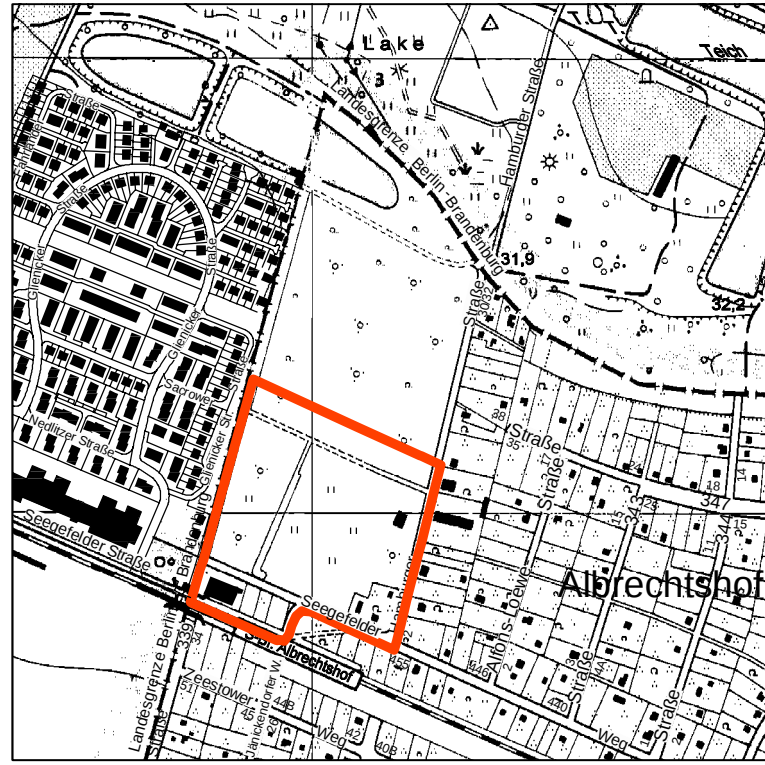


Bebauungsplan VIII-354

für das Gelände
zwischen der Landesgrenze zu Brandenburg,
dem Seegefelder Weg, der Hamburger Straße und
dem Grundstück Hamburger Straße 23 sowie Abschnitte
des Seegefelder Weges und der Hamburger Straße
im Bezirk Spandau, Ortsteil Staaken

Übersichtskarte 1 : 10 000



Textliche Festsetzungen

- Im Sondergebiet sind maximal 800 m² Verkaufsfläche zulässig.
- Im Sondergebiet darf die Höhe baulicher Anlagen eine OK von 42,20 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.
- Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche im Sondergebiet darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung, die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden.
- Im allgemeinen Wohngebiet auf der Fläche C zwischen den Punkten EFGHE und den Punkten JKLMJ und der Fläche D zwischen den Punkten NOPQN darf die Höhe baulicher Anlagen eine OK von 43,5 m über NHN nicht überschreiten.
- Für das allgemeine Wohngebiet WA 2 wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt: Die maximale Länge der Gebäude darf 110,0 m nicht überschreiten. Im Übrigen gilt die offene Bauweise.
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 auf der Fläche C wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt: Die maximale Länge der Gebäude zwischen den Punkten EFGHE darf 152,5 m nicht überschreiten. Die maximale Länge der Gebäude zwischen den Punkten JKLMJ darf 33,0 m nicht überschreiten.

- Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 auf der Fläche D wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt: die Länge der Gebäude darf 54,0 m betragen. Die maximale Länge der Gebäude zwischen den Punkten NOPQN darf 51,3 m nicht überschreiten.
- Im Übrigen gilt die offene Bauweise.
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 und WA 4 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Hamburger Straße und des Seegefelder Weges bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung unzulässig.
 - Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der privaten Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
 - Im allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3 sowie auf Teilflächen der Grundstücke Seegefelder Weg 456 / 458 und Hamburger Straße 3 im WA 4 sind die gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bis zum Nachweis der Sanierung der Bodenbelastungen gegenüber der zuständigen Bodenschutzbehörde unzulässig.
 - Im allgemeinen Wohngebiet müssen zum Schutz vor Lärm in mindestens einem schutzwürdigen Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. mindestens der Hälfte der schutzwürdigen Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch schallgedämmte Lüftungsmöglichkeiten, besondere Fensterkonstruktionen oder baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung (z. B. gekoppelte Maßnahmen) an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den Räumen bei teilgeöffneten Fenstern nicht überschritten wird.

- Zum Schutz vor Lärm muss auf den Flächen C, D und WA 4 in Gebäuden mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mit den Fenstern zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein.
- Zum Schutz vor Lärm müssen entlang der Linie d-e-f-g und an den südlichen, westlichen und östlichen Fassaden, die sich innerhalb einer Bautiefe von 20,0 m innerhalb der Fläche R befinden, die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u. ä. ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'w res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 45 dB und in Büroräumen u. ä. von mindestens 40 dB aufweisen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
- Zum Schutz vor Lärm müssen entlang der Linien g-h, i-j-k-l, m-n und an den westlichen und südlichen Fassaden, die sich innerhalb einer Bautiefe von 20,0 m hinter der Linie d-o-p befinden, sowie an den südlichen, westlichen und östlichen Fassaden innerhalb der Fläche S die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u. ä. ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'w res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 40 dB und in Büroräumen u. ä. von mindestens 35 dB aufweisen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3 südlich der Linie q-r-s-t-u-v mit Ausnahme der Flächen C und D - ist die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung bis zur Fertigstellung des Hochbaus auf den Flächen C und D unzulässig.
- Entlang der Linie abc ist in einer Tiefe von 0,4 m ein Lärmschutzbauwerk der Gruppe A1 (reflektierend) nach ZTV - LSW 06 mit einer Luftschalldämmung DL_a von mindestens 24 dB zu errichten und auf der dem allgemeinen Wohngebiet zugewandten Seite zu begrünen. Die Höhe der Oberkante wird wie folgt festgesetzt: zwischen den Punkten a - b - c: 35,80 m über NHN.

- Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 3 ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 0,16 m oder ein Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von 0,1 m zu pflanzen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume miteinzurechnen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
- Auf der privaten Verkehrsfläche ist je angefangene 170 m² Verkehrsfläche ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 0,18 m zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 4 und auf der privaten Verkehrsfläche sind Befestigungen von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 3 ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der privaten Verkehrsflächen eine Fläche von insgesamt 3.000 m² mit Strauchgehölzen (5 Sträucher pro m²) in einer Mindesthöhe von 1,0 m zu bepflanzen. Die zu entwickelnde Mindestbreite der Strauchgehölze soll 1,5 m betragen. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege und Zufahrten. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
- Innerhalb der öffentlichen naturnahen Parkanlage mit öffentlichem Spielplatz sind als Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 Baugesetzbuchs folgende Maßnahmen durchzuführen:
Die öffentliche naturnah Parkanlage mit öffentlichem Spielplatz ist als landschaftstypischer, strukturreicher, teilweise offener Eichen - Mischwald zu entwickeln. Dabei sind Gehölze der Arten Eiche zu erhalten und Arten der Pflanzengesellschaft Eichenmischwald zu ergänzen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
- Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche naturnah Parkanlage mit öffentlichem Spielplatz“ werden einschließlich der Kosten für die dreijährige Entwicklungspflege den Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet WA 1, 2 und 3 sowie der privaten Verkehrsfläche zugeordnet. Als Verteilungsmaßstab gilt die zulässige Grundfläche.
- Auf den vom Land Berlin bereitgestellten Flächen zum Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft auf den Grundstücken Hamburger Straße 3 und Seegefelder Weg 456 / 458 sind folgende Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung auf Teilflächen des Landschaftsschutzgebiets mit der Bezeichnung „Hahneberg und Umgebung“ südlich des Hahnebergweges, nördlich der Landesgrenze und östlich des Fort Hahneberg durchzuführen:



Auf einer 7.000 m² großen Fläche A und einer 25.000 m² großen Fläche B sind durch Entnahme von Gehölzen sowie durch selektives Entfernen des Pflanzenaufwuchses überwiegend kurzrasige Vegetationsstrukturen zu entwickeln und zu erhalten.

Die Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung innerhalb der Fläche A werden dem Grundstück Hamburger Straße 3 im allgemeinen Wohngebiet WA 4 zugeordnet. Die Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung innerhalb der Fläche B werden dem Grundstück Seegefelder Weg 456 / 458 im allgemeinen Wohngebiet WA 4 zugeordnet. Als Verteilungsmaßstab gilt die zulässige Grundfläche.

Die Abgrenzungen der Flächen A und B sind auf der der Begründung beigefügten Anlage - Auszug aus der Schutzgebietskarte LSG - 51 NSG - 38 für das Landschaftsschutzgebiet Hahneberg und Umgebung und das Naturschutzgebiet Fort Hahneberg - dargestellt.

- Die Flächen T1 und T2 sind mit einem Fahrrecht zugunsten der für Pflege und Wartung des öffentlichen Spielplatzes zuständigen Fachbehörde des Bezirksamtes Spandau zu belasten.
- Die Fläche T1 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des allgemeinen Wohngebietes WA 1, WA 2 und WA 3 zu belasten.
- Die mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastende Fläche U darf nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

Hinweise:

- Bei der Anwendung der textlichen Festsetzung 15, 16, 17, 19, 20 und 25 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 20. Juni 2016 empfohlen.

Planunterlage: ALK von Berlin, Stand 10.2014
tlw. örtliche Messung im Oktober 2014
ALK von Brandenburg, Stand 10.2014

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche
Richtigkeit wird bescheinigt

Die Änderungen vom 03.08.2017 und
vom 18.12.2017 sind eingearbeitet.

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt der
Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift
des Bebauungsplanes VIII-354
vom 19.12.2017 übereinstimmt.
Berlin, den

Dieses Original des Bebauungsplanentwurfs VIII-354
ersetzt die Fassung vom 07. Juli 2005
mit dem Deckblatt vom 22. Mai 2007.

Bezirksamt Spandau von Berlin
Abt. Bauen, Planen, Umweltschutz und Wirtschaftsförderung
Stadtentwicklungsamt

Fachbereich Stadtplanung
Berlin-Spandau, den 04. Oktober 2016

Schulte
Fachbereichsleiter

LAND BRANDENBURG
Landkreis Havelland
Gemeinde Falkensee

Seegefelder Straße
nach Hamburg
Wirtschafts-Industriegebiet
regionaler Naturpark
Altvesteich

Seegefelder Weg
nach Hamburg
Wirtschafts-Industriegebiet
regionaler Naturpark
Altvesteich

Seegefelder Weg
nach Hamburg
Wirtschafts-Industriegebiet
regionaler Naturpark
Altvesteich

Seegefelder Weg
nach Hamburg
Wirtschafts-Industriegebiet
regionaler Naturpark
Altvesteich

Seegefelder Weg
nach Hamburg
Wirtschafts-Industriegebiet
regionaler Naturpark
Altvesteich

