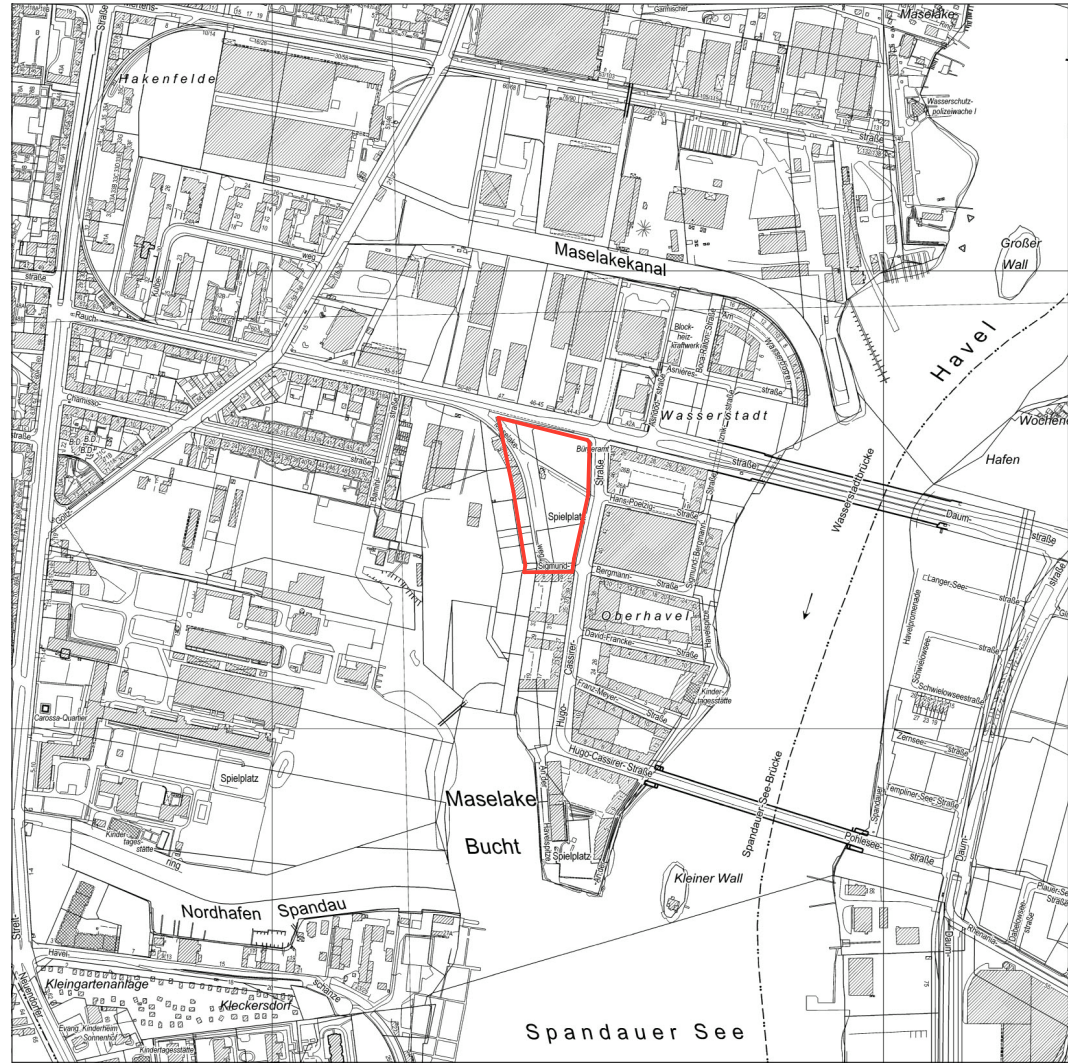




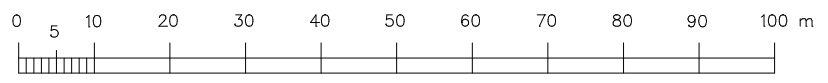
Textliche Festsetzungen

- Im Kerngebiet ist die in § 7 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO fallen) genannte Nutzung ausnahmsweise oberhalb des 1. Vollgeschosses zulässig.
- Im Kerngebiet sind Einzelhandelsbetriebe oberhalb des ersten Vollgeschosses nicht zulässig.
- Im Kerngebiet ist die in § 7 Abs. 2 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) genannte Nutzung nicht zulässig.
- Im Kerngebiet ist die Ausnahme nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig.
- Im allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) genannten Nutzungen nicht zulässig.
- Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- Im Kerngebiet darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.
- Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 12 Abs. 6 der Baunutzungsverordnung unzulässig.
- Im allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung unzulässig.
- Im allgemeinen Wohngebiet müssen zum Schutz vor Fluglärm die Außenbauteile einschließlich der Fenster ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (Rw, res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen. Dieses liegt für Aufenthaltsräume in Wohnungen bei 40 dB und für Büroräume bei 35 dB.
- Im Kerngebiet müssen zum Schutz vor Fluglärm die der Rauchstraße und Hugo-Cassirer-Straße abgewandten Außenbauteile einschließlich der Fenster ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (Rw, res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen. Dieses liegt für Aufenthaltsräume in Wohnungen bei 40 dB und für Büroräume bei 35 dB. Dies gilt nicht für Außenbauteile einschließlich der Fenster, die zu der Linie Aß ausgerichtet sind.
- Im allgemeinen Wohngebiet sind Dächer extensiv zu begrünen, dies gilt nicht für Terrassen, technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen.
- Tiefgaragen sind mit einer Erdschicht von mindestens 60 cm zu überdecken und intensiv zu begrünen; dies gilt nicht für Wege, Terrassen, Kinderspielflächen und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder.
- Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierung sind unzulässig.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Nachrichtliche Übernahmen
Das Plangebiet befindet sich in der Planungszone 3 für den Flughafen Tegel.

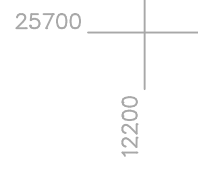
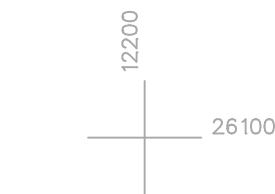
Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Maßstab 1 : 1000



Planunterlagen: Automatisierte Liegenschaftskarte Stand Oktober 2005

VIII-563b



Abzeichnung

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans VIII-563b vom 20.06.2006 übereinstimmt.

Berlin, den

Dipl.-Ing. D. Noormann-Wachs
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieuren

Bebauungsplan VIII-563b

für eine Teilfläche der künftigen Wasserstadt Berlin-Oberhavel westlich Hugo-Cassirer-Straße, zwischen der Rauchstraße und Sigmund-Bergmann-Straße sowie für einen Abschnitt 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 BauVO	WS	Grundflächenzahl	z.B.	0,1				
Reines Wohngebiet	§ 3 BauVO	WR	Grundfläche	z.B.	GR 100 m²				
Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauVO	WA	Zahl der Vollgeschosse						
Besonderes Wohngebiet	§ 4a BauVO	WB	als Höchstmaß						
Dortgebiet	§ 5 BauVO	WD	als Mindest- und Höchstmaß						
Mischgebiet	§ 6 BauVO	M	zwingend						
Kerngebiet	§ 7 BauVO	MK	Offene Bauweise						
Gewerbegebiet	§ 8 BauVO	GE	Nur Einzelhäuser zulässig						
Industriegebiet	§ 9 BauVO	GI	Nur Doppelhäuser zulässig						
Sondergebiet (Erholung)	§ 10 BauVO	SO	Nur Hausgruppen zulässig						
		WO	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig						
Sonstiges Sondergebiet	z.B. § 11 BauVO	SO	Geschlossene Bauweise						9
			Baulinie	§ 23 Abs. 2 Satz 1 BauVO					
			Baugrenze	§ 23 Abs. 2 Satz 1 BauVO					
			Linie zur Abgrenzung d. Umfangs von Abweichungen						
Beschreibung der Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 1a BauVO	z.B.	WR							
		2Wo							
Geschossflächenzahl	z.B.		Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt						
als Höchstmaß	z.B.	WR	als Höchstmaß						
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	WR	Traufhöhe	z.B.	TH	0,1m über Gelände			
Geschossfläche	z.B.	GF 500 m²	Fläche	z.B.	TH	0,1m über Gelände			
als Höchstmaß	z.B.	GF 400 m² bis 500 m²	Oberfläche	z.B.	OK	0,1m über Gelände			
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	GF 400 m² bis 500 m²	als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	OK	0,1m über Gelände			
Baumstanzahl	z.B.	Bst 1000 m²	zwingend	z.B.	OK	0,1m über Gelände			
Baumasse	z.B.	Bst 1000 m²		z.B.	OK	0,1m über Gelände			
Flächen für den Gemeinbedarf	z.B.		Flächen für Sport- und Spielanlagen						
		JUGENDSPRITZTERRIT	Verkehrsflächen						
			Straßenbegrenzungslinie						
			Bereich ohne Einfahrt						
			Bereich ohne Ausfahrt						
			Bereich ohne Ein- und Ausfahrt						
Private Verkehrsfläche	z.B.	FLUSSGÄNGERBREICH	Öffentliche und Private Grünflächen						
Flächen, für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	z.B.	UMSPANNWERK	Flächen für die Landwirtschaft						
			Flächen für Wald						
			Wasserfläche						
Oberirdische Hauptversorgungsleitungen	z.B.		Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft						
Hochspannungsführung	z.B.		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen						
			Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft						
			Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes						
			Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen						
			Besondere Nutzungszweck von Flächen						
			Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen						
			Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsstellplätze, Gemeinschaftsgaragen						
			Nachrichtliche Übernahmen						
			Wasserfläche						
			Wasserschutzgebiete (Grundwassergewinnung)						
			Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr						
			Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind						
			Bahnstation						
			Straßenbahn						
			Eintragungen als Vorschlag						
			Heckstraße						
			Teiße						
			Brücke						
			Industriebau (in Auswahl genommen)						
			Planunterlage						
			Landesgrenze (Bundesland)						
			Bezirksgrenze						
			Ortsbezirksgrenze						
			Gemarkungsgrenze						
			Flurgrenze						
			Flurstücksgrenze						
			Flurstücknummer, Flurnummer						
			Neuer, Stützmauer						
			Bordstein						
			Baulinie, Baugrenze						
			Straßenbegrenzungslinie						
			Baudenkmal						
			Hohepunkt						
			Hohepunkt						

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 11.11.2005
Bezirksamt Spandau von Berlin
Abt. Bauen, Planen und Umweltschutz

Vermessungsamt
Bocker
Amtsleiter
Röding
Bezirksstadtrat
Amtsleiter
Stadtplanungsamt
W. Gollner
Amtsleiter

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 14.11.2005 bis einschließlich 14.12.2005 öffentlich ausgelegt und am 22.02.2006 von der Bezirksverordnetenversammlung beschlossen.
Berlin, den 23.02.2006

Bezirksamt Spandau von Berlin
Abt. Bauen, Planen und Umweltschutz
Stadtplanungsamt
W. Gollner
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 20.06.2006

Bezirksamt Spandau von Berlin

K. Birkholz
Bezirksbürgermeister
Röding
Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 07.07.2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 690 verkündet worden.