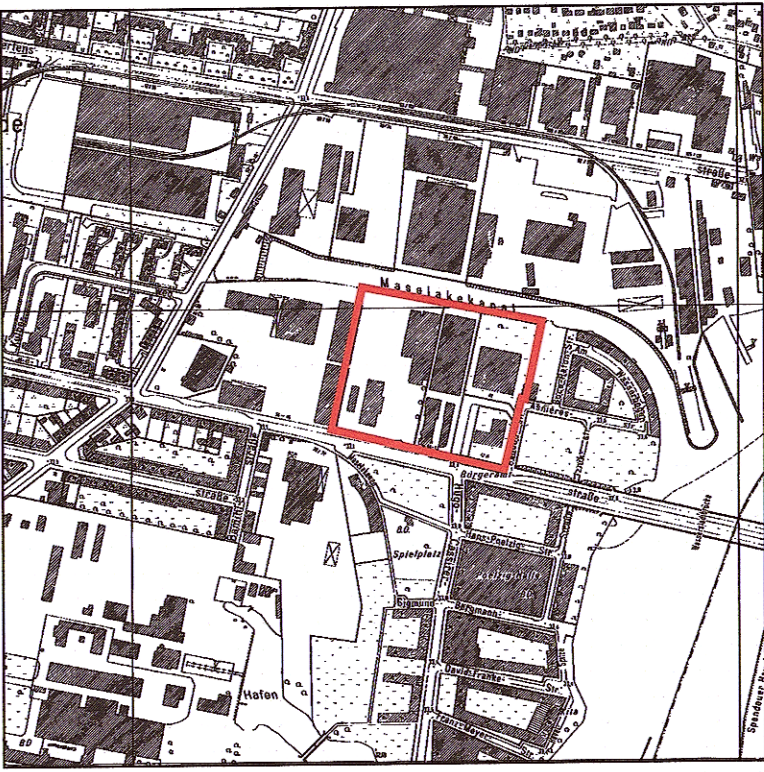


Übersichtskarte 1 : 10000



Grundlage der Übersichtskarte: Karte von Berlin 1: 5000

Textliche Festsetzungen

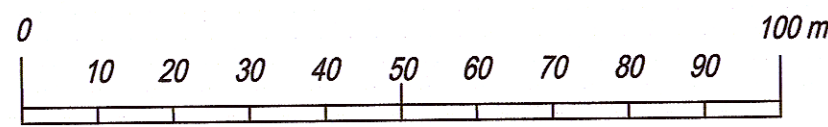
- Die Überschriften (mit einstelliger Ordnungszahl) sind nicht Bestandteil der Festsetzungen.
- Art und Maß der baulichen Nutzung
 - In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 3 und GE 4 sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art zulässig, sofern es sich nicht um Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Einzelhandelsbetriebe handelt.
 - In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 3 und GE 4 sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sowie die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke unzulässig.
 - In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 3 und GE 4 sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Weitere Arten der Nutzung
 - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNutzungsverordnung unzulässig.
 - Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A, B, H und F ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
 - Auf der Fläche D, E, F und G sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNutzungsverordnung zulässig.
 - Immissionschutz
 - In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 3 und GE 4 müssen zum Schutz vor Fluglärm Außenbauteile einschließlich der Fenster ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (R_{w,ra} nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen. Dieses liegt für Büroräume bei 35 dB.
 - Im Gewerbegebiet GE 1 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die von den Gewerbegebieten ausgehende Schallleistung 62 dB(A)/m² tagsüber und 47 dB(A)/m² nachts nicht überschreitet. Die zulässigen Beiträge einzelner Betreiber zur Schallleistung entsprechen deren Flächenanteilen an der Gesamtfäche (flächenbezogener Schallleistungspegel). Sie dürfen 62 dB(A)/m² tags (6.00-22.00 Uhr) und 47 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 von Okt. 1999 (Quellhöhe 0 m) zu berechnen.
 - Im Gewerbegebiet GE 2 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die von den Gewerbegebieten ausgehende Schallleistung 60 dB(A)/m² tagsüber und 44 dB(A)/m² nachts nicht überschreitet. Die zulässigen Beiträge einzelner Betreiber zur Schallleistung entsprechen deren Flächenanteilen an der Gesamtfäche (flächenbezogener Schallleistungspegel). Sie dürfen 60 dB(A)/m² tags (6.00-22.00 Uhr) und 44 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 von Okt. 1999 (Quellhöhe 0 m) zu berechnen.
 - Im Gewerbegebiet GE 3 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die von den Gewerbegebieten ausgehende Schallleistung 55 dB(A)/m² tagsüber und 44 dB(A)/m² nachts nicht überschreitet. Die zulässigen Beiträge einzelner Betreiber zur Schallleistung entsprechen deren Flächenanteilen an der Gesamtfäche (flächenbezogener Schallleistungspegel). Sie dürfen 55 dB(A)/m² tags (6.00-22.00 Uhr) und 44 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 von Okt. 1999 (Quellhöhe 0 m) zu berechnen.
 - Im Gewerbegebiet GE 4 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die von den Gewerbegebieten ausgehende Schallleistung 58 dB(A)/m² tagsüber und 46 dB(A)/m² nachts nicht überschreiten. Die zulässigen Beiträge einzelner Betreiber zur Schallleistung entsprechen deren Flächenanteilen an der Gesamtfäche (flächenbezogener Schallleistungspegel). Sie dürfen 58 dB(A)/m² tags (6.00-22.00 Uhr) und 46 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 von Okt. 1999 (Quellhöhe 0 m) zu berechnen.
 - Sonstige Festsetzungen
 - Die Fläche "C" ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 479 und 481 und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Benutzer des Flurstücks 481 zu belasten.
 - 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

Das Plangebiet befindet sich in der Planungszone 3 für den Flughafen Tegel, in der ein äquivalenter Dauerschallpegel von mindestens 62 dB(A) und höchstens 67 dB(A) auftritt.

Maßstab 1 : 1000

VIII-552



Planunterlage: Automatisierte Liegenschaftskarte

Stand: Januar 2006

Bebauungsplan VIII-555
festgesetzt am 20. Juni 2006

Bebauungsplan VIII-553
festgesetzt am 20. Juni 2006

Bebauungsplan VIII-547

Bebauungsplan VIII-563b
festgesetzt am 20. Juni 2006

Bebauungsplan VIII-550
festgesetzt am 1. November 2005

Bebauungsplan VIII-564
festgesetzt am 5. März 2002

Bebauungsplan VIII-551
festgesetzt am 5. Februar 2008

Bebauungsplan VIII-552

für eine

Teilfläche der künftigen Wasserstadt Berlin-Oberhavel südlich des
Maselakekanals, nördlich der Rauchstraße, westlich der Ashdodstraße
und östlich des Grundstückes Rauchstraße 48-50
im Bezirk Spandau, Ortsteil Hakenfelde

Zeichenerklärung

Festsetzungen

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

Kleinsiedlungsgebiet	(S 2 BauNVO)	WS	Grundflächenzahl	z.B. 0,4
Reines Wohngebiet	(S 3 BauNVO)	WR	Grundfläche	z.B. 100m²
Allgemeines Wohngebiet	(S 4 BauNVO)	WB	Zahl der Vollgeschosse	II
Besonderes Wohngebiet	(S 5 BauNVO)	WD	als Höchstmaß	III
Dortgebiet	(S 6 BauNVO)	WE	als Mindest- und Höchstmaß	IV
Mischgebiet	(S 7 BauNVO)	ME	zweifach	V
Kerngebiet	(S 8 BauNVO)	KE	Offene Bauweise	VI
Gewerbegebiet	(S 9 BauNVO)	GE	Nur Einzelhäuser zulässig	VII
Industriegebiet	(S 10 BauNVO)	GI	Nur Doppelhäuser zulässig	VIII
Sondergebiet (Erholung)	(S 11 BauNVO)	SO	Nur Hausgruppen zulässig	IX
Sonstiges Sondergebiet	(S 12 BauNVO)	SO	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	X
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (S 13 BauNVO)		WIR	Geschlossene Bauweise	
Geschossflächenzahl		GF	Baulinie	(S 14 Abs. 2 BauNVO)
als Höchstmaß		GF	Baugrenze	(S 15 Abs. 2 BauNVO)
als Mindest- und Höchstmaß		GF	Linie zur Abgrenzung d. Umfanges von Abweichungen	
als Höchstmaß		GF	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt	
als Mindest- und Höchstmaß		GF	als Höchstmaß	
Baumassenzahl		BM	als Mindest- und Höchstmaß	
Baumassenzahl		BM	als Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Mindest- und Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Mindest- und Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Mindest- und Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Mindest- und Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Mindest- und Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Mindest- und Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Mindest- und Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Mindest- und Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Mindest- und Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Mindest- und Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Mindest- und Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Mindest- und Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Mindest- und Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Mindest- und Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Mindest- und Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Mindest- und Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Mindest- und Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Mindest- und Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Mindest- und Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Mindest- und Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Mindest- und Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Mindest- und Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Mindest- und Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Mindest- und Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Mindest- und Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Mindest- und Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Mindest- und Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Mindest- und Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Mindest- und Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Mindest- und Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Mindest- und Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Mindest- und Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Mindest- und Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Mindest- und Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Mindest- und Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Mindest- und Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Mindest- und Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Mindest- und Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Mindest- und Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Mindest- und Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Mindest- und Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Mindest- und Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Mindest- und Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Mindest- und Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Mindest- und Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Mindest- und Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Mindest- und Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Mindest- und Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Mindest- und Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Mindest- und Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Mindest- und Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Mindest- und Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Mindest- und Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Mindest- und Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Mindest- und Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Mindest- und Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Mindest- und Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Höchstmaß	
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	als Mindest- und Höchstmaß	
Fl				