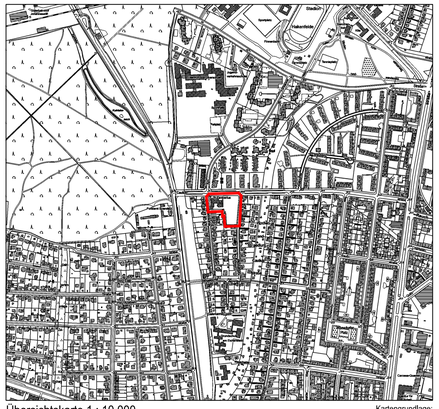
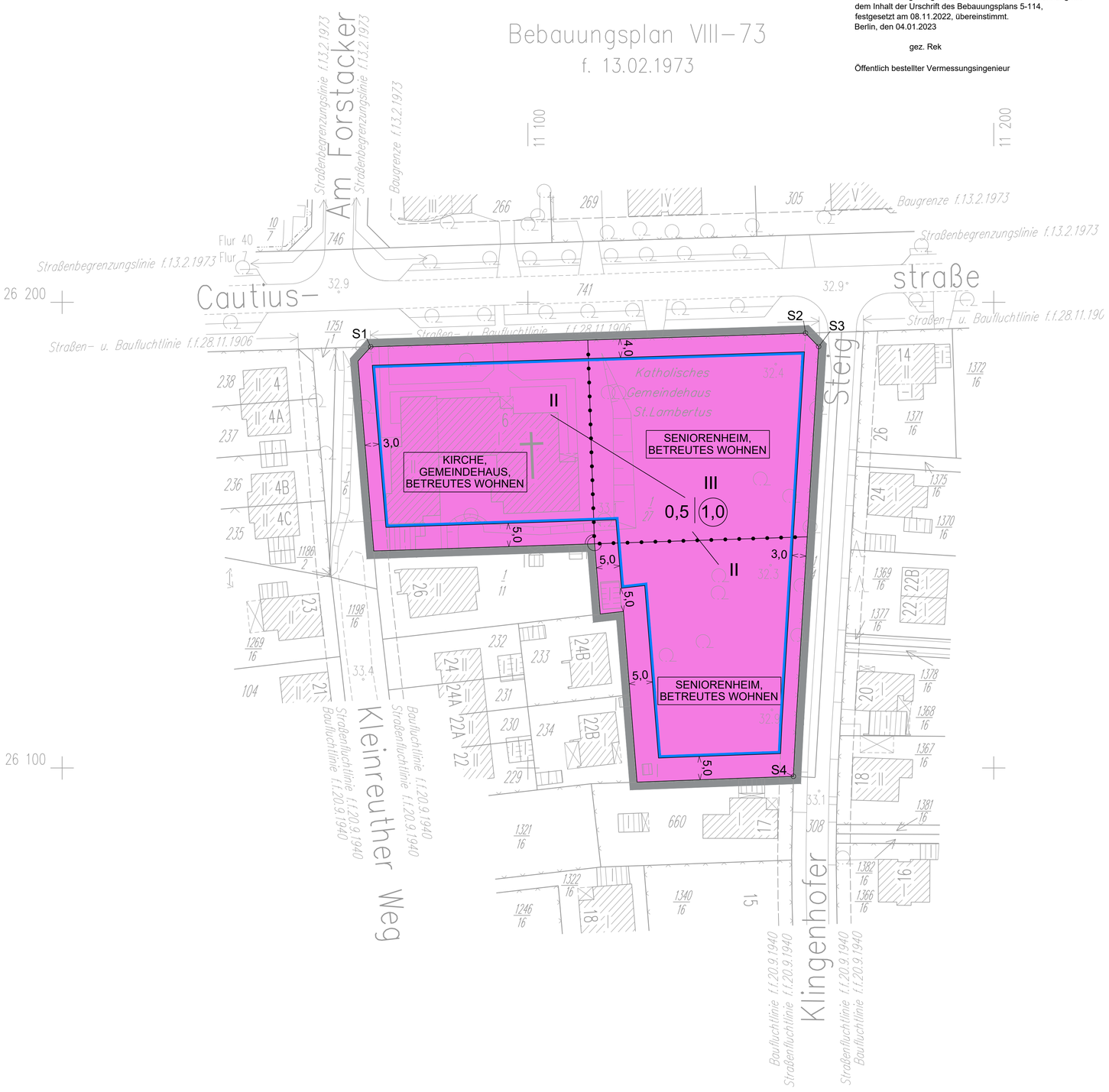
Bebauungsplan 5-114

für das Grundstück
Cautiusstraße 6
im Bezirk Spandau, Ortsteil Hakenfelde



Übersichtskarte 1 : 10 000

Kartengrundlage:
Geoportal Berlin / Karte von Berlin 1:5.000 (K5 SW - Ausgabe)



Textliche Festsetzungen

1. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche ist in dem Bereich mit mehr als 2 zulässigen Vollgeschossen die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

2. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind mindestens 50 % der Dachflächen von Flachdächern oder flachgeneigten Dächern mit einer Dachflächenneigung von weniger als 15° extensiv zu begrünen. Dabei sind Dachflächen von Nebenanlagen nicht mitzurechnen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

3. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten S1, S2, S3 und S4 ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

4. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

ABZEICHNUNG

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans 5-114, festgesetzt am 08.11.2022, übereinstimmt.
Berlin, den 04.01.2023

gez. Rek

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

- Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO) WS
- Reines Wohgebiet (§ 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 (§ Abs.1 Nr.6 BauGB) z.B. WR 2Wo
- Geschossflächenzahl
  - als Höchstmaß z.B. (0.7)
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. (0.5) bis (0.7)
- Geschossfläche
  - als Höchstmaß z.B. GF 500m²
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400m² bis 500m²
- Baumassenzahl z.B. 3,0
- Baumasse z.B. BM 4000m³
- Grundflächenzahl z.B. 0,4
- Grundfläche z.B. GR 100m²
- Zahl der Vollgeschosse
  - als Höchstmaß z.B. III
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. II-V
  - zwingend z.B. (V)
- Offene Bauweise o
  - Nur Einzelhäuser zulässig △
  - Nur Doppelhäuser zulässig △△
  - Nur Hausgruppen zulässig △△△
  - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig △△
- Geschlossene Bauweise g
- Baulinie (§23 Abs.2 Satz1 BauNVO)
- Baugrenze (§23 Abs.3 Satz1 BauNVO)
- Linie zur Abgrenzung d. Umfanges von Abweichungen (§23 Abs.3 Satz3 BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
  - als Höchstmaß
    - Traufhöhe z.B. TH 12.4m über Geheg
    - Firsthöhe z.B. FH 53.5m über NHN
    - Oberkante z.B. OK 124.5m über NHN
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. OK 116.0m bis 124.5m über NHN
  - zwingend z.B. (OK) 124.5m über NHN

Flächen für den Gemeinbedarf

- z.B. JUGENDFREIZEITHEIM

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - z.B. öffentliche Parkfläche
  - z.B. FUSSGÄNGERBEREICH
- Private Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Einfahrt
- 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
- z.B. Trafostation
- Unterirdische Hauptversorgungsleitung
- Hochspannungsleitungen

Öffentliche und private Grünflächen

- z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGEN
- z.B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN
- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für Wald
- Wasserfläche

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

- Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von
  - Bäumen
  - Sträuchern
  - sonstige Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Scutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzungen 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 der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen
  - z.B. HOTEL
- Sichtfläche
- Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Umgrenzung der Flächen für
  - Stellplätze St
  - Garagen (mit Angabe der Geschosse) Ga 1
  - Gemeinschaftsstellplätze GSt
  - Gemeinschaftsgaragen GGa 1
  - Garagengebäude (mit Angabe der Geschosse)
- 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 Bebauungsplanes
- 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) GTGa 1
  - Gemeinschaftsanlagen GAnl

Nachrichtliche Übernahmen

- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturdenkmal
- geschützter Landschaftsbestandteil
- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
- Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt
- Erhaltungsbereich
- Wasserfläche
- Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Bahnanlage
- Straßenbahn

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 Geschosszahl und Durchfahrt)
- Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage
- Parkhaus
- Unterirdisches Bauwerk (mit Geschosszahl) (z.B. Tiefgarage)
- Brücke
- Gewässer z.B. Teich
- Geländehöhe, Straßenhöhe (in Meter über NHN) z.B. 31.7
- Straßenbaum, geschützter Baum
- Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum) Laub-, Nadelbaum
- Schornstein
- Zaun, Hecke
- **Baudenkmal**
- **Denkmalbereich (Ensemble)**
- Landesgrenze (Bundesland)
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer, Flurnummer z.B. 60/6, Flur 10
- Grundstücksnummer z.B. 49A
- Mauer, Stützmauer
- Bordkante
- Gleisachse, Straßenbahn
- 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 der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Aufgestellt: Berlin, den 03.05.2022

Bezirksamt Spandau von Berlin
Abt. Bauen, Planen, Umwelt- und Naturschutz

Stadtentwicklungsamt

S c h a t z
Bezirksstadtrat

S c h u l t e
Amtsleiter

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 23.05.2022 bis einschließlich 22.06.2022 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 19.10.2022 beschlossen.

Berlin, den 24.10.2022
Bezirksamt Spandau von Berlin
Abt. Bauen, Planen, Umwelt- und Naturschutz
Stadtentwicklungsamt

S c h u l t e
Amtsleiter

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 Satz 1 und § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 08.11.2022
Bezirksamt Spandau von Berlin

C. B r ü c k n e r
Bezirksbürgermeisterin

S c h a t z
Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 16.12.2022 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 666 verkündet worden.

Für die Richtigkeit der Planunterlage und die geometrische Eindeutigkeit der Festsetzungen:
Berlin, den 19.05.2022

gez. Rek

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

N

5-114

Maßstab 1 : 500
0 5 10 20 30 40 50m

Planunterlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem, Mai 2022
und Ergänzungsmessungen Stand vom Mai 2022
Koordinatensystem: Soldner Berlin Netz 88

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.