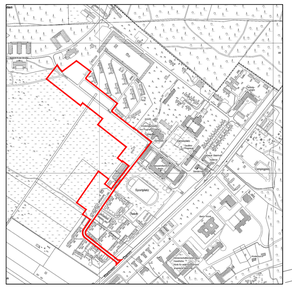


Übersichtskarte 1 : 10.000

Textliche Festsetzungen

1. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 9 ist die Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Im allgemeinen Wohngebiet WA 9 können für Häuser von Hausgruppen Ausnahmen von der Grundflächenzahl bis zur Grundflächenzahl von 0,32 und von der Geschossflächenzahl bis zur Geschossflächenzahl von 0,85 zugelassen werden, wenn eine Bebauungstiefe von 12,0 m nicht überschritten wird und das Haus an zwei seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet wird.

3. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 4, WA 5 und WA 8 darf die Größe der Grundfläche von baulichen Anlagen jeweils maximal 180 m² betragen, sofern die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten wird.

4. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind im allgemeinen Wohngebiet WA 9 Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

5. Für das allgemeine Wohngebiet WA 1 wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt: Die maximale Länge der Gebäude darf 65,0 m nicht überschreiten. Im Übrigen gilt die offene Bauweise.

6. Für die allgemeinen Wohngebiete WA 2, WA 4, WA 5 und WA 8 wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind nur Einzelhäuser. Die maximale Länge der Gebäude darf 15,0 m nicht überschreiten. Im Übrigen gilt die offene Bauweise.

7. Für die allgemeinen Wohngebiete WA 3, WA 6 und WA 7 wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Die maximale Länge der Gebäude darf 15,0 m nicht überschreiten. Im Übrigen gilt die offene Bauweise.

8. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der privaten Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

9. Die mit A 1 und A 2 gekennzeichneten Flächen sind mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen anzulegen. Der Anteil einheimischer Gehölze innerhalb der Flächen A 1 und A 2 muss jeweils mindestens 60 % betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Vorhandene Bäume sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Diese Pflanzungen können auf die gemäß der textlichen Festsetzung 13 zu leistenden Pflanzungen angerechnet werden, sofern sie den dort festgesetzten Anforderungen entsprechen.
Die Errichtung von Wegen, Zufahrten, Stellplätzen sowie untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung ist auf insgesamt maximal 20 % der jeweiligen Fläche zulässig.

10. Innerhalb der mit B 1, B 2 und C gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind die vorhandenen Amberbäume bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass eine Amberbaumallee erhalten bleibt. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege und Zufahrten.

11. Die mit D 1 und D 2 gekennzeichneten Flächen sind unter Einbeziehung der vorhandenen Bäume in der Art mit Laubbäumen zu bepflanzen, dass eine Baumreihe entsteht. Die Laubbäume sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege und Zufahrten.
Diese Bepflanzungen können auf die gemäß der textlichen Festsetzung 13 zu leistenden Bepflanzungen angerechnet werden, sofern sie den dort festgesetzten Anforderungen entsprechen.

12. Die mit E 1, E 2, E 3, E 4 und E 5 gekennzeichneten Flächen sind mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in der Weise zu bepflanzen, dass entlang der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches mindestens 2,0 m breite zusammenhängende, dichte Gehölzpflanzungen aus einheimischen Gehölzen entstehen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
Diese Bepflanzungen können auf die gemäß der textlichen Festsetzung 13 zu leistenden Bepflanzungen angerechnet werden, sofern sie den dort festgesetzten Anforderungen entsprechen.

13. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 9 ist pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Baum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen einheimischen Bäume einzurechnen.
Weiterhin sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 9 jeweils mindestens 10% der Grundstücksfläche zusammenhängend mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Bei der Ermittlung der anzulegenden Fläche sind die vorhandenen einheimischen Gehölze anzurechnen.

14. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 9 ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

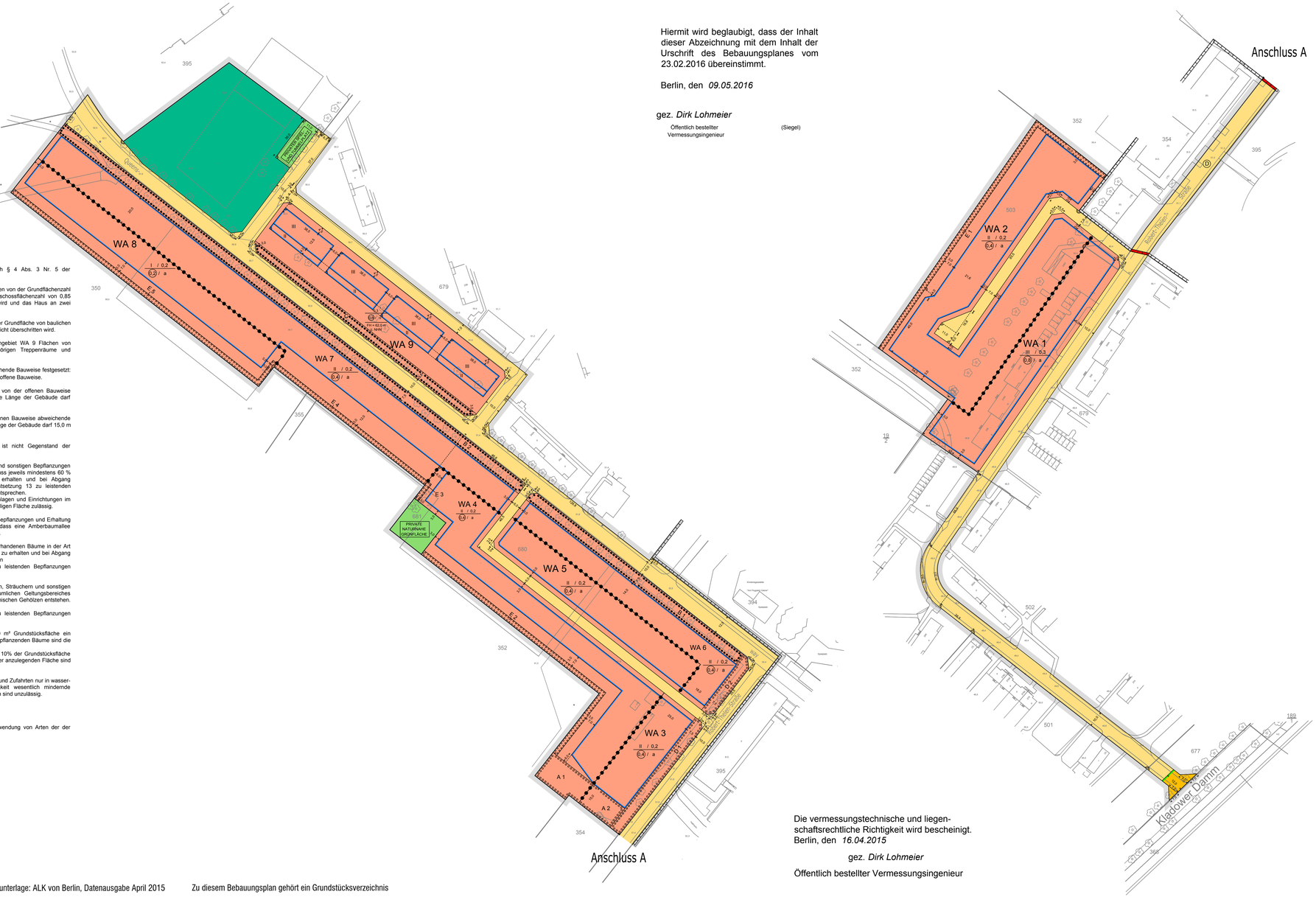
Hinweis:
Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 9, 11, 12 und 13 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 29.09.2014 empfohlen.

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes vom 23.02.2016 übereinstimmt.

Berlin, den *09.05.2016*

gez. *Dirk Lohmeier*

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (Siegel)



Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt.
Berlin, den *16.04.2015*

gez. *Dirk Lohmeier*

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

N

Maßstab 1 : 1.000

0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Planunterlage: ALK von Berlin, Datenausgabe April 2015

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Bebauungsplan VIII - 424

für Teilflächen der Grundstücke Kladower Damm 224 / 244a und 246 / 272a, eine Teilfläche des Kladower Damms sowie eine Teilfläche des Grundstücks Sparnecker Weg 100 im Bezirk Spandau, Ortsteil Kladow

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
SO KLEINGARTENANLAGEN
Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) — SO
SO UNIVERSITÄT
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB): WE / ZWG
Geschossflächenzahl als Höchstmahl: (5)
als Mindest- und Höchstmahl: (3) bis (5)
Geschossfläche als Höchstmahl: GF 1200 m²
als Mindest- und Höchstmahl: GF 4000 m² bis 6000 m²
Baumassenzahl: 11,5
Baumasse: BM 40000 m³
Flächen für den Gemeinbedarf
SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
Grundflächenzahl: 0,4
Grundfläche: GR 1500 m²
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmahl: II
als Mindest- und Höchstmahl: (II) bis (III)
zwingend: III
Offene Bauweise
Nur Einzelhäuser zulässig
Nur Doppelhäuser zulässig
Nur Hausgruppen zulässig
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Geschlossene Bauweise
Baulinie
Baugrenze
Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen
Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
als Höchstmahl
Traufhöhe: TH 12,0m über NHN
Firsthöhe: FH 15,5m über NHN
Oberkante: OK 174,5m über NHN
als Mindest- und Höchstmahl
zwingend: OK 170,5m bis 172,5m über NHN; OK 174,5m über NHN

Flächen für Sport- und Spielanlagen
SPORTANLAGEN

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung z.B. öffentliche Parkfläche: P
ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN
Private Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Einfahrt
Bereich ohne Ausfahrt
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Bereich für Ein- und/oder Ausfahrt
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
VERSORGUNGSANLAGEN
z.B. Gasdruckregler: GD; z.B. Trafostation: T
Öffentliche Hauptversorgungsleitungen
Hochspannungsleitung
Öffentliche und private Grünflächen
ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
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, sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung
Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen zur 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
Umgrenzung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen
Besondere Nutzungsweck von Flächen: HOTEL
Sichtdreieck
Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Fläche
Umgrenzung der Flächen für Stellplätze: St
Garagen: Ga
Gemeinschaftsstellplätze: GST
Gemeinschaftsgaragen: GGa
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
Ankerte
Höhenlage bei Festsetzungen (in Meter über NHN): ● 35,4
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Umgrenzung der Flächen für Garagengeschosse mit Dachstellplätzen: GG 3 - St
Tiefgaragen: TGa 3
Gemeinschaftstiefgaragen: GTGa 3
Gemeinschaftsanlagen: GST
mit Angabe der Geschosse

Nachrichtliche Übernahmen

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

Eintragungen als Vorschlag

Gebäude
Stellplatz: St
Garage: Ga
Tiefgarage: TGa
Kinderspielplatz: K
Hochstraße
Tiefstraße
Brücke
Industriebahn (in Aussicht genommen)

Planunterlage

Öffentliches oder Wohngebäude
Wirtschafts-, Industriegebäude
Parkhaus
Unterirdisches Bauwerk
Brücke
Gradzeichen
Gebäudehöhe, Straßenhöhe
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)
Schornstein
Zaun, Hecke
Hochspannungsmast
Landesgrenze Bundesland
Bezirksgrenze
Ortsteilgrenze
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer, Flurnummer
Grundstücksnummer
Mauer, Stützmauer
Böschung
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. Januar 1990 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Aufgestellt: Berlin, den 16.04.2015

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

gez. *Röding* Bezirksstadtrat

gez. *Schulte* Stadtentwicklungsamt Amtsleiter

Der Bebauungsplan wurde
in der Zeit vom 04.05.2015 bis einschließlich 03.06.2015 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan
am 27.01.2016 beschlossen.
Berlin, den 03.02.2016

Bezirksamt Spandau von Berlin
Abt. Bauen, Planen, Umweltschutz und Wirtschaftsförderung
Stadtentwicklungsamt

gez. *Schulte*
Amtsleiter

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.
Berlin, den 23.02.2016

Bezirksamt Spandau von Berlin

gez. *Kleebank* Bezirksbürgermeister

gez. *Röding* Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 24.03.2016 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 102 verkündet worden.