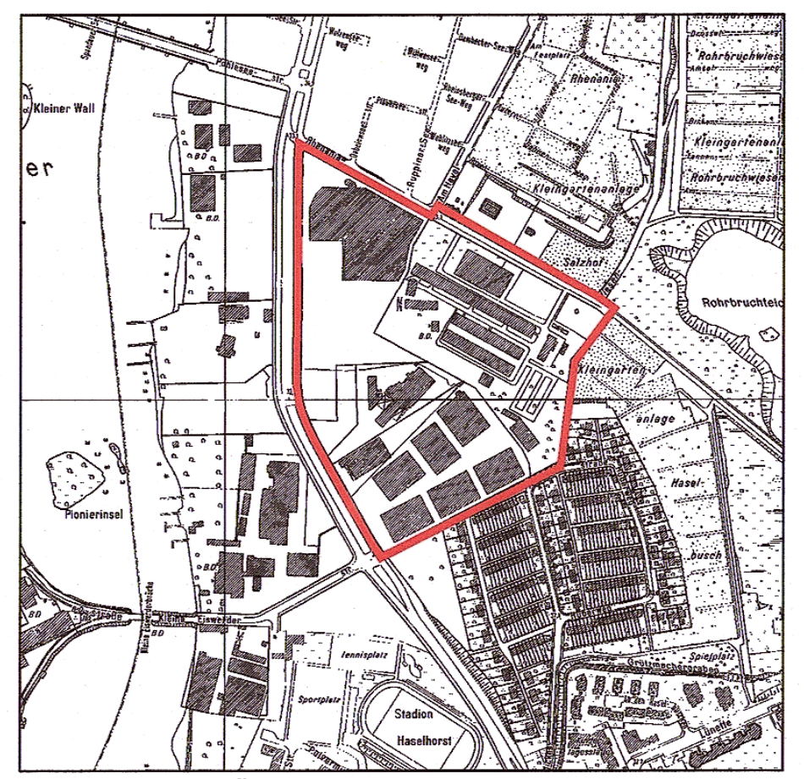
Bebauungsplan VIII-516

für eine

Teilfläche der Wasserstadt Berlin-Oberhavel östlich der Daumstraße,
südlich der Rhenaniastraße, nordwestlich der Kolonie Haselbusch und
nördlich der Adickesstraße sowie Teilflächen der Rhenaniastraße
im Bezirk Spandau, Ortsteil Haselhorst

Übersichtskarte 1 : 10000



Grundlage der Übersichtskarte: Karte von Berlin 1: 5000

Textliche Festsetzungen

1 Im Mischgebiet ist auf den Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet und deshalb in der Planzeichnung gekennzeichnet sind, die festgesetzte Nutzung bis zur Bestätigung der Bodensanierung durch die zuständige Behörde (Umweltamt) unzulässig.

2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung unzulässig.

3 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

4 Im Gewerbegebiet GE 1 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die von dem Gewerbegebiet ausgehende Schallleistung 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts pro m² nicht überschreitet. Die zulässigen Beiträge einzelner Betreiber zur Schallleistung entsprechen deren Flächenanteilen an der Gesamtfläche (flächenbezogener Schallleistungspegel). Sie dürfen 60 dB(A)/m² tags (6.00-22.00 Uhr) und 45 dB(A)/m² nachts (22.00-6.00 Uhr) nicht überschreiten. Zur Einhaltung der festgelegten flächenbezogenen Schallleistungspegel ist durch eine detaillierte Prognoserechnung gemäß Nr. A.2.3 TA Lärm (vom 26. August 1998 – BMBl. S. 503) für den maßgeblichen Immissionsort gem. Nr. 2.3 TA-Lärm nachzuweisen, dass der durch den Gewerbebetrieb verursachte Geräuschpegel kleiner oder maximal gleich dem Immissionsanteil ist, welcher sich auf der Basis der maximal zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel für die Fläche des zukünftigen Gewerbebetriebes am entsprechenden Immissionsort ergibt. Der Immissionsanteil des jeweiligen Immissionsortes nach Satz 4 ist durch eine Ausbreitungsrechnung gemäß DIN ISO 9613-2 (Quellhöhe 0 m) zu berechnen.

5 Im Gewerbegebiet GE 2 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die von dem Gewerbegebiet ausgehende Schallleistung 53 dB(A) tagsüber und 41 dB(A) nachts pro m² nicht überschreitet. Die zulässigen Beiträge einzelner Betreiber zur Schallleistung entsprechen deren Flächenanteilen an der Gesamtfläche (flächenbezogener Schallleistungspegel). Sie dürfen 53 dB(A)/m² tags (6.00-22.00 Uhr) und 41 dB(A)/m² nachts (22.00-6.00 Uhr) nicht überschreiten. Zur Einhaltung der festgelegten flächenbezogenen Schallleistungspegel ist durch eine detaillierte Prognoserechnung gemäß Nr. A.2.3 TA Lärm (vom 26. August 1998 – BMBl. S. 503) für den maßgeblichen Immissionsort gem. Nr. 2.3 TA-Lärm nachzuweisen, dass der durch den Gewerbebetrieb verursachte Geräuschpegel kleiner oder maximal gleich dem Immissionsanteil ist, welcher sich auf der Basis der maximal zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel für die Fläche ist, welcher sich auf der Basis der maximal zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel für die Fläche Schallleistungspegel für die Fläche des zukünftigen Gewerbebetriebes am entsprechenden Immissionsort ergibt. Der Immissionsanteil des jeweiligen Immissionsortes nach Satz 4 ist durch eine Ausbreitungsrechnung gemäß DIN ISO 9613-2 (Quellhöhe 0 m) zu berechnen.

6 Auf den Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für die Fläche des denkmalgeschützten Gebäudes sowie für Wege und Zufahrten.

7 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.

Nachrichtliche Übernahmen

1 Das Plangebiet befindet sich vollständig in der weiteren Schutzzone III B im Sinne des § 1 Abs. 3 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Tegel.

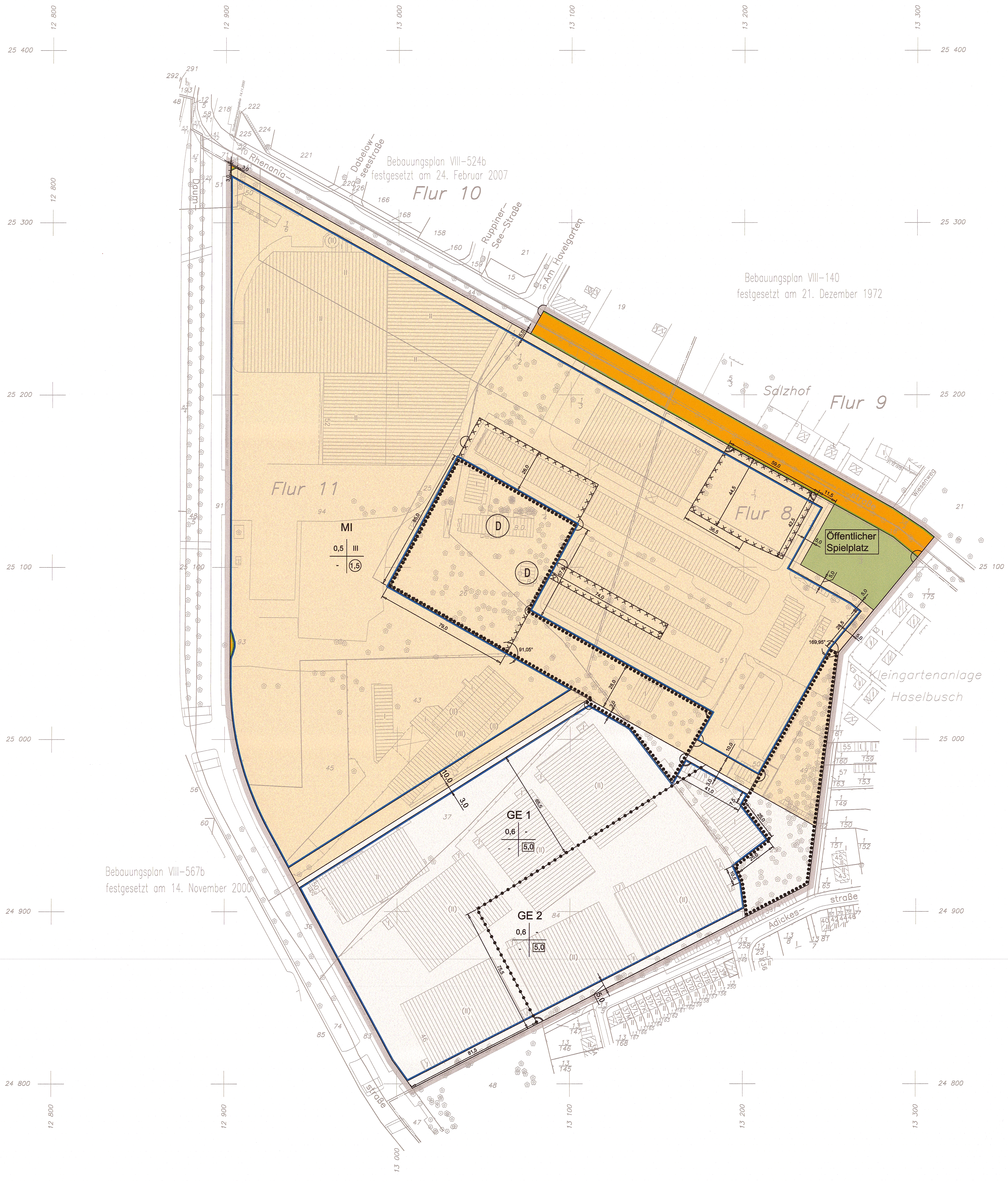
2 Das Maschinenhaus sowie das Siebwerk 2 der ehemaligen Königlichen Pulverfabrik auf dem Grundstück Rhenaniastraße 35 sind als Baudenkmale im Sinne des § 2 Abs. 2 DSchG Bln im Verzeichnis der Berliner Denkmalliste eingetragen.

Hinweise

1 Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Tegel. Nach § 12 Abs. 3 Ziffer 2a LuftVG dürfen in diesem Bereich Bauwerke, die eine Höhe von 54,00 m über NN überschreiten, erst nach Zustimmung durch die Luftfahrtbehörde errichtet werden.

2 Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone 2 des Lärmschutzbereiches des Flughafens Tegel, in der der äquivalente Dauerschallpegel Werte zwischen 67 dB(A) und 75 dB(A) erreicht. Gemäß § 3 der Verordnung über bauliche Schallschutzanforderungen nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (SchallschutzV) muss das bewertete Bauschalldämm-Maß R'_w der Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen mindestens 45 dB betragen muss.

3 Aufgrund der vorhandenen Grundwasserbelastung ist eine Grundwassernutzung im Plangebiet z.B. zur Gartenbewässerung grundsätzlich nicht möglich. Die Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser bedarf der Prüfung im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens nach Wasserrecht.



Zeichenerklärung

Festsetzungen

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

Kleinsiedlungsgebiet	(§ 2 BauNVO)	WS	Grundflächenzahl	z.B.	0.4
Reines Wohngebiet	(§ 3 BauNVO)	WR	Grundfläche	z.B.	GR 100m²
Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauNVO)	WA	Zahl der Vollgeschosse		
Besonderes Wohngebiet	(§ 4a BauNVO)	WB	als Höchstmaß	z.B.	III
Dorfgebiet	(§ 5 BauNVO)	MD	als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	III-V
Mischgebiet	(§ 6 BauNVO)	MI	zwingend	z.B.	(V)
Kerngebiet	(§ 7 BauNVO)	MK	Offene Bauweise		o
Gewerbegebiet	(§ 8 BauNVO)	GE	Nur Einzelhäuser zulässig		E
Industriegebiet	(§ 9 BauNVO)	GI	Nur Doppelhäuser zulässig		D
Sondergebiet (Erholung)	(§ 10 BauNVO)	SO	Nur Hausgruppen zulässig		H
	z.B.	WOCHENENDHAUSGEBIET	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		ED
Sonstiges Sondergebiet	(§ 11 BauNVO)	SO	Geschlossene Bauweise		g
	z.B	UNIVERSITÄT	Baulinie	(§23 Abs.2 Satz1 BauNVO)	—
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ Abs.1 Nr.6 BauGB)	z.B	WR 2Wo	Baugrenze	(§23 Abs.3 Satz1 BauNVO)	—
Geschossflächenzahl			Linie zur Abgrenzung d. Umfanges von Abweichungen (§23 Abs.3 Satz3 BauNVO)		—
als Höchstmaß	z.B.	(0.7)	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt		
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	(0.5) bis (0.7)	als Höchstmaß		
Geschossfläche			Traufhöhe	z.B.	TH 12.4m über Gehweg
als Höchstmaß	z.B.	GF 500m²	Firsthöhe	z.B.	FH 53.5m über NHN
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	GF 400m² bis 500m²	Oberkante	z.B.	OK 124.5m über NHN
Baumassenzahl	z.B.	3.0	als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	OK 116.0m bis 124.5m über NHN
Baumasse	z.B.	BM 4000m³	zwingend	z.B.	(OK) 124.5m über NHN
Flächen für den Gemeinbedarf	z.B	JUGENDFREIZEITHEIM	Flächen für Sport- und Spielanlagen		▨

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen		🟧	Straßenbegrenzungslinie		—
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung			Bereich ohne Einfahrt	Straßenseite	
z.B. öffentliche Parkfläche		P	Bereich ohne Ausfahrt	Straßenseite	
	z.B.	FUSSGÄNGERBEREICH	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	Straßenseite	
Private Verkehrsflächen					
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	z.B.	UMSPANNWERK	Öffentliche und private Grünflächen		🟩
				z.B.	ÖFFENTLICHE PARKANLAGEN
				z.B.	PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN
z.B. Gasdruckregler		G	Fläche für die Landwirtschaft		
z.B. Trafostation		T	Fläche für Wald		
Oberirdische Hauptversorgungsleitung			Wasserfläche		
Hochspannungsleitungen					

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

Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung	
Anpflanzen von		Erhaltung von	
Bäumen	⊙	Bäumen	◉
Sträuchern		Sträuchern	
sonstige Bepflanzungen		sonstigen Bepflanzungen	
Umgrenzung von Flächen zum Scutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		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		XXX	Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umweldeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen		
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen		XXXX	Arkade		
Besonderer Nutzungszweck von Flächen	z.B.	HOTEL	Höhenlage bei Festsetzungen (in Meter über NHN)	z.B.	⊕ 35.4
Sichtfläche			Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes		
Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Fläche			Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung		
Umgrenzung der Flächen für			Umgrenzung der Flächen für		
Stellplätze		St	Garagengebäude mit Dachstellplätzen	mit Angabe der Geschosse	Ga 3 St
Garagen	mit Angabe der Geschosse	Ga 1	Tiefgaragen	mit Angabe der Geschosse	TGa 1
Gemeinschaftsstellplätze		GSt	Gemeinschaftstiefgaragen	mit Angabe der Geschosse	GTGa 1
Gemeinschaftsgaragen		GGa 1	Gemeinschaftsanlagen		GAnl
Garagengebäude	mit Angabe der Geschosse				

Nachrichtliche Übernahmen

Naturschutzgebiet	N	Wasserfläche		
Landschaftsschutzgebiet	L	Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)		GW
Naturdenkmal	N.D	Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr		
geschützter Landschaftsbestandteil	LB	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind		XXX
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt	D	Bahnanlage	auch	
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt	D			
Erhaltungsbereich	E	Straßenbahn		

Eintragungen als Vorschlag

Gebäude			Hochstraße	
Stellplatz		St	Tiefstraße	
Garage	z.B.	Ga 1	Brücke	
Tiefgarage	z.B.	TGa 1	Industriebahn (in Aussicht genommen)	
Kinderspielplatz		K		

Planunterlage

Wohn- oder öffentliches Gebäude	mit Durchfahrt und Geschoßzahl	V	Landesgrenze (Bundesland)		
Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage			Bezirksgrenze		
Parkhaus			Ortsteilgrenze		
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)	mit Geschoßzahl	II	Gemarkungsgrenze		
Brücke			Flurgrenze		
Gewässer		Teich	Flurstücksgrenze		
Geländehöhe, Straßenhöhe	in m über NHN z.B.	35.4	Flurstücksnummer, Flurnummer	z.B.	60, 96/9, Flur 10
Straßenbaum, Nadelbaum			Grundstücksnummer	z.B.	49A
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)		N.D. N.D.	Mauer, Stützmauer		
Schornstein			Bordkante		
Zaun, Hecke			Baulinie, Baugrenze		
Hochspannungsmast			Straßenbegrenzungslinie		

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält alle gebräuchlichen 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 12.04.2007

Bezirksamt Spandau von Berlin
Abt. Bauen, Planen und Umweltschutz

Stadtplanungsamt

Röding
Bezirksstadtrat

Brandl
Stellv. Amtsleiterin

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 16.04. bis einschließlich 16.05.07 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan mit Deckblatt vom 28.06.2007 am 28.11.2007 beschlossen.

Berlin, den 29.11.2007
Bezirk Spandau von Berlin
Abt. Bauen, Planen und Umweltschutz
Stadtplanungsamt

Schulte
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 Gesetzbuchs durch Verordnung von heutigem Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 3.06.2008
Bezirksamt Spandau von Berlin

Birkholz
Bezirksbürgermeister

Röding
Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 26.06.08 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 153 verkündet worden.

**Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt.
Berlin, den 11.04.2007**

gez. Noormann-Wachs, ÖbVI

Abzeichnung

vom Bebauungsplan VIII-516

Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt 1 vom 28.06.2007
(in diese Abzeichnung eingearbeitet).

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift
des Bebauungsplanes VIII-516 vom 3.06.2008 übereinstimmt.

Berlin, den 10.12.201[illegible]

Noormann-Wachs, ÖbVI

Dipl.-Ing. Diethild Noormann-Wachs

Maßstab 1 : 1000

VIII-516

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

Planunterlage:
Automatisierte Liegenschaftskarte
Stand: März 2007

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis