

Textliche Festsetzungen

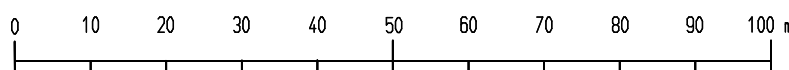
- Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- Im allgemeinen Wohngebiet ist pro 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 20 - 25 cm zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.
- Im allgemeinen Wohngebiet sind pro 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens 10 Sträucher zu pflanzen und zu erhalten.
- Ebenerdige Stellplätze und Plätze für Abfallbehälter sind mit Pergolen zu versehen, die mit rankenden Pflanzen zu begrünen sind. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 20 - 25 cm zu pflanzen.
- Die Außenwandflächen der baulichen Anlagen im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens zu 30% mit selbstklimmenden, schlingenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen.
- Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage und öffentlicher Spielplatz sind mindestens 20 Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 20 - 25 cm und 60 Sträucher zu pflanzen. Die Maßnahmen einschließlich der Kosten für die dreijährige Entwicklungspflege und den Grunderwerb sind gemäß § 8 a Abs. 1 Satz 4 Bundesnaturschutzgesetz den Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebietes als Ersatzmaßnahme zugeordnet. Als Verteilungsmaßstab gilt die überbaubare Grundstücksfläche.
- In den allgemeinen Wohngebieten E und F sind die Dachflächen mit einer Ausdehnung von mehr als 100 m² extensiv zu begrünen, dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Terrassen und für Beleuchtungsflächen.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Bei der Ermittlung der zulässigen Geschosfläche in den Flächen E und F sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen, einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände, mitzurechnen.
- Im allgemeinen Wohngebiet können Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse bis zu einem Vollgeschoss zugelassen werden, wenn das zusätzliche Vollgeschoss zwei Drittel der jeweiligen Gebäudegrundfläche nicht überschreitet, und wenn die zulässige Geschosfläche nicht überschritten wird.
- Die Flächen A und D sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- Die Flächen B und C sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Hinweis:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 3, 4, 5, 6, 7 wird die Verwendung von Arten der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 12. 1. 1995 empfohlen.

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000
Stand Juni 1994

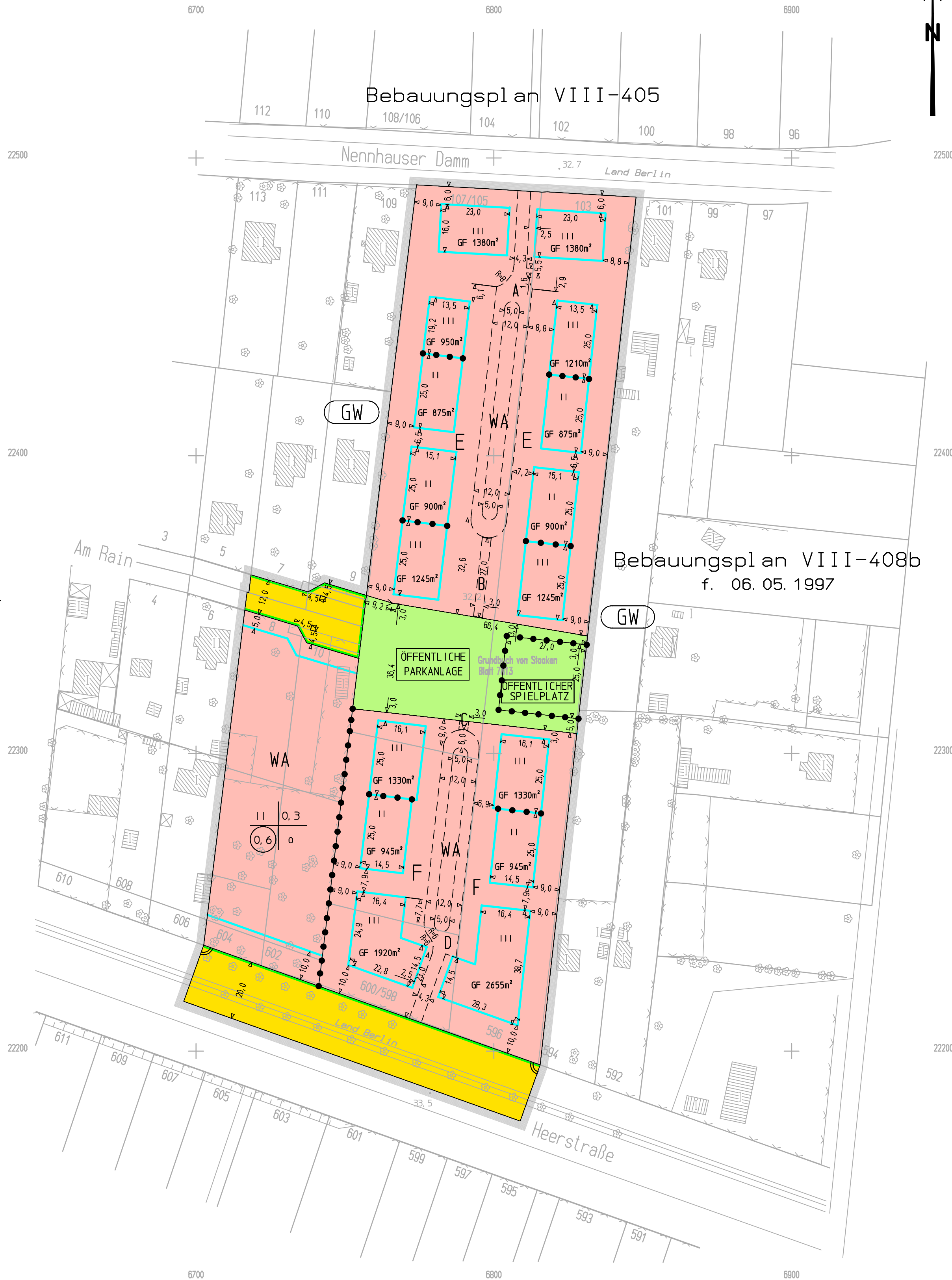
Maßstab 1:1000



VIII-408a

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Zu diesem Bebauungsplan gehören die Deckblätter vom 10. Juli 1995 und vom 3. Januar 2006 (in diese Abzeichnung eingearbeitet).



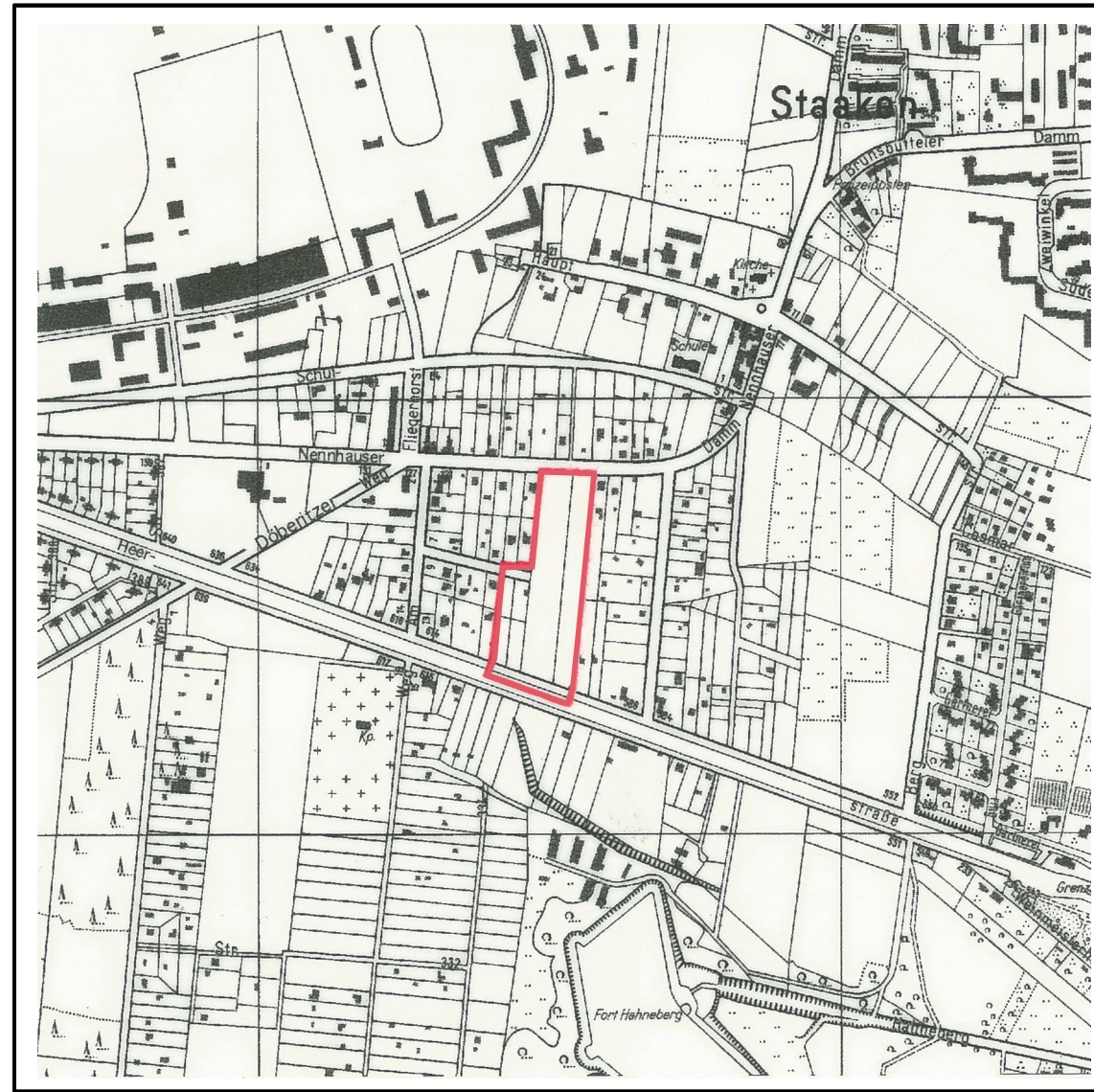
Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes VIII-408a von 06.06.2006 übereinstimmt.

Berlin, den 15.01.2007

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

Im Auftrag

Übersichtskarte 1 : 10000



Abzeichnung

Bebauungsplan VIII-408a

für die Grundstücke Nennhauser Damm 103/107, Heerstraße 596/604 und Am Rain 8/10, eine Teilfläche des Grundstücks Am Rain 9, das Grundstück Grundbuch von Staaken Blatt 7813 (öffentliche Parkanlage in Verlängerung der Straße Am Rain) sowie einen Abschnitt der Straße Am Rain im Bezirk Spandau, Ortsteil Staaken

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen			Grundflächenzahl		
Kleinsiedlungsgebiet	(§ 2 BauVO)	IS	Grundflächenzahl		z.B. 0,4
Reines Wohngebiet	(§ 3 BauVO)	WR	Grundfläche		z.B. GR 100 m²
Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauVO)	WA	Zahl der Vollgeschosse		z.B. III
Besonderes Wohngebiet	(§ 5 BauVO)	WB	als Höchstmaß		z.B. III-V
Dorfgebiet	(§ 6 BauVO)	DO	als Mindest- und Höchstmaß		z.B. III-V
Mischgebiet	(§ 7 BauVO)	MI	zwingend		z.B. o
Kerngebiet	(§ 8 BauVO)	KK	Offene Bauweise		z.B. o
Gewerbegebiet	(§ 9 BauVO)	GE	Nur Einzelhäuser zulässig		z.B. o
Industriegebiet	(§ 10 BauVO)	SI	Nur Doppelhäuser zulässig		z.B. o
Sondergebiet (Erholung)	(§ 11 BauVO)	SO	Nur Hausgruppen zulässig		z.B. o
Sonstiges Sondergebiet	(§ 12 BauVO)	SS	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		z.B. o
Beschränkung der Zahl der Wohnungen			Baulinie		
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauG)			z.B. ZWO	(§ 23 Abs. 2 Satz 1 BauVO)	
Geschosflächenzahl			Baugrenze		
als Höchstmaß	z.B. 0,7		Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abwässerungen		
als Mindest- und Höchstmaß	z.B. 0,5 bis 0,7		Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt		
Geschosfläche			als Höchstmaß		z.B. 12,4m über Gelb.
als Höchstmaß	z.B. GF 500 m²		Traufhöhe		z.B. FH 33,5m über NN
als Mindest- und Höchstmaß	z.B. GF 400m² bis 500m²		Firsthöhe		z.B. FK 12,5m über NN
Baumassenzahl			Überkante		z.B. OK 116,0m bis 174,0m über NN
z.B. BM 400 m²			als Mindest- und Höchstmaß		z.B. OK 124,5m über NN
Baumasse			zwingend		
			Dachformen		
			z.B. Berliner Dach		z.B. BD
			z.B. Flachdach		z.B. FD
			z.B. Mansardendach		z.B. MD
			z.B. Fülldach		z.B. FD
			z.B. Satteldach		z.B. SD
			z.B. Walmdach		z.B. WD
			Firstrichtung		

Flächen für den Gemeinbedarf

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen	z.B. STRASSE
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
z.B. öffentliche Parkfläche	PA
Private Verkehrsflächen	
z.B. Fußgängerbereich	FUSSGANGSBEREICH

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

z.B. Gasdruckregler	GR
z.B. Trafostation	TR
z.B. Gaswerk	GA

Oberirdische Hauptversorgungsleitungen

z.B. Gasdruckregler	GR
z.B. Trafostation	TR
z.B. Gaswerk	GA

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	
Sonstige Bepflanzungen	
Sträucher	
Sichtflächen	

Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für	
Stellplätze	
Gargen	
Gemeinschaftsstellplätze	
Gemeinschaftsgargen	
Gargengebäude mit	
Dachstellplätzen	
Tiefgargen	
Gemeinschaftstiefgargen	
Gemeinschaftsanlagen	
Besonderer Nutzungszweck von Flächen	

Umgrenzungen von

Naturschutzgebieten	
Landschaftsschutzgebieten	
Flächenhafter Naturdenkmale	
Naturdenkmale	
Baudenkmale	

Eintragungen als Vorschlag

Gebäude	
Stellplatz	
Gargen	
Tiefgargen	
Kinderspielplatz	

Öffentliches Gebäude	mit Geschoszahl	
Wohngebäude	mit Durchfahrt	
Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie-, Lagergebäude oder Gargen	mit Geschoszahl	
Öffentliche Gargen	mit Geschoszahl	
Unterirdisches Bauwerk		
Brücke		
Gewässer		
Geländehöhe, Straßenhöhe	in m über NN	
Straßenbaum oder geschätzter Baum		
Naturdenkmale		

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 Planzeichenvorschrift (PlanZV) vom 18. Dezember 1990.

Aufgestellt: Berlin, den 21. Dezember 1994

Bezirksamt Spandau von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen

Vermessungsamt

Becker

Amtsleiter

Stadtplanungsamt

Jungclaus

Bezirksstadtrat

Stadtplanungsamt

W. Gollner

Amtsleiter

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 16.1.1995 bis einschließlich 16.2.1995 und in der Zeit vom 9.01.2006 bis einschließlich 8.02.2006 erneut mit den Deckblättern vom 10.07.1995 und vom 3.01.2006 öffentlich ausgelegt. Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan mit Deckblatt vom 10.07.1995 und mit Deckblatt vom 3.1.2006 am 22.02.2006 beschlossen.

Berlin, den 24.02.2006

Bezirksamt Spandau von Berlin

Abt. Bauen, Planen und Umweltschutz

Stadtplanungsamt

W. Gollner

Amtsleiter

Birkholz

Bezirksbürgermeister

Röding

Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 21.06.2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 566 verkündet worden.