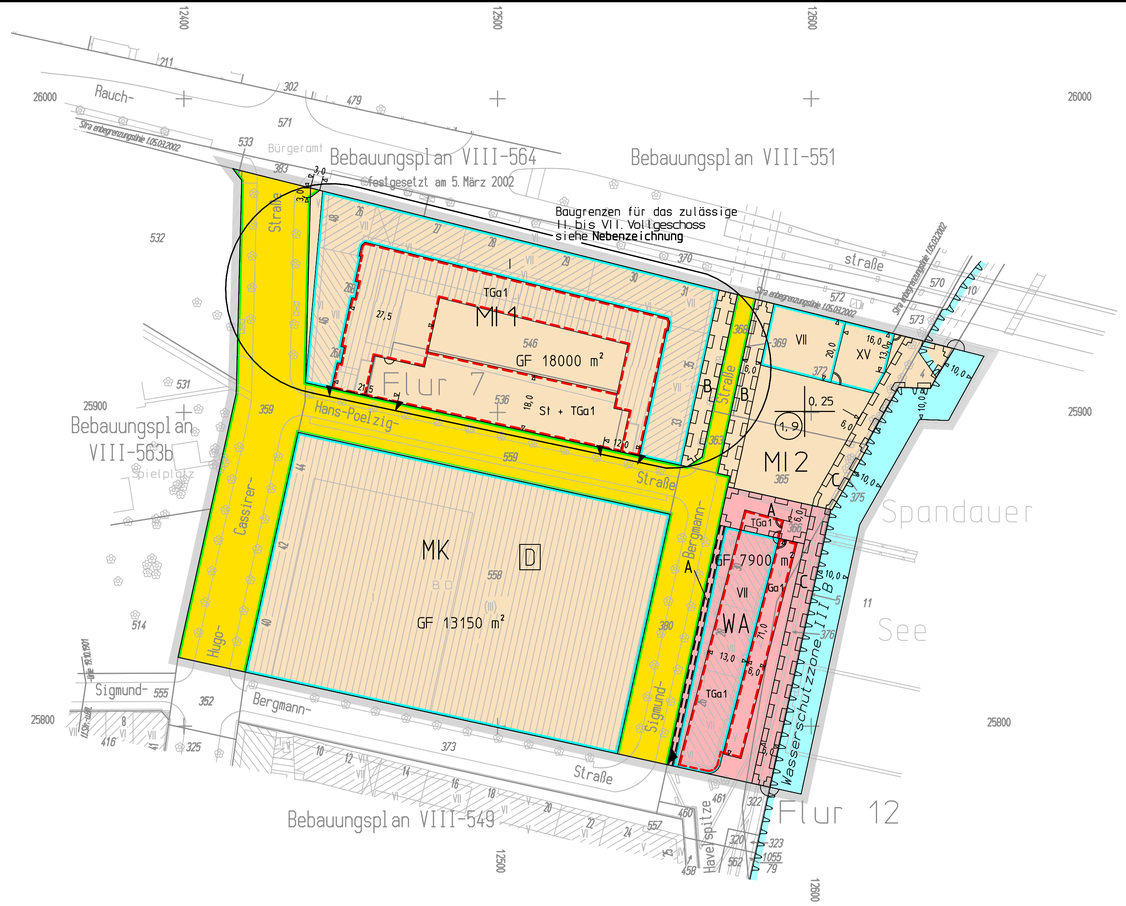


Textliche Festsetzungen

1. Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.
2. Im Mischgebiet ist entlang der Rauchstraße im 1. Vollgeschoss die in § 6 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung genannte Nutzung nicht zulässig.
3. Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig.
4. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
5. Im Kerngebiet ist die Ausnahme nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
6. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundfläche bis zu 81 vom Hundert überschritten werden.
7. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche bleibt die Fläche von Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.
8. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
9. Im allgemeinen Wohngebiet ist im 6. Vollgeschoss das durchgängige Vortreten von Balkonen vor die wasserseitige Baugrenze in einem Ausmaß von höchstens 70 cm zulässig.
10. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig, dies gilt nicht für die festgesetzten Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen.
11. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung unzulässig, dies gilt nicht für Kinderspielplätze und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder.
12. Im Kerngebiet und im allgemeinen Wohngebiet müssen zum Schutz vor Fluglärm die 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.
13. In den Mischgebieten MI1 und MI2 müssen zum Schutz vor Fluglärm die 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 mindestens 40 dB und für Büroräume bei mindestens 35 dB.
14. Flachdächer sind extensiv zu begrünen, dies gilt nicht für Terrassen, technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und das denkmalgeschützte Gebäude im Kerngebiet.
15. Tiefgaragen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einer Erdschicht von mindestens 60 cm zu überdecken und intensiv zu begrünen; dies gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze, Terrassen, Kinderspielplätze und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder.
16. Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet 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; dies gilt nicht für die Flächen A und B.
17. Die Fläche A ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
18. Die Flächen B sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Innerhalb dieser Flächen sind jeweils 3 Laubbäume anzupflanzen, das Gehrecht muss dabei in einer Breite von mindestens 4 m mit Anschluss an die angrenzende Straßenverkehrsfläche und Flächen, die mit Gehrechten für die Allgemeinheit zu belasten sind, gewährleistet sein.
19. Die Fläche C ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Innerhalb dieser Fläche sind vorhandene Bäume zu erhalten.
20. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
21. 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:

Aufgrund des prognostizierten Verkehrslärms sind in Teilbereichen Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Entsprechend § 3 Abs. 3 und § 76 Abs. 10 BauO Bln sind technische Regeln zum Schallschutz (DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau) als Technische Baubestimmungen eingeführt worden. Damit werden diese Regelungen Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens, eine Festsetzung im B-Plan ist somit nicht erforderlich.

Abzeichnung

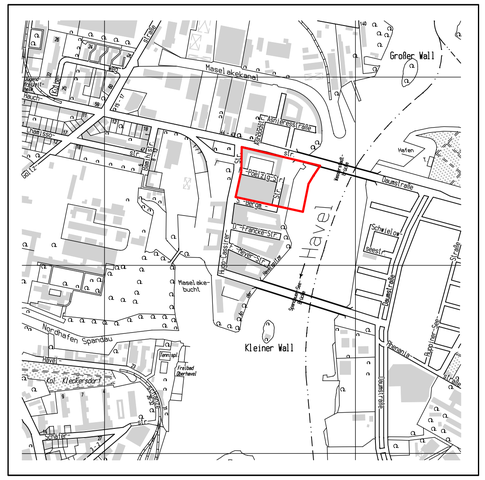
Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes VIII-550 vom 01.11.2005 übereinstimmt.

Berlin, den 23.03.2006

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

Im Auftrag

Übersichtskarte 1 : 10000


Großer Wall
Kleiner Wall
Havel
Hauptstraße
Neuendorfer Straße
Maselakebucht
Neuendorfer Spitze
Hafenbecken Spandau
Wasserstadt
Freiland Spandau
Wasserstadt
Wasserstadt
Wasserstadt