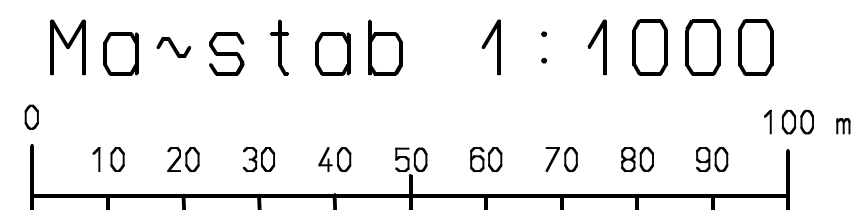




Textliche Festsetzungen

- Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Im allgemeinen Wohngebiet sind im 1. Vollgeschoss nur die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 und Abs. 3 Nr. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen zulässig.
- Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze unzulässig; dies gilt nicht für festgesetzte Flächen für Tiefgaragen.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung unzulässig; dies gilt nicht für Freisitze, Kinderspielplätze und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- In der Grünfläche mit der Zweckbestimmung -Öffentliche naturnahe Parkanlage- sind 3.940 m² als Grünfläche anzulegen, und zwar durch Entseelung befestigter Flächen, Schaffen von günstigen Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung nach DIN 18915 und Anpflanzungen und Aussaat von standortheimischen Gehölzen, Kräutern und Gräsern. Diese Maßnahmen, einschließlich der zugehörigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege, sind den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind der Verteilungsmaßstab.
- In der Grünfläche mit der Zweckbestimmung -Öffentliche naturnahe Parkanlage- sind 1.280 m² als Grünfläche anzulegen, und zwar durch Entseelung befestigter Flächen, Schaffen von günstigen Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung nach DIN 18915 und Anpflanzungen und Aussaat von standortheimischen Gehölzen, Kräutern und Gräsern. Diese Maßnahmen, einschließlich der zugehörigen Fertigstellungs- und Entwicklungsplanung, sind den Baugrundstücken im Mischgebiet als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind der Verteilungsmaßstab.
- In den Grünflächen mit den Zweckbestimmungen -Öffentliche naturnahe Parkanlage-, -Öffentliche Parkanlage- und -Öffentliche Promenade- sind 49 Laubbäume zu pflanzen. Der Stammumfang muss mindestens 18 cm betragen. Diese Pflanzungen sind den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind der Verteilungsmaßstab.
- In den Grünflächen mit den Zweckbestimmungen -Öffentliche naturnahe Parkanlage-, -Öffentliche Parkanlage- und -Öffentliche Promenade- sind 16 Laubbäume zu pflanzen. Der Stammumfang muss mindestens 18 cm betragen. Diese Pflanzungen sind den Baugrundstücken im Mischgebiet als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind der Verteilungsmaßstab.
- Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind die Außenwandflächen der baulichen Anlagen zu mindestens 30% mit selbstklimmenden, schlingenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen.
- Flechddächer sind extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen.
- Zum Schutz vor Fluglärm müssen Außenbauteile einschließlich der Fenster ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R<sub>a,w</sub>) nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen. Dieses liegt für Aufenthaltsräume in Wohnungen bei 43 dB und in Büroräumen bei 38 dB.
- Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Planunterlagen:  
Flurkarte Stand August 2000  
Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

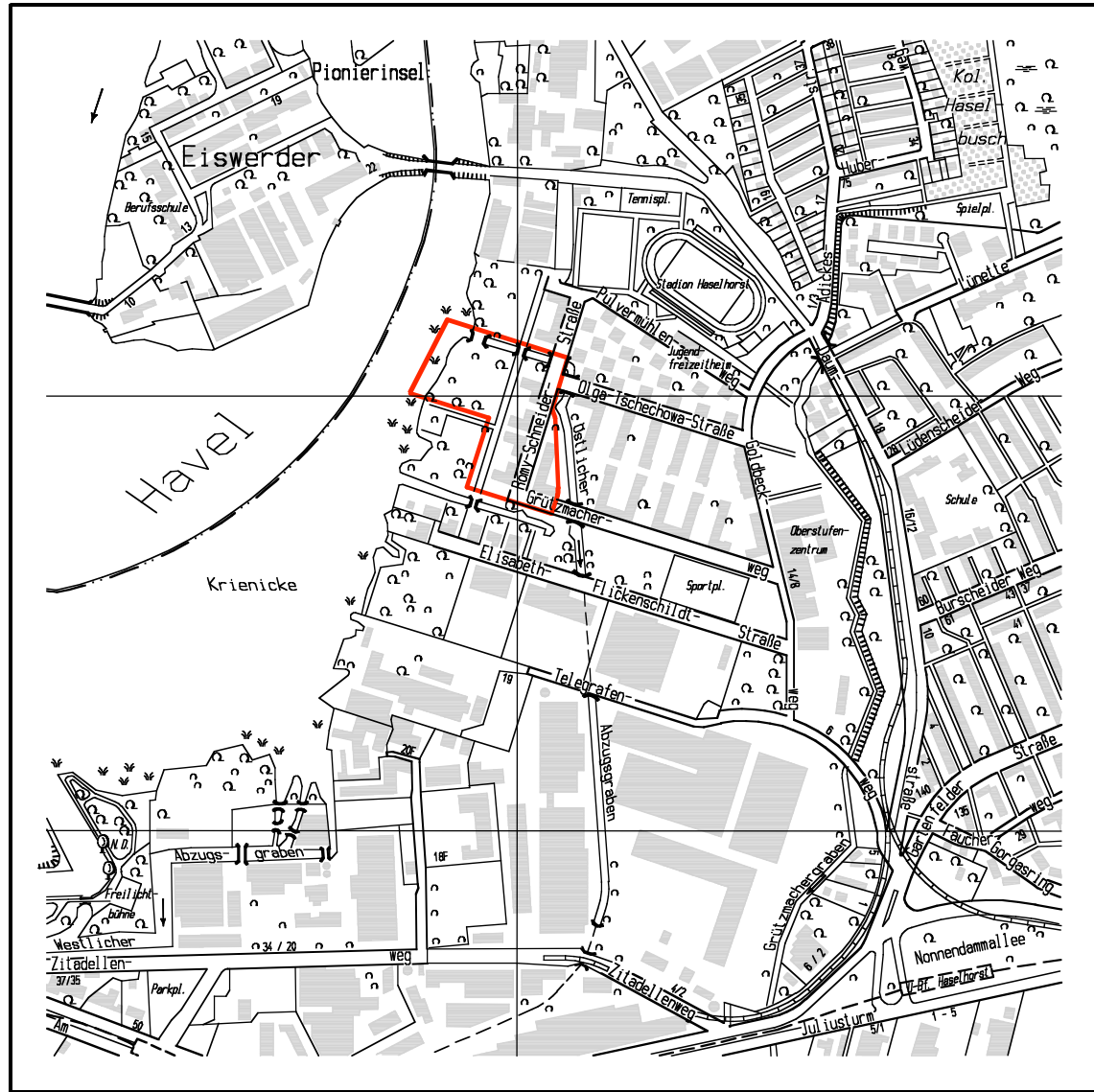


VIII - 505

Abzeichnung  
Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes VIII-505 vom 16.12.2003 übereinstimmt.

Berlin, den 13.09.2004  
Bezirksamt Spandau von Berlin  
Abt. Bauen, Planen und Umweltschutz  
Vermessungsamt  
im Auftrag

Übersichtskarte 1 : 10000



# Bebauungsplan VIII-505

für eine Teilfläche der künftigen Wasserstadt Berlin-Oberhavel zwischen Havel, Östlichem Abzugsgraben und Grützmacherweg 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 BauMD) WS z.B. 0,4       |
| Reines Wohngebiet                                                                                                                                                                               | (§ 3 BauMD) WR z.B. GR 100 m² |
| Allgemeines Wohngebiet                                                                                                                                                                          | (§ 4 BauMD) WB z.B. III       |
| Besonderes Wohngebiet                                                                                                                                                                           | (§ 5 BauMD) WD z.B. III+V     |
| Dorfgebiet                                                                                                                                                                                      | (§ 6 BauMD) WD z.B. III+V     |
| Mischgebiet                                                                                                                                                                                     | (§ 7 BauMD) MK z.B. III+V     |
| Kerngebiet                                                                                                                                                                                      | (§ 8 BauMD) KC z.B. III+V     |
| Gewerbegebiet                                                                                                                                                                                   | (§ 9 BauMD) GK z.B. III+V     |
| Industriegebiet                                                                                                                                                                                 | (§ 10 BauMD) IO z.B. III+V    |
| Sondergebiet (Erholung)                                                                                                                                                                         | (§ 11 BauMD) SO z.B. III+V    |
| Sonstiges Sondergebiet                                                                                                                                                                          | (§ 12 BauMD) SR z.B. III+V    |
| Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauMD)                                                                                                                                    |                               |
| Geschossflächenzahl                                                                                                                                                                             | z.B. 0,2                      |
| als Höchstmaß                                                                                                                                                                                   | z.B. 0,2                      |
| als Mindest- und Höchstmaß                                                                                                                                                                      | z.B. 0,2                      |
| als Höchstmaß                                                                                                                                                                                   | z.B. 0,2                      |
| als Mindest- und Höchstmaß                                                                                                                                                                      | z.B. 0,2                      |
| Bauweisezahl                                                                                                                                                                                    | z.B. 0,2                      |
| Bauweise                                                                                                                                                                                        | z.B. 0,2                      |
| Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 2 Satz 1 BauMD)                                                                                                                                   |                               |
| Baugrenze                                                                                                                                                                                       | z.B. 0,2                      |
| Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abwässerungen                                                                                                                                              | z.B. 0,2                      |
| Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt                                                                                                                                                   | z.B. 0,2                      |
| als Höchstmaß                                                                                                                                                                                   | z.B. 0,2                      |
| Traufhöhe                                                                                                                                                                                       | z.B. 0,2                      |
| Fürsthöhe                                                                                                                                                                                       | z.B. 0,2                      |
| Überkante                                                                                                                                                                                       | z.B. 0,2                      |
| als Mindest- und Höchstmaß                                                                                                                                                                      | z.B. 0,2                      |
| zwingend                                                                                                                                                                                        | z.B. 0,2                      |
| Dachformen                                                                                                                                                                                      |                               |
| z.B. Flachdach                                                                                                                                                                                  | z.B. 0,2                      |
| Flächen für den Gemeinbedarf                                                                                                                                                                    |                               |
| z.B. SCHULE                                                                                                                                                                                     | z.B. 0,2                      |
| Verkehrsflächen                                                                                                                                                                                 |                               |
| Strassenverkehrsflächen                                                                                                                                                                         | z.B. 0,2                      |
| Bereich ohne Einfahrt                                                                                                                                                                           | z.B. 0,2                      |
| Bereich ohne Einfahrt                                                                                                                                                                           | z.B. 0,2                      |
| Bereich ohne Einfahrt                                                                                                                                                                           | z.B. 0,2                      |
| Bereich ohne Einfahrt                                                                                                                                                                           | z.B. 0,2                      |
| Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen                                                                                            |                               |
| z.B. Gasdruckregler                                                                                                                                                                             | z.B. 0,2                      |
| z.B. Trafostation                                                                                                                                                                               | z.B. 0,2                      |
| Oberirdische Hauptversorgungsleitungen                                                                                                                                                          |                               |
| Hochspannungsleitung                                                                                                                                                                            | z.B. 0,2                      |
| 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                                                                                                                                                           | z.B. 0,2                      |
| Anpflanzen Bäume                                                                                                                                                                                | z.B. 0,2                      |
| Sonstige Bepflanzungen                                                                                                                                                                          | z.B. 0,2                      |
| Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung                                                                                                                            | z.B. 0,2                      |
| Erhaltung Bäume                                                                                                                                                                                 | z.B. 0,2                      |
| Sonstige Bepflanzungen                                                                                                                                                                          | z.B. 0,2                      |
| Sonstige Festsetzungen                                                                                                                                                                          |                               |
| Umgrenzung von Flächen für Stellplätze                                                                                                                                                          | z.B. 0,2                      |
| Gargen                                                                                                                                                                                          | z.B. 0,2                      |
| Gemeinschaftsstellplätze                                                                                                                                                                        | z.B. 0,2                      |
| Gemeinschaftsgaragen                                                                                                                                                                            | z.B. 0,2                      |
| Garagegebäude mit Dachstellplätzen                                                                                                                                                              | z.B. 0,2                      |
| Tiefgaragen                                                                                                                                                                                     | z.B. 0,2                      |
| Gemeinschaftsliefergaragen                                                                                                                                                                      | z.B. 0,2                      |
| Gemeinschaftsanlagen                                                                                                                                                                            | z.B. 0,2                      |
| Besonderer Nutzungszweck von Flächen                                                                                                                                                            | z.B. 0,2                      |
| Mi. Gehr., Fahr., u. Leilungsrechten                                                                                                                                                            | z.B. 0,2                      |
| zu befestigende Flächen                                                                                                                                                                         | z.B. 0,2                      |
| Akademie                                                                                                                                                                                        | z.B. 0,2                      |
| Gargeneinfahrt                                                                                                                                                                                  | z.B. 0,2                      |
| Umgrenzung von Naturschutzgebieten                                                                                                                                                              | z.B. 0,2                      |
| Landschaftsschutzgebieten                                                                                                                                                                       | z.B. 0,2                      |
| flächenhaften Naturdenkmälern                                                                                                                                                                   | z.B. 0,2                      |
| Naturdenkmal                                                                                                                                                                                    | z.B. 0,2                      |
| Baudenkmal                                                                                                                                                                                      | z.B. 0,2                      |
| Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft                                                                                        | z.B. 0,2                      |
| Umgrenzung von Flächen für zugeordnete Maßnahmen nach § 1a Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)                                                                          | z.B. 0,2                      |
| Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorrichtungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen                                                                                    | z.B. 0,2                      |
| Umgrenzung der Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen                                                         | z.B. 0,2                      |
| Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung                                                                                                                                                            | z.B. 0,2                      |
| Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes                                                                                                                                     | z.B. 0,2                      |
| Nachrichtliche Übernahmen                                                                                                                                                                       |                               |
| Wasserfläche                                                                                                                                                                                    | z.B. 0,2                      |
| Wasserschutzgebiet (Grundwasserergänzung)                                                                                                                                                       | z.B. 0,2                      |
| Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr                                                                                                                                                      | z.B. 0,2                      |
| Flugerschutzzone                                                                                                                                                                                | z.B. 0,2                      |
| Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind                                                                                                      | z.B. 0,2                      |
| Beirtenlage                                                                                                                                                                                     | z.B. 0,2                      |
| Grenze des städtebaulichen Entwicklungsbereiches                                                                                                                                                | z.B. 0,2                      |
| Eintragungen als Vorschlag                                                                                                                                                                      |                               |
| Gebäude                                                                                                                                                                                         | z.B. 0,2                      |
| Stellplatz                                                                                                                                                                                      | z.B. 0,2                      |
| Garage                                                                                                                                                                                          | z.B. 0,2                      |
| Tiefgarage                                                                                                                                                                                      | z.B. 0,2                      |
| Kinderspielplatz                                                                                                                                                                                | z.B. 0,2                      |
| Sonstige Eintragung                                                                                                                                                                             | z.B. 0,2                      |
| Haselhorst                                                                                                                                                                                      | z.B. 0,2                      |
| Brücke                                                                                                                                                                                          | z.B. 0,2                      |
| Künftige Industriebrache                                                                                                                                                                        | z.B. 0,2                      |
| Planunterlagen                                                                                                                                                                                  |                               |
| Öffentliche Gebäude                                                                                                                                                                             | z.B. 0,2                      |
| Gebäude                                                                                                                                                                                         | z.B. 0,2                      |
| Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie-, Lagergebäude oder Garage                                                                                                                                      | z.B. 0,2                      |
| Öffentliche Garage                                                                                                                                                                              | z.B. 0,2                      |
| Unterirdisches Bauwerk                                                                                                                                                                          | z.B. 0,2                      |
| Brücke                                                                                                                                                                                          | z.B. 0,2                      |
| Gewässer                                                                                                                                                                                        | z.B. 0,2                      |
| Geländehöhe, Straßenhöhe                                                                                                                                                                        | z.B. 0,2                      |
| Baulinie, Baugrenze, Beifülllinie                                                                                                                                                               | z.B. 0,2                      |
| Strassenbegrenzungslinie, Straßenfluchtlinie                                                                                                                                                    | z.B. 0,2                      |
| Freiflächenzone                                                                                                                                                                                 | z.B. 0,2                      |
| Grenze von Berlin                                                                                                                                                                               | z.B. 0,2                      |
| Bezirksgrenze                                                                                                                                                                                   | z.B. 0,2                      |
| Ortsteilgrenze                                                                                                                                                                                  | z.B. 0,2                      |
| Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze                                                                                                                                                             | z.B. 0,2                      |
| Grundstücknummer, Flurstücknummer                                                                                                                                                               | z.B. 0,2                      |
| Grenzpunkt                                                                                                                                                                                      | z.B. 0,2                      |
| Neuer                                                                                                                                                                                           | z.B. 0,2                      |
| Zaun, Hecke                                                                                                                                                                                     | z.B. 0,2                      |
| Oberirdische Versorgungsanlage                                                                                                                                                                  | z.B. 0,2                      |
| 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 1989 (PlanZV) vom 16. Dezember 1989.                                   |                               |

Aufgestellt: Berlin, den 06.10.2000

Bezirksamt Spandau von Berlin  
Abt. Bauen, Planen und Umweltschutz

Vermessungsamt  
gez. Becker  
Abteilungsleiter

Bezirksamt Spandau von Berlin  
gez. Rödiger  
Bezirksamtsleiter

Stadtplanungsamt  
gez. W. Gollner  
Abteilungsleiter

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 20.08. bis einschließlich 21.08.2001 öffentlich ausgestellt.  
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 23.01.2002 beschlossen.  
Berlin, den 26.03.2002

Bezirksamt Spandau von Berlin  
Abt. Bauen, Planen und Umweltschutz  
Stadtplanungsamt  
gez. W. Gollner  
Abteilungsleiter

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 16.12.2003

Bezirksamt Spandau von Berlin  
gez. Konrad Birkholz  
Bezirksbürgermeister

Bezirksamt Spandau von Berlin  
gez. Rödiger  
Bezirksamtsleiter

Die Verordnung ist am 10. Juni 2004 in Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 233 verkündet worden.