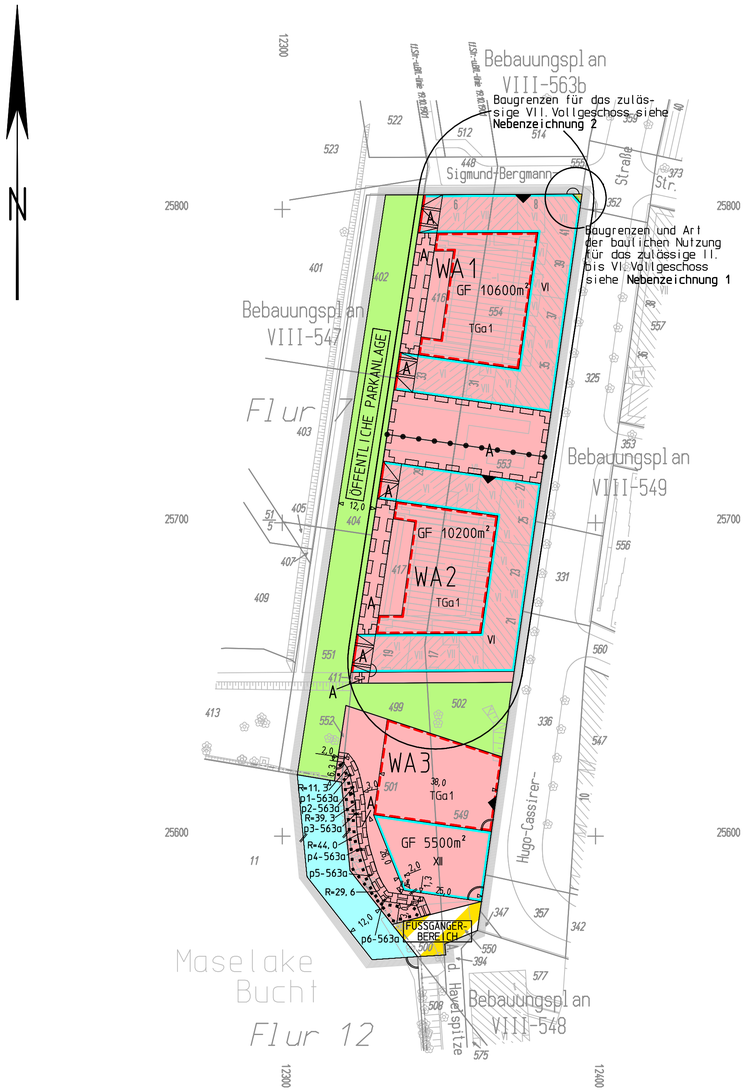
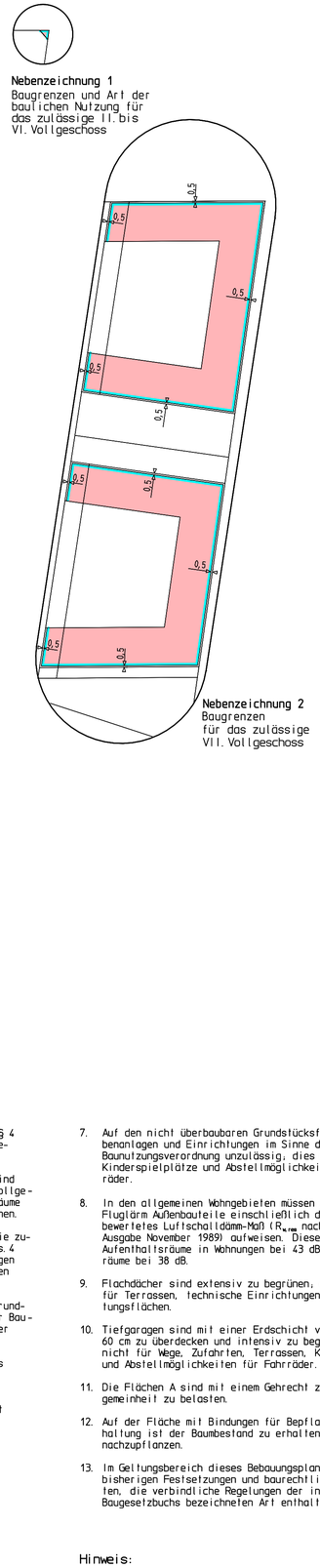




Abzeichnung

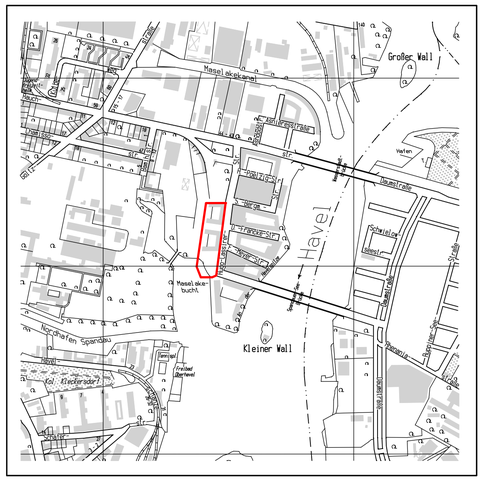
Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes VIII-563a vom 26.07.2005 übereinstimmt.

Berlin, den 07.10.2005

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

Im Auftrag

Übersichtskarte 1 : 10000



Koordinatenliste
(Koordinatensystem Soldner-Berlin)

Punkt	Rechtswert	Hochwert
p1-563a	12321.6	25619.5
p2-563a	12322.5	25615.6
p3-563a	12323.6	25607.1
p4-563a	12325.0	25595.8
p5-563a	12327.5	25587.4
p6-563a	12332.3	25579.3

Planunterlage:

Automatisierte Liegenschaftskarte Stand November 2004

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Maßstab 1:1000

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

VIII – 563a

Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
3. In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 darf die zulässige Grundfläche um Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,72 überschritten werden.
4. Im allgemeinen Wohngebiet WA3 darf die zulässige Grundfläche um Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,55 überschritten werden.
5. Arkaden dürfen die lichte Höhe des 1. Vollgeschosses nicht überschreiten.
6. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.
7. 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.
8. In den allgemeinen Wohngebieten müssen zum Schutz vor Fluglärm 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.
9. Flachdächer sind extensiv zu begrünen, dies gilt nicht für Terrassen, technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen.
10. Tiefgaragen sind 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.
11. Die Flächen A sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
12. Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung ist der Baumbestand zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
13. 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 Festsetzung Nr. 12 sind Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 25. 11. 1993 zu verwenden.

Bebauungsplan VIII-563a

für eine Teilfläche der künftigen Wasserstadt Berlin-Oberhavel

westlich der Hugo-Cassirer-Straße und südlich 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. UNIVERSITÄT
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) z.B. WR / Zwo
Geschossflächenzahl z.B. (0,7)
als Höchstmaß
als Mindest- und Höchstmaß z.B. (0,5) bis (0,7)
Geschossfläche
als Höchstmaß z.B. GF 500 m²
als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400m² bis 500m²
Baumassenzahl z.B. 3,0
Baumasse z.B. BM 4000 m³

Grundflächenzahl z.B. 0,4
Grundfläche z.B. GR 100 m²
Zahl der Vollgeschosse
als Höchstmaß z.B. III
als Mindest- und Höchstmaß z.B. III-IV
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 12,4m über Gehweg
Firsthöhe z.B. FH 13,5m über NN
Oberkante z.B. OK 124,5m über NN
als Mindest- und Höchstmaß z.B. OK 116,0m bis 124,5m über NN
zwingend z.B. (OK 124,5m über NN)

Flächen für den Gemeinbedarf

z.B. JUGENDFREIZEITHEIM

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. UMSPANNWERK
z.B. Gasdruckregler G z.B. Trafostation T

Öffentliche und private Grünflächen

z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
z.B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN

Fläche für die Landwirtschaft
Fläche für Wald
Wasserfläche

Oberirdische Hauptversorgungsleitungen

Hochspannungsleitung

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

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

Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Besonderer Nutzungszweck von Flächen z.B. HOTEL
Sichtfläche
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Garageneinfahrt
Umgrenzung der Flächen für
Stellplätze St
Garagen mit Angabe der Geschosse Ga 1
Gemeinschaftsstellplätze GSt
Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschosse GGa 1

Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
Arkade
Höhenlage bei Festsetzungen (in Meter 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 St
Tiefgaragen mit Angabe der Geschosse TGa 1
Gemeinschaftstiefgaragen mit Angabe der Geschosse BTGa 1
Gemeinschaftsanlagen GAn

Nachrichtliche Übernahmen

Naturschutzgebiet
Landschaftsschutzgebiet
Naturdenkmal (ND)
Geschützter Landschaftsbestandteil
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (D)
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt (D)

Wasserfläche
Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung) (GW)
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 St
Garage z.B. Ga 1
Tiefgarage z.B. TGa 1
Kinderspielplatz K
Hochstraße
Tiefstraße
Brücke
Industriebahn (in Aussicht genommen)

Planunterlage

Wohn- oder öffentliches Gebäude mit Durchfahrt und Geschosszahl
Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage
Parkhaus
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage) mit Geschosszahl
Brücke
Gewässer z.B. Teich
Geländehöhe, Straßenhöhe in m über NHN z.B. ×35,4
Laubbaum, Nadelbaum
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum) N.D.
Schornstein
Zaun, Hecke
Landesgrenze (Bundesland)
Bezirksgrenze
Ortsteilgrenze
Gewerkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer, Flurnummer z.B. 60/7 Flur 10
Grundstücksnummer z.B. 49A
Mauer, Stützmauer
Bordkante
Baulinie, Baugrenze
Straßenbegrenzungslinie

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. Jan. 1990 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18. Dez. 1990.

Aufgestellt: Berlin, den 19.11.2004

Bezirksamt Spandau von Berlin
Abt. Bauen, Planen und Umweltschutz

Vermessungsamt		Stadtplanungsamt
Becker	*Röding*	*Brandl*
Amtsleiter	Bezirksstadtrat	stellv. Amtsleiterin

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 22.11.2004 bis einschließlich 22.12.2004 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 16.03.2005 beschlossen.

Berlin, den 16.03.2005
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 26.07.2005
Bezirksamt Spandau von Berlin

Birkholz	*Röding*
Bezirksbürgermeister	Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 23. August 2005 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 433 verkündet worden.