Bebauungsplan VIII - 545 b

für das Gebiet zwischen

Streitstraße, Goltzstraße, Maselake Bucht
und Nordhafen sowie Abschnitte
der Streitstraße und der Goltzstraße
im Bezirk Spandau, Ortsteil Hakenfelde

Abzeichnung

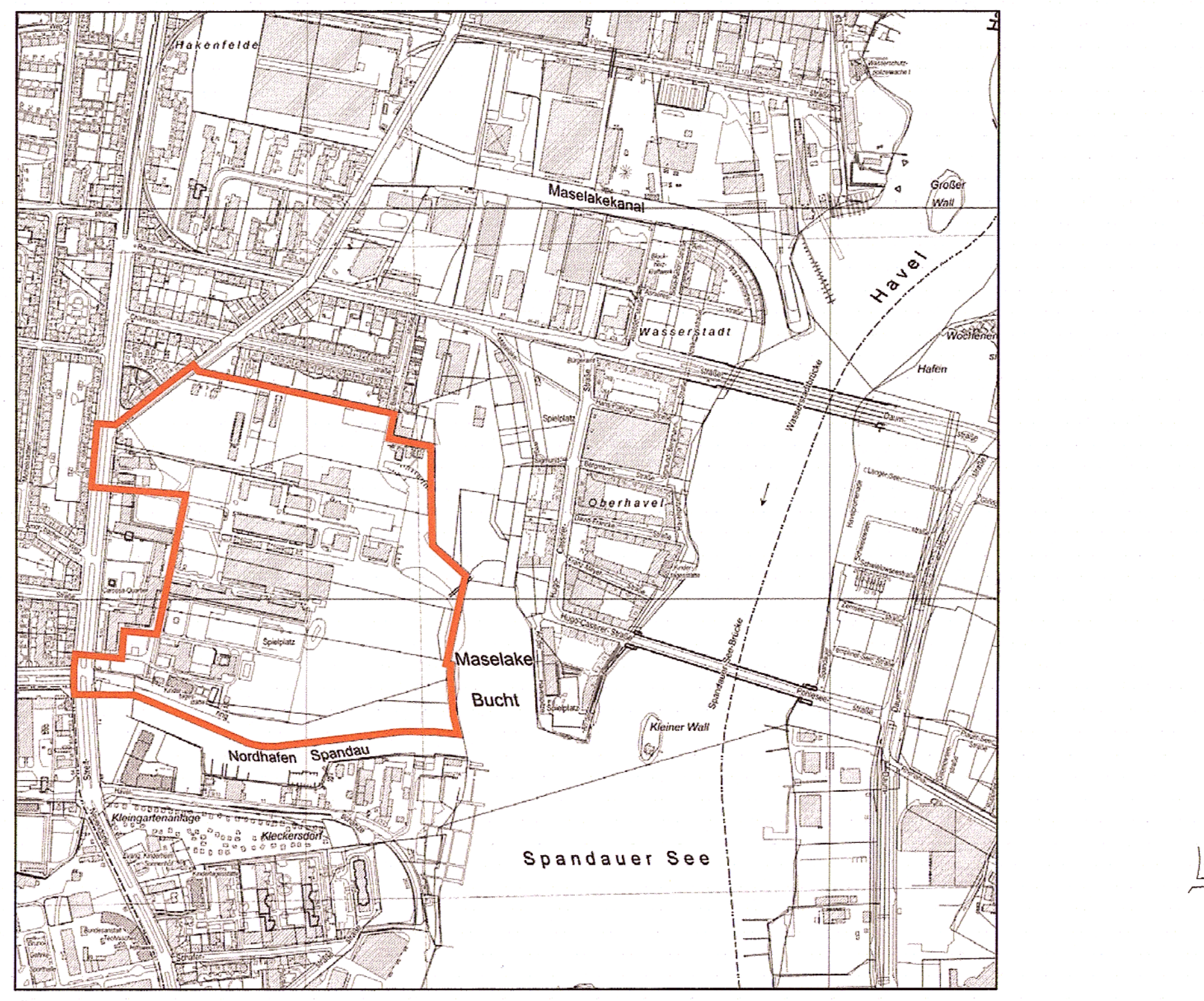
Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung
mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes VIII - 545b
vom 04.07.2006 übereinstimmt.
Berlin, den 10.10.2014

Noormann - Wachs, ÖbVI

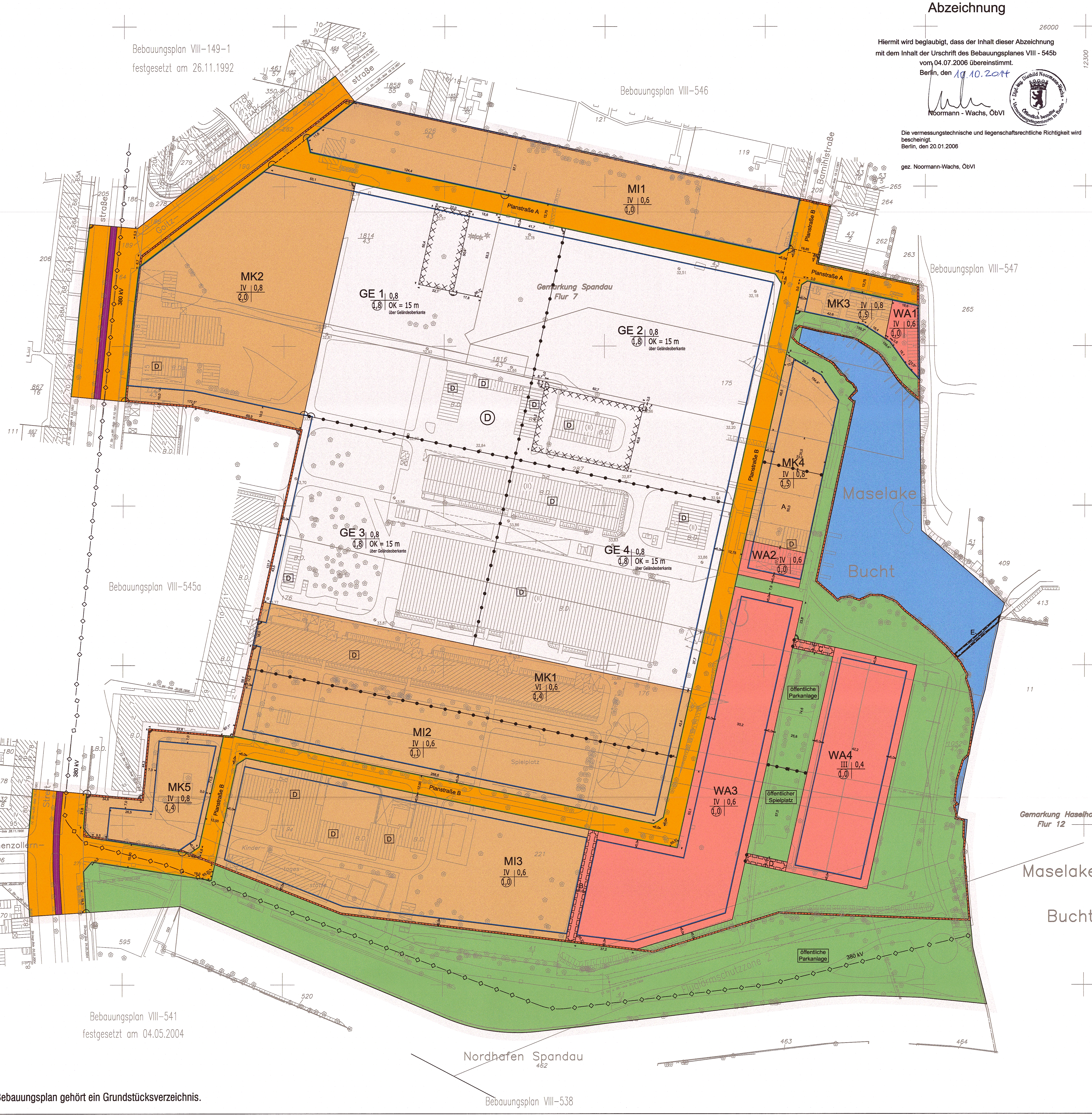
Dipl.-Ing. Diethild Noormann-Wachs · Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin in Berlin

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt.
Berlin, den 20.01.2006

gez. Noormann-Wachs, ÖbVI



Übersichtskarte 1:10000



Textliche Festsetzungen

1. In den allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

2. Im Mischgebiet MI3 sind die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nur ausnahmsweise zulässig.

3. Im Mischgebiet MI2 sind die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) nur ausnahmsweise zulässig.

4. In den Mischgebieten MI1 und MI3 sind die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

5. In den Kerngebieten MK1, MK3 und MK4 sind die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) nur ausnahmsweise zulässig.

6. In den Kerngebieten sind die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe) nur zulässig, sofern es sich nicht um Bordellbetriebe und bordellartige Betriebe handelt. Diese Einrichtungen sind nur ausnahmsweise zulässig.

7. In der Kerngebieten MK2 und MK5 sind die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) nur ausnahmsweise zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Diskotheken.

8. Im Kerngebiet MK4 sind innerhalb der Fläche A die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (Einzelhandelsbetriebe) nur zulässig, sofern es sich nicht um Nutzungen gemäß § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe) handelt. Diese Einrichtungen sind nur ausnahmsweise zulässig.

9. In den Gewerbegebieten sind die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 der Baunutzungsverordnung (Anlagen für sportliche Zwecke) sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

10. In den Gewerbegebieten ist die Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre ausnahmsweise zulässig.

11. Die Flächen B, C und D sind mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht für die zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

12. Die Fläche E ist mit einem Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit zu belasten.

13. Im Gewerbegebiet GE 1 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die von den Gewerbegebieten ausgehende Schallleistung 58 dB(A) / m² tags (6°° - 22°° Uhr) und 43 dB(A) / m² nachts (22°° - 6°° Uhr) nicht überschreitet. Die zulässigen Beiträge der einzelnen Betreiber zur Schallleistung entsprechen deren Flächenanteil an der Gesamtfläche (flächenbezogener Schallleistungspegel). Sie dürfen 58 dB(A) / m² tags (6°° - 22°° Uhr) und 43 dB(A) / m² nachts (22°° - 6°° Uhr) nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung der flächenbezogenen Schallleistungspegel erfolgt gemäß "Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz" (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA - Lärm) vom 26. August 1998 - BMBl. S. 503.

14. Im Gewerbegebiet GE 2 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die von den Gewerbegebieten ausgehende Schallleistung 57 dB(A) / m² tags (6°° - 22°° Uhr) und 44 dB(A) / m² nachts (22°° - 6°° Uhr) nicht überschreitet. Die zulässigen Beiträge der einzelnen Betreiber zur Schallleistung entsprechen deren Flächenanteil an der Gesamtfläche (flächenbezogener Schallleistungspegel). Sie dürfen 57 dB(A) / m² tags (6°° - 22°° Uhr) und 44 dB(A) / m² nachts (22°° - 6°° Uhr) nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung der flächenbezogenen Schallleistungspegel erfolgt gemäß "Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz" (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA - Lärm) vom 26. August 1998 - BMBl. S. 503.

15. Im Gewerbegebiet GE3 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die von den Gewerbegebieten ausgehende Schallleistung 59 dB(A) / m² tags (6°° - 22°° Uhr) und 44 dB(A) / m² nachts (22°° - 6°° Uhr) nicht überschreitet. Die zulässigen Beiträge der einzelnen Betreiber zur Schallleistung entsprechen deren Flächenanteil an der Gesamtfläche (flächenbezogener Schallleistungspegel). Sie dürfen 59 dB(A) / m² tags (6°°- 22°° Uhr) und 44 dB(A) / m² nachts (22°°- 6°° Uhr) nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung der flächenbezogenen Schallleistungspegel erfolgt gemäß "Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz" (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA - Lärm) vom 26. August 1998 - BMBl. S. 503.

16. Im Gewerbegebiet GE4 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die von den Gewerbegebieten ausgehende Schallleistung 55 dB(A) / m² tags (6°° - 22°° Uhr) und 42 dB(A) / m² nachts (22°° - 6°° Uhr) nicht überschreitet. Die zulässigen Beiträge der einzelnen Betreiber zur Schallleistung entsprechen deren Flächenanteil an der Gesamtfläche (flächenbezogener Schallleistungspegel). Sie dürfen 55 dB(A) / m² tags (6°° - 22°° Uhr) und 42 dB(A) / m² nachts (22°° - 6°° Uhr) nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung der flächenbezogenen Schallleistungspegel erfolgt gemäß "Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz" (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA - Lärm) vom 26. August 1998 - BMBl. S. 503.

17. In den allgemeinen Wohngebieten müssen zum Schutz vor Fluglärm Außenbauteile einschließlich der Fenster ein bewertetes Luftschalldämm - Maß (R`s, res nach DIN 4109, Ausgabe 1989) aufweisen. Dieses liegt für Aufenthaltsräume in Wohnungen bei 43 dB und für Büroräume bei 38 dB.

18. In den Mischgebieten müssen zum Schutz vor Fluglärm Außenbauteile einschließlich der Fenster ein bewertetes Luftschalldämm - Maß (R`s, res nach DIN 4109, Ausgabe 1989) aufweisen. Dieses liegt für Aufenthaltsräume in Wohnungen bei 40 dB und für Büroräume bei 35 dB.

19. In den Kerngebieten und in den Gewerbegebieten müssen zum Schutz vor Fluglärm Außenbauteile einschließlich der Fenster ein bewertetes Luftschalldämm - Maß (R`s, res nach DIN 4109, Ausgabe 1989) aufweisen. Dieses liegt für Büroräume bei 35 dB.

20. In den Gewerbegebieten wird als Bezugshöhe für die Geländeoberkante eine Geländehöhe von 33,0 m über NHN festgesetzt.

21. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

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

Nachrichtliche Übernahmen

1. Das Hauptgebäude des ehemaligen Siemens - Luftfahrtgerätewerkes, einschließlich Einfassungsmauer mit Toranlagen und Kiosken, Pförtnerhaus, Casino, Werks- und Lagerhallen, Kesselhaus mit Schornstein, Garagen, Baracke ist als Denkmalbereich (Gesamtanlage) im Sinne des § 2 Abs. 3 DSchG Bln im Verzeichnis der Berliner Denkmalliste eingetragen. Der Denkmalbereich überschreitet den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

2. Der Großteil des Geltungsbereichs befindet sich in der Planungszone 3 für den Flughafen Tegel. Im südöstlichen Teil des Geltungsbereich befinden sich Flächen in der Fluglärmschutzzone 2 für den Flughafen Tegel.

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 2Wo
Geschossflächenzahl		
als Höchstmaß	z.B.	(0,7)
als Mindest- und Höchstmaß		(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 4000m²
Flächen für den Gemeinbedarf		▭
	z.B.	JUGENDFREIZEITHEIM

Grundflächenzahl	z.B.	0,4
Grundfläche	z.B.	GR 100m²
Zahl der Vollgeschosse		
als Höchstmaß	z.B.	III
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	III-V
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 NHN
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 Sport- und Spielanlagen		▒

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche		🟧
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		▭
z.B. öffentliche Parkfläche		P
	z.B.	FUSSGÄNGERBEREICH
Private Verkehrsfläche		▭
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen		▭
		UMSPANNWERK
z.B. Gasdruckregler		G
z.B. Trafostation		T
Oberirdische Hauptversorgungsleitungen		
Hochspannungsleitung		―◆―◆―

Straßenbegrenzungslinie		―
Bereich ohne Einfahrt	Straßenseite	⌒⌒⌒
Bereich ohne Ausfahrt	Straßenseite	‿‿‿
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	Straßenseite	●●●
Öffentliche und private Grünflächen		🟩
	z.B.	ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
	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	☁
sonstigen Bepflanzungen	⊖
Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Pflege der 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 von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes		⧗⧗
Umgrenzung der von 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	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)		⊕ 35,4
Grenze des räumlichen Geltungsbereich 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	GTGa 1
Gemeinschaftsanlagen		GAnl

Nachrichtliche Übernahmen

Naturschutzgebiet	N
Landschaftsschutzgebiet	L
Naturdenkmal	ND
Geschützter Landschaftsbestandteil	LB
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt	D
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt	D
Erhaltungsbereich	E

Wasserfläche		🟦
Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)		GW
Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr		▥
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind		×××
Bahnanlage		🟪
	auch	[‒ ‒ ‒]
Straßenbahn		‖‖‖
Hochspannungsleitung unterirdisch		‒ ‒◇‒ ‒

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

Öffentliches oder Wohngebäude	mit Geschosszahl und Durchfahrt	▨
Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage		▥
Parkhaus		▥
Unterirdisches Bauwerk (z.B.Tiefgarage)	mit Geschoßzahl	▭
Brücke		⟷
Gewässer	z.B.	Teich
Geländehöhe, Straßenhöhe	in Meter über NHN z.B.	35,4
Laubbaum, Nadelbaum		✿ ✵
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)		N.D. N.D.
Schornstein		○ , □
Zaun, Hecke		
Hochspannungsmast		T

Landesgrenze Bundesland		├─┼─┤
Bezirksgrenze		—·—·—
Ortsteilgrenze		–·–·–
Gemarkungsgrenze		–··–··–
Flurgrenze		–···–···
Flurstücksgrenze		―
Flurstücksnummer; Flurnummer	z.B.	60, $\frac{96}{9}$, 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. Januar 1990 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990.

Aufgestellt: Berlin, den 20.01.2006

Bezirksamt Spandau von Berlin

Abt. Bauen, Planen und Umweltschutz

Stadtplanungsamt

Hanke
stellv. Bezirksstadtrat

Brandl
stellv. Amtsleiterin

Der Bebauungsplan wurde
in der Zeit vom 23.01. 2006 bis einschließlich 22.02.2006 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan
am 29.03.2006 beschlossen.

Berlin, den 30.03.2006

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 § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 04.07.2006

Bezirksamt Spandau von Berlin

Birkholz
Bezirksbürgermeister

Röding
Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am15.07.2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 803 verkündet worden.

N

Maßstab 1:1000

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

Planunterlage: Automatisierte Liegenschaftskarte
Stand Januar 2006

VIII - 545 b

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.