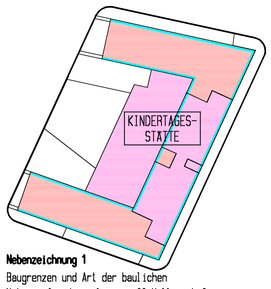
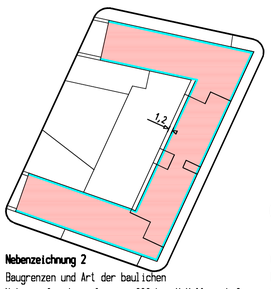
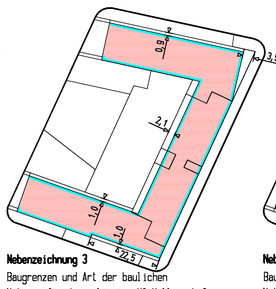


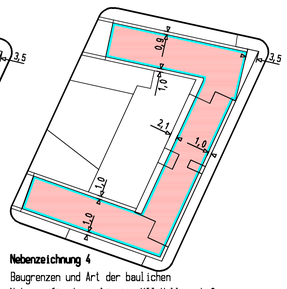
Nebenzeichnung 1
Baugrenzen und Art der baulichen Nutzung für das zulässige II. Vollgeschoß



Nebenzeichnung 2
Baugrenzen und Art der baulichen Nutzung für das zulässige III. bis V. Vollgeschoß



Nebenzeichnung 3
Baugrenzen und Art der baulichen Nutzung für das zulässige VI. Vollgeschoß



Nebenzeichnung 4
Baugrenzen und Art der baulichen Nutzung für das zulässige VII. Vollgeschoß

Maßstab 1 : 1000

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

VIII - 549

Planunterlage:
Flurkarte Stand März 1999

Zu diesem Bebauungsplan gehört
ein Grundstücksverzeichnis

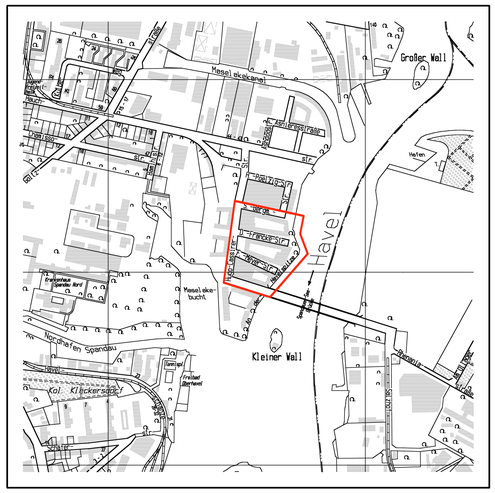
Abzeichnung

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes VIII-549 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



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 im allgemeinen Wohngebiet WA1 ist eine Geschoßfläche von 25.400 m^2 zulässig. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche bleibt die Geschoßfläche von Garagengeschossen unberücksichtigt.

3. Auf den überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet WA2 und auf der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine Geschoßfläche von 24.800 m^2 zulässig. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche bleibt die Geschoßfläche von Garagengeschossen unberücksichtigt.

4. Auf der überbaubaren Grundstücksfläche im allgemeinen Wohngebiet WA3 ist eine Geschoßfläche von 21.700 m^2 zulässig. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche bleibt die Geschoßfläche von Garagengeschossen unberücksichtigt.

5. Im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind auf der Fläche BCDEFGHJKLMNB des 1. Vollgeschosses und des Geschosses unterhalb der Geländeoberfläche nur Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen zulässig.

6. Im allgemeinen Wohngebiet WA3 sind auf der Fläche OPQRSTUVO des 1. Vollgeschosses und des Geschosses unterhalb der Geländeoberfläche nur Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen zulässig.

7. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig; dies gilt nicht für festgesetzte Tiefgaragen und Garagen.

8. Im allgemeinen Wohngebiet 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.

9. In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes infolge Fluglärm die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß ($R_{'w,res}$ nach DIN 4109 Nov. 1989) von mindestens 43 dB und von Büroräumen von mindestens 38 dB aufweisen.

10. Im allgemeinen Wohngebiet WA3 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes infolge Fluglärm die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß ($R_{'w,res}$ nach DIN 4109 Nov. 1989) von mindestens 45 dB und von Büroräumen von mindestens 40 dB aufweisen.

11. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes infolge Fluglärm die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen der Kindergesstätte ein bewertetes Luftschalldämm-Maß ($R_{'w,res}$ nach DIN 4109 Nov. 1989) von mindestens 43 dB und von Büroräumen von mindestens 38 dB aufweisen.

12. Flachdächer sind extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für Terrassen, technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen.

13. Die Tiefgaragen sind mit einer Erdschicht von mindestens 40 cm zu überdecken und intensiv zu begrünen; dies gilt nicht für Wege, Zufahrten, Terrassen, Kinderspielplätze und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder.

14. Im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche 21 Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten. Der Stammumfang muß mindestens 18 cm betragen.

15. Im allgemeinen Wohngebiet WA2 sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche 30 Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten. Der Stammumfang muß mindestens 18 cm betragen.

16. Im allgemeinen Wohngebiet WA3 sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche 11 Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten. Der Stammumfang muß mindestens 18 cm betragen.

17. Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind die vorhandenen Laubbäume bei Abgang nachzupflanzen.

18. Im allgemeinen Wohngebiet und auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind Wege mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

19. In der Fläche A ist eine Fläche von mindestens 1300 m^2 mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Dabei ist der Anschluß der Flächen, die mit einem Gehrecht belastet werden, an die angrenzenden Straßenverkehrsflächen zu gewährleisten; die Erschließungsfunktion der angrenzenden überbaubaren Grundstücksflächen darf nicht beeinträchtigt werden.

20. 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.

Bebauungsplan VIII-549

für eine Teilfläche der künftigen Wasserstadt Berlin-Oberhavel zwischen Hugo-Cassirer-Straße, Sigmund-Bergmann-Straße und Havel sowie Abschnitten der Hugo-Cassirer-Straße und der Sigmund-Bergmann-Straße

im Bezirk Spandau, Ortsteil Hakenfelde

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
- Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) SO
  - z.B. KLINIKGEBIET
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) z.B. WR 2 Wo
- Geschoßflächenzahl
  - als Höchstmaß z.B. (3.7)
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. (3.3) bis (3.7)
- Geschoßfläche
  - als Höchstmaß z.B. GF 500 m^2
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400 m^2 bis 500 m^2
- Baumassenzahl z.B. [3.0]
- Baumasse z.B. BM 4000 m^3
- Grundflächenzahl z.B. 0,4
- Grundfläche z.B. GR 100 m^2
- Zahl der Vollgeschosse
  - als Höchstmaß z.B. III
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. III-V
  - 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 Höchstmaß
    - 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 Höchstmaß z.B. OK 118,0 m bis 124,5 m über NN
  - zwingend z.B. (OK 124,5 m über NN)
- Dachformen z.B. Flachdach FD

Flächen für den Gemeinbedarf z.B. SCHULE

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - z.B. öffentliche Parkplätze P
  - z.B. FUSSGÄNGERBEREICH
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Einfahrt (Straßenseite)
- Bereich ohne Ausfahrt (Straßenseite)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Straßenseite)
- Höhenlage Oberkante Straße in m über NN z.B. 35,4

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen z.B. GASWERK
- z.B. Gasdruckregler G
- z.B. Trafostation T

Öffentliche und private Grünflächen
- z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
- z.B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN

Oberirdische Hauptversorgungsleitungen
- Hochspannungsleitung

Flächen für die Landwirtschaft
Flächen für Wald
Wasserflächen

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung
- Anpflanzen Bäume, Sträucher
- Erhaltung Bäume, Sträucher
- Sonstige Bepflanzungen, Sichtflächen
- Sonstige Bepflanzungen

Sonstige Festsetzungen
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze St
- Garagen mit Angabe der Geschosse Ga 1
- Gemeinschaftsstellplätze GSt
- Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschosse GGa 1
- Garagengebäude mit Dachstellplätzen mit Angabe der Geschosse Ga 3 St
- Tiefgaragen mit Angabe der Geschosse TGa 1
- Gemeinschaftsstellplätzen mit Angabe der Geschosse GTGa 1
- Gemeinschaftsanlagen GAnl
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen z.B. HOTEL
- Mit Geh-, Fahr-, u. Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Arkade
- Garageneinfahrt
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen für zugordnete Maßnahmen nach § 1a Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Umgrenzung der Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahmen
- Umgrenzungen von Naturschutzgebieten NSG
- Landschaftsschutzgebieten LSG
- flächenhaften Naturdenkmalen FND
- Naturdenkmal ND
- Baudenkmal BD
- Wasserfläche
- Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
- Fluglärmschutzzone z.B. *Fluglärmschutzzone 2*
- Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Bahnanlage

Eintragungen als Vorschlag
- Gebäude
- Stellplatz St
- Garage mit Angabe der Geschosse Ga 1
- Tiefgarage TGa
- Kinderspielplatz K
- Sonstige Eintragung z.B. WASCHHAUS
- Hochstraße
- Tiefstraße
- Brücke
- Künftige Industriebahn

Planunterlage
- Öffentliches Gebäude mit Geschoßzahl
- Wohngebäude mit Durchfahrt
- Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie-, Lagergebäude oder Garage mit Geschoßzahl
- Offene Garage mit Geschoßzahl
- Unterirdisches Bauwerk mit Geschoßzahl
- Brücke
- Gewässer
- Geländehöhe, Straßenhöhe in m über NN
- Straßenbaum oder geschützter Baum
- Naturdenkmal
- Grenze von Berlin
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze
- Grundstücksnummer, Flurstücksnummer
- Mauer
- Zaun, Hecke
- Oberirdische Versorgungsanlage
- Baulinie, Baugrenze, Baufluchtlinie
- Straßenbegrenzungslinie, Straßenfluchtlinie
- Freiflächengrenze

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 1990 (PlanzV 1990) vom 18. December 1990.

Aufgestellt: Berlin, den 07. 07. 1999

Bezirksamt Spandau von Berlin
Abt. Bauen, Wohnen und Umweltschutz

Vermessungsamt
Becker
Amtsleiter

Stadtplanungsamt
Scheunemann
Bezirksstadtrat

Brandl
stellv. Amtsleiterin

Der Bebauungsplan wurde
in der Zeit vom 29.11. bis einschließlich 30.12. 1999 öffentlich ausgelegt.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan
am 16. 03. 2005 beschlossen.

Berlin, den 17. 03. 2005

Bezirksamt Spandau von Berlin
Abt. Bauen, Wohnen 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

K. Birkholz
Bezirksbürgermeister

Röding
Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 2. August 2005 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 426 verkündet worden.