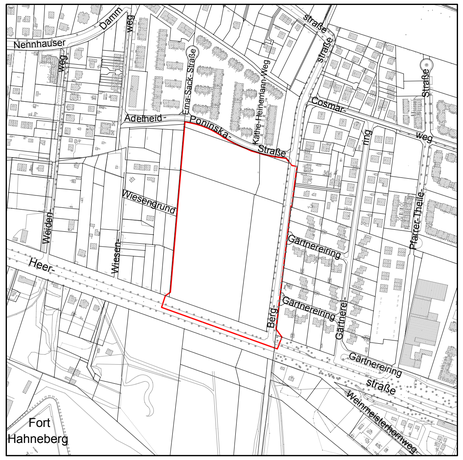
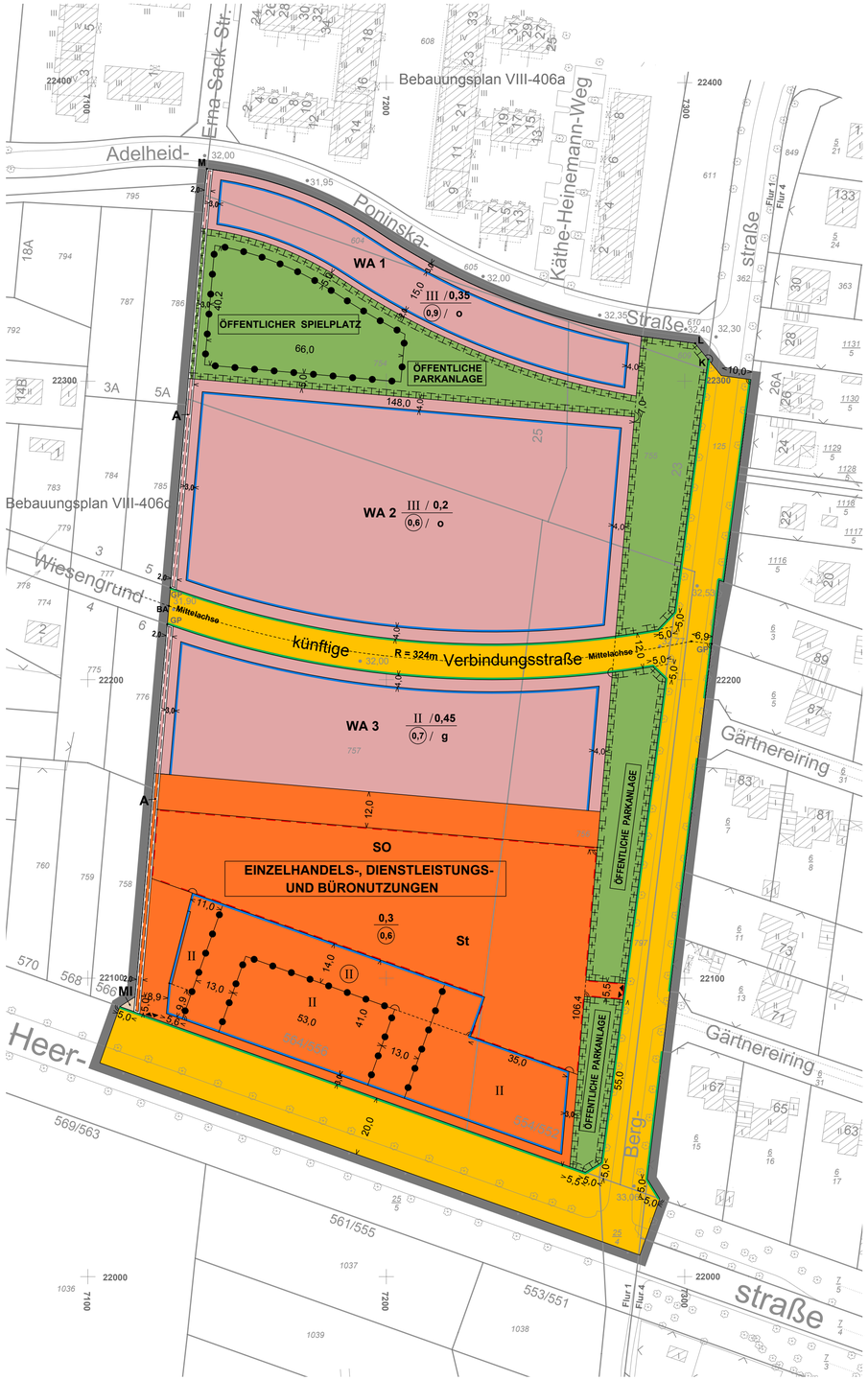
## Übersichtskarte 1:5.000




N

Maßstab 1 : 1 000

0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Planunterlage: Automatisierte Liegenschaftskarte
Stand: Oktober 2004

# VIII-406d

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Deckblatt vom 14.02.2006 (in diese Abzeichnung eingearbeitet)

## Textliche Festsetzungen

1. **Im allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3 sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.**

2. **Im allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 der Baunutzungsverordnung, Garagen und Stellplätze unzulässig.**

3. **Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden.**

4. **Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Büronutzungen.**

   **Zulässig sind im I. Vollgeschoss Einzelhandelsbetriebe einschließlich der zu diesen gehörenden Büro- und Sozialräume und andere Nebenflächen bis zu einer gesamtenVerkaufsfläche von 2.400 m²**
   1. **mit Waren der Hauptrichtung Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren sowie ergänzend Waren verschiedener Art, insbesondere**
      - **kosmetische Artikel und Körperpflegemittel**
      - **Drogerieartikel**
      - **Kurzwaren, Waren für den Schneidereibedarf und Handarbeitswaren**
      - **Zeitschriften, Zeitungen sowie Schreib- und Papierwaren**
      - **Blumen, Pflanzen, und Sämereien**
   2. **mit sonstigen Waren.**

   **Dabei muss der Anteil der unter 1. genannten Einzelhandelsbetriebe mindestens 70 v. H. der zulässigen Verkaufsfläche betragen.**

   **Zulässig sind im II. Vollgeschoss nur Büro- und Dienstleistungsnutzungen einschließlich Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO sowie Büro- und Sozialräume und andere Nebenflächen, die zu den unter 1. und 2. genannten Einzelhandelsbetrieben gehören.**

   **Ausnahmsweise können im Sondergebiet Schank- und Speiswirtschaften sowie im I. Vollgeschoss auch Büro- und Dienstleistungsnutzungen einschließlich Räume für freie Berufe zugelassen werden.**

5. **Im Sondergebiet darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundfläche von 0,8 überschritten werden.**

6. **Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.**

7. **Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten KLM ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.**

8. **Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm sind im SO-Gebiet nur solche Vorhaben zulässig, deren immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel (IFSP) folgende Werte nicht überschreitet:**
   **tags (6.00 bis 22.00 Uhr): 55 dB(A)**
   **nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) 40 dB(A).**

   **Bezugsfläche des IFSP ist die Fläche des Sondergebietes mit 12.700 m².**
   **Die o.g. immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel IFSP dürfen richtungsabhängig unter Bezug auf die benachbarten sensiblen Nutzungen wie folgt erhöht werden**
   - **in Richtung West (MI – Gebiet) um 4 dB(A)**
   - **in Richtung Westnordwest (WA – Gebiet) um 0 dB(A)**
   - **in Richtung Nord (WA – Gebiet) um 1 dB(A)**
   - **in Richtung Ost (WA – Gebiet) um 5 dB(A).**

   **Die Prüfung der Einhaltung des IFSP bzw. der richtungsabhängig festgesetzten Erhöhungen der IFSP ist durchzuführen nach: „Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm)“ vom 26. August 1998 – BMBl. S. 503.**

9. **Auf den Flächen im allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3 sowie im Sondergebiet sind die Außenwandflächen der Gebäude zu 30 v. H. mit rankenden, selbstklimmenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen.**

10. **Im Sondergebiet sind ebenerdige Stellplätze durch Pflanzflächen zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Baum mit einem Mindeststammumfang von 0,18 - 0,20 m zu pflanzen.**

11. **Im allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3 ist die Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.**

12. **Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen:**

    **Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ sind 35 Bäume mit einem Mindeststammumfang 0,18 - 0,20 m zu pflanzen sowie eine Fläche von mindestens 4000 m² mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Die verbleibenden Flächen sind als Wiesenflächen anzulegen.**

13. **Die in der textlichen Festsetzung Nr. 12 geregelten Maßnahmen werden einschließlich der Kosten für den Grunderwerb der gesamten Fläche und der 3-jährigen Entwicklungspflege der Gehölzbestände und der Wiesenflächen gemäß §1a Abs. 3 des Baugesetzbuchs den Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3 sowie der Sondergebietsfläche zugeordnet. Als Verteilungsschlüssel gilt die zulässige Grundfläche.**

14. **Die Flächen A sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.**

**Hinweis 1:**

**Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 9, 10 und 12 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.**

**Hinweis 2:**

**Die Fläche des Mischgebietes gehört zu dem Grundstück Heerstraße 566.**

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes VIII-406d vom 6.Juni 2006 übereinstimmt.

Berlin, den 04.08.2006

**Bezirksamt Spandau von Berlin**
Abt. Bauen, Planen und Umweltschutz
Vermessungsamt

Im Auftrag

# Abzeichnung

# Bebauungsplan VIII-406d

für die Grundstücke
Bergstraße 23/25 und Heerstraße 552/564 sowie für Teilflächen der Grundstücke Heerstraße 566 und Gärtnereiring 67 und einen Abschnitt der Bergstraße

## im Bezirk Spandau , Ortsteil Staaken

### Zeichenerklärung

#### Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, 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
Sondergebiet (Erholung) (§ 11 BauNVO) SO
z.B. UNIVERSITÄT
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB) z.B. WR 2 WE
Geschossflächenzahl
als Höchstmaß z.B. (0,7)
als Mindest- und Höchstmaß z.B. (0,5) bis (0,7)
Geschossfläche
als Höchstmaß z.B. GF 500 m²
als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400 m² bis 500 m²
Baumassenzahl 3,0
Baumasse BM 4000 m³
Flächen für den Gemeinbedarf
z.B. JUGENDFREIZEITHEIM

Grundflächenzahl z.B. 0,4
Grundfläche z.B. GR 100 m²
Zahl der Vollgeschosse
als Höchstmaß z.B. III
als Mindest- und Höchstmaß z.B. III-V
zwingend z.B. (V)
offene Bauweise o
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 d. Umfanges von Abweichungen (§ 23 Abs.3 Satz 3 BauNVO)
Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
als Höchstmaß
Traufhöhe z.B. TH 13,4 m über Gehweg
Firsthöhe z.B. FH 63,5 m über NHN
Oberkante z.B. OK 124,5 m über NHN
als Mindest- und Höchstmaß z.B. OK 116,0 m bis 124,5 m über NHN
zwingend z.B. (OK) 124,5 m über NHN

Flächen für Sport- und Spielanlagen

#### Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
z.B. öffentliche Parkfläche P
z.B. FUSSGÄNGERBEREICH
Private Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Einfahrt — Straßenseite
Bereich ohne Ausfahrt — Straßenseite
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt — Straßenseite
Einfahrt, Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
z.B. UMSPANNWERK
z.B. Gasdruckregler G z.B. Trafostation T
oberirdische Hauptversorgungsleitungen
Hochspannungsleitung

Öffentliche und private Grünflächen
z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
z.B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN
Fläche für die Landwirtschaft
Fläche für Wald
Wasserfläche

#### Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzen von
Bäumen
Sträuchern
sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung
Erhaltung von
Bäumen
Sträuchern
sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen für Zuordnungen nach §9 Abs. 1a Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)

#### Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-immissionsschutzgesetzes
Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen
Arkade
Besonderer Nutzungszweck von Flächen z.B. HOTEL
Höhenlage bei Festsetzungen (in Meter über NHN) z.B. 35,4
Sichtfläche
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Umgrenzung der Flächen für
Stellplätze St
Garagengebäude mit Dachstellplätzen mit Angabe der Geschosse Ga 3 St
Garagen mit Angabe der Geschosse Ga 1
Tiefgaragen mit Angabe der Geschosse TGa 1
Gemeinschaftsstellplätze GSt
Gemeinschaftstiefgaragen mit Angabe der Geschosse GTGa 1
Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschosse GGa 1
Gemeinschaftsanlagen GAnl

#### Nachrichtliche Übernahmen

Naturschutzgebiet
Landschaftsschutzgebiet
Naturdenkmal
Geschützter Landschaftsbestandteil
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt D
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt
Erhaltungsbereich
Wasserfläche
Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)
Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Bahnanlage
auch
Straßenbahn

#### Eintragungen als Vorschlag

Gebäude
Stellplatz St
Garage z.B. Ga 1
Tiefgarage z.B. TGa 1
Kinderspielplatz K
Hochstraße
Tiefstraße
Brücke
Industriebahn (in Aussicht genommen)

#### Planunterlage

Wohn- oder öffentliches Gebäude mit Geschosszahl und Durchfahrt
Wirtschafts- oder Industriegebäude oder Garage
Parkhaus
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage) mit Geschosszahl
Brücke
Gewässer z.B. Teich
Geländehöhe, Straßenhöhe in Meter über NHN · 35,4
Laubbaum, Nadelbaum
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)
Schornstein
Zaun, Hecke
Hochspannungsmast
Grenzpunkt GP
Landesgrenze (Bundesland)
Bezirksgrenze
Ortsteilgrenze
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer, Flurnummer z.B. 60, Flur 10
Grundstücksnummer z.B. 49A
Mauer, Stützmauer
Bordkante
Baulinie, Baugrenze
Straßenbegrenzungslinie

**Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche 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 (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990.**

Aufgestellt: Berlin, den 04.11.2004

**Bezirksamt Spandau von Berlin**
**Abt. Bauen, Planen und Umweltschutz**

**Vermessungsamt**
Becker
Amtsleiter

**Stadtplanungsamt**
W.Göllner
Amtsleiter

Röding
Bezirksstadtrat

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 22.11.2004 bis einschließlich 22.12.2004 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 27.04.2005 beschlossen.

Berlin, den 26.08.2005

**Bezirksamt Spandau von Berlin**
**Abt. Bauen, Planen und Umweltschutz**
**Stadtplanungsamt**
W.Göllner
Amtsleiter

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

Berlin, den 06.06.2006

**Bezirksamt Spandau von Berlin**

Birkholz
Bezirksbürgermeister

Röding
Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 30.06.2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 633 verkündet worden.