNVO) — MK
- im Gewerbegebiet (§ 8 Abs. 1 BauNVO) — GE
- im Industriegebiet (§ 9 Abs. 1 BauNVO) — GI
- im Wochenendhausgebiet (§ 10 Abs. 1 BauNVO) — SW
- im Sondergebiet für den Gemeinbedarf z.B. LADEN, z.B. SCHULE

Nicht überbaubare Flächen der Baugrundstücke mit Bindungen für Bepflanzungen

Zu erhaltende Bäume

Zulässige Größe der Baumasse — zul. Bm m³

Zulässige Größe der Geschoßfläche — zul. Gf m²

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Zahl der Vollgeschosse, zwingend

Zahl der Vollgeschosse, als Mindestgrenze

Grundflächenzahl

Geschoßflächenzahl

Offene Bauweise

Geschlossene Bauweise

Baumassenzahl

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Nur Hausgruppen zulässig

Nur Einzelhäuser zulässig

Nur Doppelhäuser zulässig

Gebäudehöhe

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen (§ 31 Abs. 2 Satz 1 BauGB/§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Verkehrsflächen:

Straßenverkehrsflächen

Öffentliche Parkflächen

Private Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Zufahrtverbot

Ausfahrtverbot

Zu- und Ausfahrtverbot

Versorgungsflächen oder Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen: z.B. GASWERK

Gasdruckregler

Trafostation

Grünflächen: z.B. PARKANL.

Flächen für die Landwirtschaft:

für die Forstwirtschaft:

Sonstige Festsetzungen:

Flächen für Stellplätze, für Garagen, für Gemeinschaftsstellplätze, für Gemeinschaftsgaragen, für Garagengebäude mit Stellplätzen — mit Angabe der Geschosse

Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen, die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen — z.B. HOTEL

Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke

Sichtflächen

Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Höhenlage von Verkehrsflächen ü. NN — 35,4

Erdgeschoß-Fußbodenhöhe — als Höchstgrenze (§ 9 Abs. 3 BauGB) — EFH 31,3

Traufhöhe — als Höchstgrenze (§ 9 Abs. 3 BauGB) — TrH 28,2

Firsthöhe — als Höchstgrenze (§ 9 Abs. 3 BauGB) — FH 38,4

Nachrichtliche Übernahmen

Naturschutzgebiet

Landschaftsschutzgebiet

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Wasserschutzgebiet

Bahnanlage

Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr

Baudenkmal

Als Naturdenkmal geschützte Bäume

Andere Naturdenkmale

Abgrenzung geschützter Bauberiche — gem. V.O. v. 4.8.1964 (GVBl. S. 818)

Eintragungen als Vorschlag

Gebäude

Stellplatz

Garage — mit Angabe der Geschosse

Tiefgarage

Kinderspielplatz

Hochstraße

Tiefstraße

Brücke

Künftige Industriebahnen

Planunterlage

Öffentliches Gebäude

Wohngebäude mit Durchfahrt

Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie- oder Lagergebäude

Geschoßzahl

Mauer, Zaun, Hecke

Brücke

Gewässer

Geländehöhe, Straßenhöhe

Offene Garage

Tiefgarage

Bezirksgrenze

Ortsteilgrenze

Grundstücksgrenze

Eigentumsgrenze

Führung unterirdischer Versorgungsanlagen — Elektrizität, Heizung, Gas, Wasser, Abwasser, Nachrichten

Führung oberirdischer Versorgungsanlagen

Straßenbäume und geschützte Bäume nach der Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin

Kenntnischmachungen

Zu erhaltende Gebäude oder bauliche Anlagen (§ 9 Abs. 6 BauGB/§ 172 Abs. 1 BauGB)

Zu beseitigende Gebäude oder bauliche Anlagen (§ 9 Abs. 6 BauGB/§ 172 Abs. 1 BauGB)

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält alle gebräuchlichen Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden.

Zugrunde gelegt ist die BauNVO in der Fassung vom 26.11.1968

Aufgestellt: Berlin-Spandau, den 9. Juli 1973

Bezirksamt Spandau von Berlin, Abt. Bauwesen

Vermessungsamt — *Langer*, Amtsleiter

Stadtplanungsamt — *Stroschein*, Amtsleiter

Bühl
Bezirksstadtrat

Der Bebauungsplan hat die Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung mit Beschluß vom 19.9.1973 erhalten und wurde in der Zeit vom 22.10.1973 bis 22.11.1973 öffentlich ausgelegt.

Berlin-Spandau, den 23. November 1973

Bezirksamt Spandau von Berlin
Abt. Bauwesen
Stadtplanungsamt
Stroschein
Amtsleiter

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes in Verbindung mit § 4, Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 14. Juni 1974

Der Senator für Bau- u. Wohnungswesen
Dr. Riebschläger

Die Verordnung ist am 11.7.1974 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 1509 verkündet worden.

Planergänzungsbestimmungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet mit der festgesetzten Geschoßflächenzahl 1,0 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 6 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Im allgemeinen Wohngebiet mit der festgesetzten Geschoßflächenzahl 1,0 können im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.
3. Räume für technische Einrichtungen, Abstellräume u. ähnliche Wirtschaftsräume, deren Grundfläche ein Maß von 10 m² nicht überschreitet, sind als Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 2,30 m ohne Anrechnung auf die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse zulässig.
4. Die Bebauungstiefe beträgt im allgemeinen Wohngebiet
   a) für das Baugrundstück für die Tankstelle 25,0 m, gerechnet von der Baugrenze entlang der Sandstraße an,
   b) mit der festgesetzten Geschoßflächenzahl 1,0 50,0 m, gerechnet von der Baugrenze an.

   Eine Überschreitung kann bis zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen zugelassen werden, wenn städtebauliche Bedenken und Gründe der Sicherheit oder Gesundheit nicht entgegenstehen.
5. Die Festsetzung der Flächen für Garagengebäude mit Dachstellplätzen schließt bei Bedarf weitere benötigte Stellplätze nicht aus, die auf diesen Flächen nicht untergebracht werden können.
6. Die Höhenlage der baulichen Anlagen auf den festgesetzten Flächen für Garagengebäude mit Dachstellplätzen bestimmt sich daraus, daß folgende Gebäudehöhen nicht überschritten werden dürfen:

   bei den Flächen A, B, C 35,0 m über NN
   bei der Fläche D 37,2 m über NN.
7. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
8. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes bezeichneten Art enthalten, sowie die Planergänzungsbestimmungen des Bebauungsplanes VIII-10 vom 15. März 1955, die weitergehende Festsetzungen enthalten, außer Kraft.

Zu diesem Bebauungsplan gehört:
ein Eigentümerverzeichnis

VIII-165