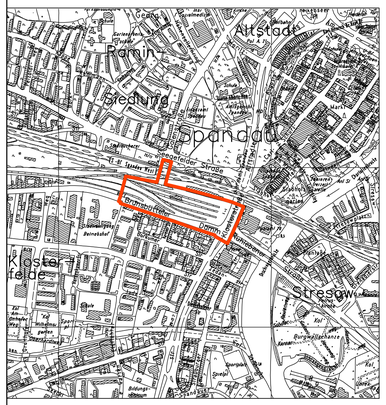
ABZEICHNUNG

Bebauungsplan VIII-300

für das Gelände zwischen
Klosterstraße, Brunsbütteler Damm, einer Linie ca. 118 m westlich der nach Süden verlängerten Galenstraße und der S-Bahn und Fernbahn sowie für Abschnitte der Klosterstraße, des Brunsbütteler Dammes und der verlängerten Galenstraße
im Bezirk Spandau

Übersichtsplan 1:10000



Textliche Festsetzungen:

1. Im Kerngebiet MK 1 sind im I. und II. Vollgeschoß sowie unterhalb der Geländeoberfläche nur die in § 7 Abs. 2 Nr. 2, 3 und 4 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten, soweit diese nicht nach textlicher Festsetzung Nr. 4 ausgeschlossen sind; sonstige nicht störende Gewerbebetriebe; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zulässig. Nicht zulässig sind Stellplätze oder Garagen, ausgenommen Zufahrten zu Garagengeschossen.

   Oberhalb des I. Vollgeschosses sind die in § 7 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) ebenfalls zulässig.

   Oberhalb des II. Vollgeschosses sind nur die in § 7 Abs. 2 Nr. 1, 3, 4 und 6 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude; sonstige nicht störende Gewerbebetriebe; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, und sportliche Zwecke; Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) zulässig. Ebenfalls zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten, soweit diese nicht nach textlicher Festsetzung Nr. 4 ausgeschlossen sind. Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe.

   Innerhalb der für Garagengeschosse festgesetzten Flächen sind auch technische Einrichtungen sowie Einrichtungen zur Erschließung im Zusammenhang mit anderen Nutzungen zulässig.

2. Im Kerngebiet MK 2 sind die in § 7 Abs. 2 Nr. 2 und 6 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten; Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) nicht zulässig.

   Unterhalb der Geländeoberfläche sind Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

3. Die Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 fallen; Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und Nr. 7 fallen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

4. In allen Baugebieten sind Spielhallen und Einrichtungen zur Schaustellung von Personen (z.B. Peep-, Sex- und Live-Shows) sowie Einrichtungen für Video- und ähnliche Vorführungen nicht zulässig.

5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen bauliche Anlagen die festgesetzten Höhen nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.

   Ausnahmsweise zulässig sind einzelne Dachaufbauten bis zu einer Gesamtfläche von jeweils 100 m^2 und einer Höhe von 2,5 m über der jeweils zulässigen Höhe baulicher Anlagen, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.

6. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundfläche bis zur Gesamtgröße des Baugrundstücks überschritten werden.

7. An die Baugrenzen und Umgrenzungen der Flächen für Garagen darf zwischen den Punkten AB, BC, DE, EF, GH, HJ bezogen auf die generell zulässigen Höhen der baulichen Anlagen mit Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden.

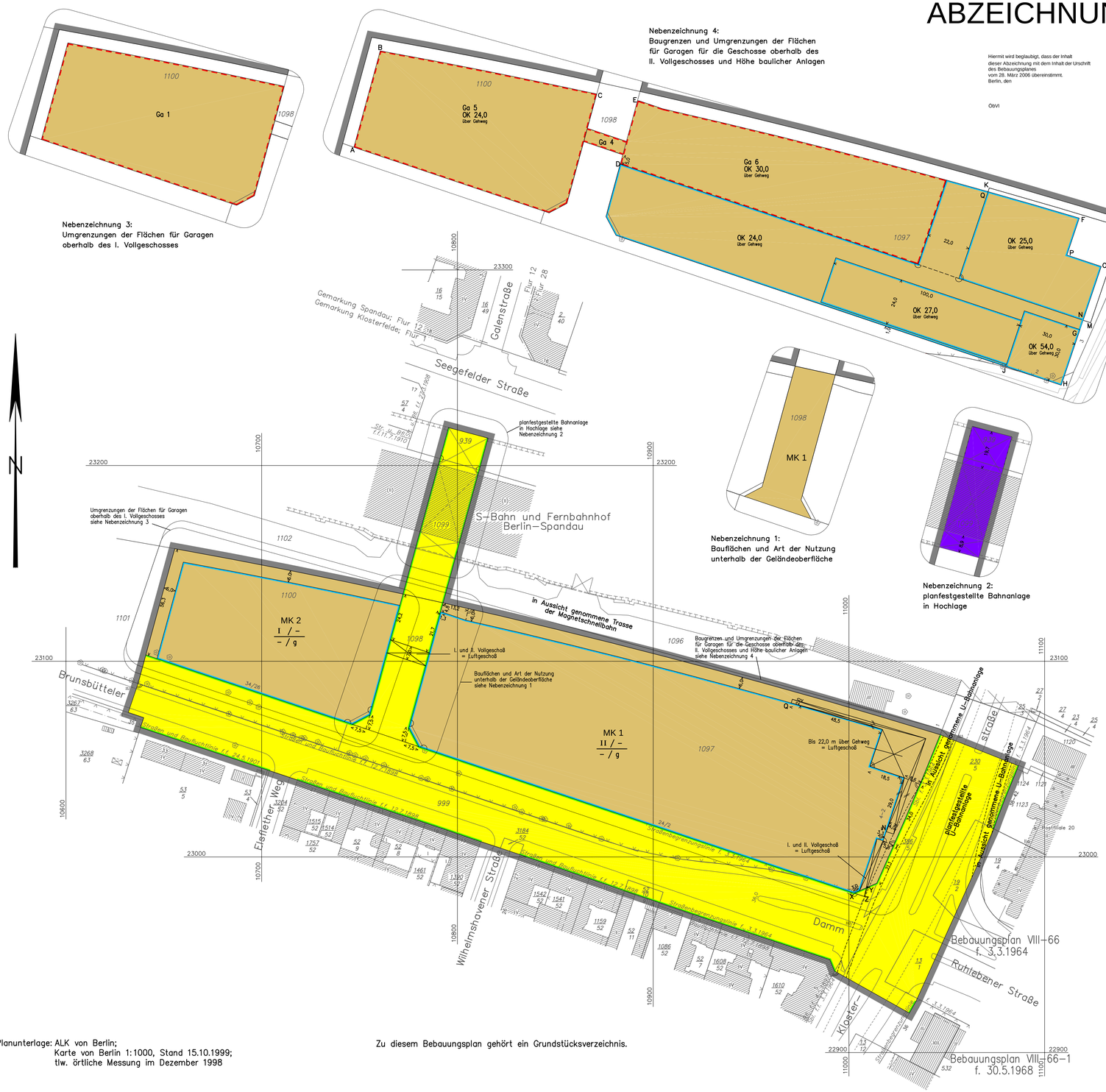
8. Innerhalb der Fläche KLMNOPFQK ist die Herstellung einer Überdachung mit einer Unterkante von nicht weniger als 22,0 m über Gehweg und einer Oberkante nicht höher als 25,0 m über Gehweg zulässig.

9. Innerhalb der Fläche XYZX ist die Herstellung baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

10. Flachdächer in einem Umfang von 1500 m^2 sind mit einer mindestens 10 cm mächtigen Substratschicht zu bedecken und zu begrünen; dies gilt nicht für Dächer oberhalb von 32,0 m Höhe über Gehweg sowie für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen.

11. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

12. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art betreffen, außer Kraft.



Nebenzeichnung 1:
Bauflächen und Art der Nutzung
unterhalb der Geländeoberfläche

Nebenzeichnung 2:
planfestgestellte Bahnanlage
in Hochlage

Nebenzeichnung 3:
Umgrenzungen der Flächen für Garagen
oberhalb des I. Vollgeschosses

Nebenzeichnung 4:
Baugrenzen und Umgrenzungen der Flächen
für Garagen für die Geschosse oberhalb des
II. Vollgeschosses und Höhe baulicher Anlagen

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt
dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift
des Bebauungsplanes
vom 28. März 2006 übereinstimmt.
Berlin, den

Ö&VI

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweisen, 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. KLINIKGEBIET
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB) — z.B. WR 2 Wo
- Geschoßflächenzahl
  - als Höchstmaß z.B. (3.7)
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. (2.5) bis (3.7)
- Geschoßfläche
  - als Höchstmaß z.B. GF 500m^2
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400m^2 bis 500m^2
- Baumassenzahl z.B. 10.0
- Baumasse z.B. BM 4000m^3
- Grundflächenzahl z.B. 0,4
- Grundfläche z.B. GR 100 m^2
- Zahl der Vollgeschosse
  - als Höchstmaß z.B. II
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. II-IV
  - zwingend z.B. (II)
- Offene Bauweise a
- 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 Gehweg
    - Firsthöhe z.B. FH 53,5m über NN
    - Oberkante z.B. OK 124,5m über NN
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. OK 118,5 bis 124,5m über NN
  - zwingend z.B. (OK) 124,5m über NN

Flächen für den Gemeinbedarf

- z.B. SCHULE

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - z.B. öffentliche Parkfläche P
  - z.B. FUSSGÄNGERBEREICH
- Private Verkehrsflächen

Flächen für Sport- und Spielanlagen

- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Einfahrt
- Bereich ohne Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Höhenlage Oberkante Straße in m über NN z.B. 35.0

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- z.B. GASNETZ
  - z.B. Gasdruckregler G z.B. Trafostation T

Öffentliche und Private Grünflächen

- z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
- z.B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN

Oberirdische Hauptversorgungsleitung

- Hochspannungsleitung

Flächen für Landwirtschaft
Flächen für Wald
Wasserflächen

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
- Anpflanzen
  - Bäume
  - Sträucher
  - Sonstige Bepflanzungen
  - Sichtflächen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung
- Erhaltung
  - Bäume
  - Sträucher
  - Sonstige Bepflanzungen

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung von Flächen für
  - Stellplätze
  - Garagen (mit Angabe der Geschosse) ST
  - Gemeinschaftsstellplätze GSt
  - Garagengeschosse (mit Angabe der Geschosse) Ga 1
  - 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
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen HORTEN
- Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Arkade
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen für zugeordnete Maßnahmen nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Umgrenzung der Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahmen

- Umgrenzung von
  - Naturschutzgebieten N
  - Landschaftsschutzgebieten L
  - flächenhaften Naturdenkmalen FND
- Naturdenkmal ND
- Baudenkmal D
- 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
- Kinderspielplatz K
- Sonstige Eintragung z.B. WASCHHAUS
- Hochstraße
- Tiefstraße
- Brücke
- Künftige Industriebahn

Planunterlage

- Öffentliches oder Wohngebäude (mit Geschossen)
- Wohngebäude (mit Durchfahrt)
- Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie-, Lagergebäude oder Garage (mit Geschossen)
- Offene Garage (mit Geschossen)
- unterirdisches Bauwerk
- Brücke
- Gewässer Teich
- Geländehöhe, Straßenhöhe in m über NN 35
- Straßenbaum oder geschützter Baum
- Naturdenkmal
- Grenze von Berlin
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze
- Grundstücksnummer, Flurstücksnummer 49, 49/1 60
- Mauer
- Zaun; Hecke
- Oberirdische Versorgungsanlagen
- Baulinie, Baugrenze, Baufluchtlinie
- Straßenbegrenzungslinie, Straßenfluchtlinie
- Freiflächengrenze
- Stützmauer

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält alle gebräuchlichen 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 1990) vom 18. Dezember 1990

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

Planunterlage: ALK von Berlin;
Karte von Berlin 1:1000, Stand 15.10.1999;
tlw. örtliche Messung im Dezember 1998

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Aufgestellt: Berlin, den 01. Dezember 1999

Bezirksamt Spandau von Berlin
Abt. Bauen, Planen und Umweltschutz

Vermessungsamt
Becker
Amtsleiter

Röding
Bezirksstadtrat

Stadtplanungsamt
W. Göllner
Amtsleiter

Der Bebauungsplan wurde
in der Zeit vom 27.12.1999 bis einschließlich 28.1.2000 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan
am 31.8.2005 beschlossen.

Berlin, den 17.11.2005
Bezirksamt Spandau von Berlin
Abt. Bauen, Planen und Umweltschutz
Stadtplanungsamt
Bode
i.V.d. Amtsleiters

Der Bebauungsplan ist aufgrund des §10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit §6 Abs.5 Satz 1 und mit §11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 28. März 2006
Bezirksamt Spandau von Berlin

Birkholz
Bezirksbürgermeister

Röding
Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 12.04.2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 323 verkündet worden.