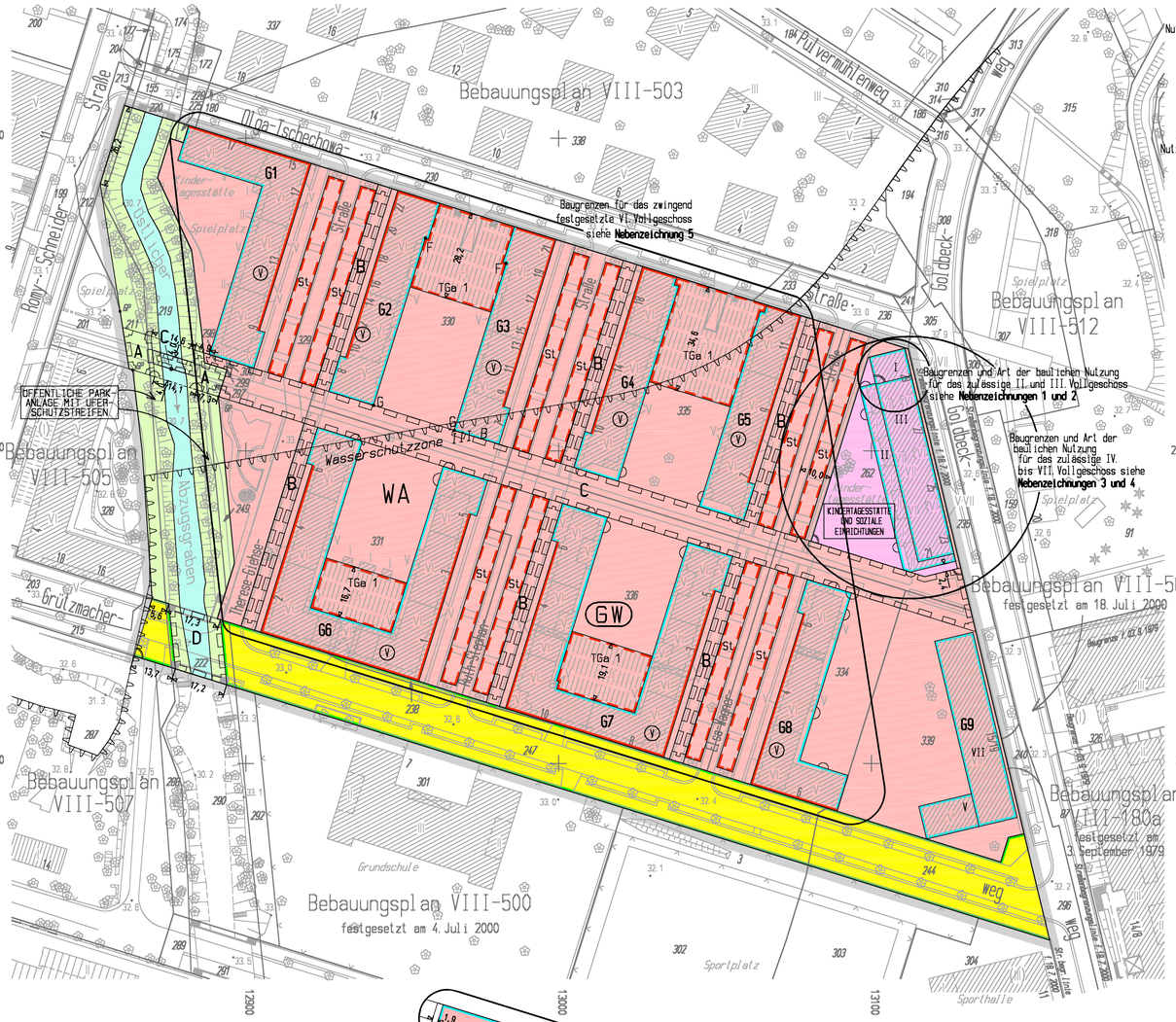
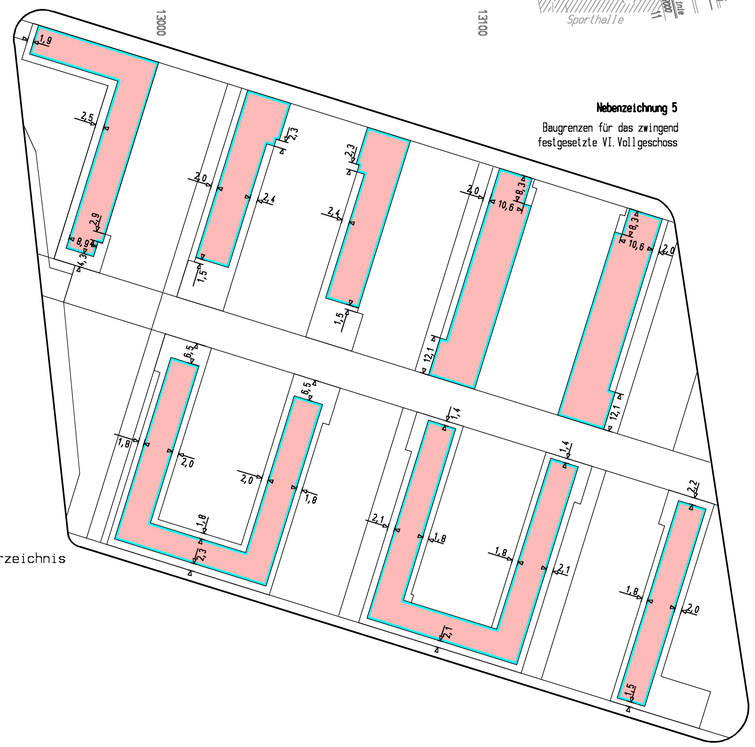




N

Planunterlage:
Flurkarte Stand November 2001

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

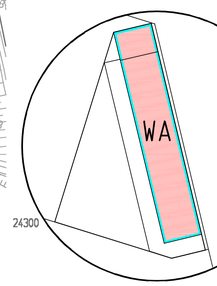
Maßstab 1 : 1000

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

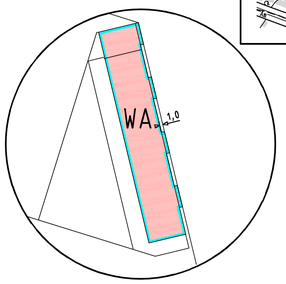
VIII - 501

Nebenzeichnung 1
Baugrenzen und Art der baulichen Nutzung für das zulässige II. Vollgeschoss

Nebenzeichnung 2
24400 Baugrenzen und Art der baulichen Nutzung für das zulässige III. Vollgeschoss



Nebenzeichnung 3
Baugrenzen und Art der baulichen Nutzung für das zulässige IV. Vollgeschoss



Nebenzeichnung 4
Baugrenzen und Art der baulichen Nutzung für das zulässige V. bis VII. Vollgeschoss

Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Auf der überbaubaren Grundstücksfläche G1 ist im 1. Vollgeschoss nur eine Kindertagesstätte zulässig.
3. Auf der überbaubaren Grundstücksfläche G1 ist eine Geschossfläche von 6.700 m² zulässig.
4. Auf den überbaubaren Grundstücksflächen G2 und G3 sind Geschossflächen von jeweils 5.300 m² zulässig.
5. Auf den überbaubaren Grundstücksflächen G4 und G5 sind Geschossflächen von jeweils 5.000 m² zulässig.
6. Auf der überbaubaren Grundstücksfläche G6 ist eine Geschossfläche von 11.800 m² zulässig.
7. Auf der überbaubaren Grundstücksfläche G7 ist eine Geschossfläche von 11.000 m² zulässig.
8. Auf der überbaubaren Grundstücksfläche G8 ist eine Geschossfläche von 5.500 m² zulässig.
9. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind im allgemeinen Wohngebiet die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
10. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig; dies gilt nicht für die festgesetzten Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen.
11. Entlang den Linien zwischen den Punkten F und G ist ein Vortreten bis zu 2 m vor die Baugrenze für die Errichtung von Terrassen zulässig.
12. Im allgemeinen Wohngebiet und auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung unzulässig; dies gilt nicht für Kinderspielplätze und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder.
13. Zum Schutz vor Fluglärm müssen Außenbauteile einschließlich der Fenster ein bewertetes Luftschalldämm-Maß ($R_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen. Dieses liegt für Aufenthaltsräume in Wohnungen bei 43 dB und für Büroräume bei 38 dB.
14. Zum Schutz vor Fluglärm müssen Außenbauteile einschließlich der Fenster ein bewertetes Luftschalldämm-Maß ($R_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen. Dieses liegt für Aufenthaltsräume in der Kindertagesstätte bei 43 dB.
15. Im allgemeinen Wohngebiet sind 102 Laubbäume auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu pflanzen und zu erhalten. Der Stammumfang muss mindestens 18 cm betragen.
16. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind 7 Laubbäume auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu pflanzen und zu erhalten. Der Stammumfang muss mindestens 18 cm betragen.
17. Die festgesetzten Stellplatzflächen sind durch Bäume zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Der Stammumfang muss mindestens 14 cm betragen.
18. Im allgemeinen Wohngebiet und auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind die Außenwandflächen der baulichen Anlagen zu mindestens 30% mit selbstklimmenden, schlingenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen.
19. Im allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Tiefgaragen mit einer Erdschicht von mindestens 60 cm zu überdecken und intensiv zu begrünen; dies gilt nicht für Wege, Zufahrten, Terrassen, Kinderspielplätze und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder.
20. Flachdächer sind extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für Terrassen, technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen.
21. Im allgemeinen Wohngebiet und auf der Fläche für den Gemeinbedarf 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.
22. Die Flächen A sind mit einem Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
23. Die Flächen B sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
24. Die Flächen C sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
25. Die Fläche D ist mit einem Geh- und Fahrrecht für den Träger der Straßenbaulast zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
26. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
27. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Hinweis:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen werden folgende Pflanzlisten empfohlen:
- für die Festsetzungen Nr. 15 und 16 die Pflanzliste Nr. 3 mit Datum vom 25. 11. 1993,
- für die Festsetzung Nr. 17 die Pflanzliste Nr. 2 mit Datum vom 25. 11. 1993,
- für die Festsetzung Nr. 18 die Pflanzliste Nr. 7 mit Datum vom 28. 06. 1994.

Die Pflanzlisten sind der Begründung als Anlage beigefügt.

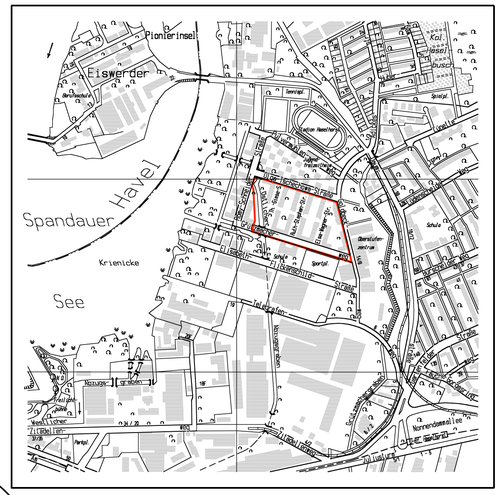
Abzeichnung

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes VIII-501 vom 28. 06. 2005 übereinstimmt.

Berlin, den 07. 10. 2005

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

Übersichtskarte 1 : 10000



Bebauungsplan VIII-501

für eine Teilfläche der künftigen Wasserstadt Berlin-Oberhavel zwischen Olga-Tschechowa-Straße, Goldbeckweg, Grützmacherweg und Östlichem Abzugsgraben sowie einen Abschnitt des Grützmacherweges und des Östlichen Abzugsgrabens im Bezirk Spandau, Ortsteil Haselhorst

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. WOCHENENDHÄUSER ET
Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) SO
z.B. KLINIKGEBIET
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) WG
z.B. 2Wo
Geschossflächenzahl z.B. 0,7
als Höchstwert
als Mindest- und Höchstwert z.B. (0,5) bis (1,2)
Geschossfläche z.B. GF 500 m²
als Höchstwert
als Mindest- und Höchstwert z.B. GF 400 m² bis 500 m²
Baumassenzahl z.B. 3,5
Baumasse z.B. BM 4000 m³
Dachformen
z.B. Flachdach FD

Grundflächenzahl z.B. 0,4
Grundfläche z.B. GR 100 m²
Zahl der Vollgeschosse III
als Höchstwert z.B. III
als Mindest- und Höchstwert z.B. (III)
zwingend z.B. (III)
Offene Bauweise o
Nur Einzelhäuser zulässig E
Nur Doppelhäuser zulässig D
Nur Hausgruppen zulässig H
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig ED
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 Höchstwert
Traufhöhe z.B. TH 12,4 m über Gehweg
Firsthöhe z.B. FH 53,5 m über NN
Oberkante z.B. OK 124,5 m über NN
als Mindest- und Höchstwert z.B. OK 115,0 m bis 124,5 m über NN
zwingend z.B. (OK) 124,5 m über NN

Flächen für den Gemeinbedarf
z.B. SCHULE

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Verkehrsflächen

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

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

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
z.B. GASWERK
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
Wasserflächen

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

Umgrenzungen 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 § 9a Abs. 1a Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)

Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen

Besonderer Nutzungszweck von Flächen z.B. HOTEL

Sichtflächen

Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Garageneinfahrt

Umgrenzung der Flächen für Stellplätze SL
Garagen mit Angabe der Geschosse Ga 1
Gemeinschaftsstellplätze GSL
Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschosse GGa 1

Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen

Arkade

Höhenlage bei Festsetzungen (in m über NHN) z.B. ⊕ 35,4

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Umgrenzung der Flächen für Garagengebäude mit Dachstellplätzen mit Angabe der Geschosse Ga 3 SL
Tiefgaragen mit Angabe der Geschosse TGa 1
Gemeinschaftstiefgaragen mit Angabe der Geschosse GTGa 1
Gemeinschaftsanlagen GAnl

Nachrichtliche Übernahmen

Naturschutzgebiet N
Landschaftsschutzgebiet L
Naturdenkmal D
Geschützter Landschaftsbestandteil B
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt D
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt E

Wasserfläche
Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung) WSZ III B
Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
Fluglärmschutzzone z.B. *Fluglärmschutzzone 2*
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Bahnanlage
Grenze des städtebaulichen Entwicklungsbereichs

Eintragungen als Vorschlag

Gebäude
Stellplatz SL
Garage z.B. Ga 1
Tiefgarage z.B. TGa
Kinderspielplatz K

Hochstraße
Tiefstraße
Brücke
Industriebahn (in Aussicht genommen)

Planunterlage

Wohn- oder öffentliches Gebäude mit Geschosszahl und Durchfahrt
Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage mit Geschosszahl
Parkhaus mit Geschosszahl IV
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage) mit Geschosszahl
Brücke
Gewässer z.B. Teich
Geländehöhe, Straßenhöhe in m über NN ×34,5
Laubbaum, Nadelbaum
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum) N.D. N.D.
Zaun, Hecke

Landesgrenze (Bundesland)
Bezirksgrenze
Ortsteilgrenze
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer, Flurnummer z.B. 28/80, Flur 1
Grundstücksnummer z.B. 48A
Mauer, Stützmauer
Bordkante
Baulinie, Baugrenze
Straßenbegrenzungslinie
Grenzpunkt ⊙GP

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 15. 11. 2001

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 03. 06. bis einschließlich 03. 07. 2002 öffentlich ausgelegt.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 24. 11. 2004 beschlossen.

Berlin, den 25. 11. 2004

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 und mit § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 28. 06. 2005

Bezirksamt Spandau von Berlin

Konrad Birkholz
Bezirksbürgermeister

Röding
Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 2. August 2005 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 422 verkündet worden.