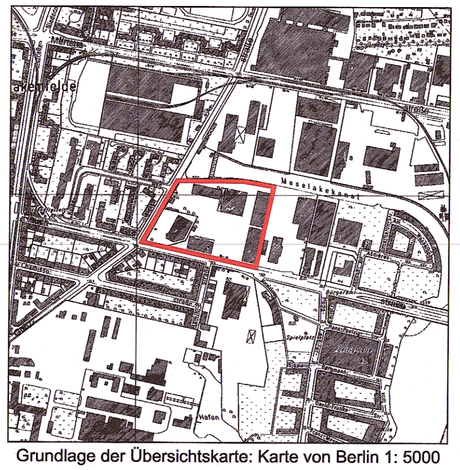
Bebauungsplan VIII-553

für eine
Teilfläche der künftigen Wasserstadt Berlin-Oberhavel nördlich
der Rauchstraße, östlich der Goltzstraße, südlich des Maselakekanals
und westlich des Grundstückes Rauchstraße 47 sowie eine Teilfläche
der Goltzstraße im Bezirk Spandau, Ortsteil Hakenfelde

Übersichtskarte 1 : 10000



Grundlage der Übersichtskarte: Karte von Berlin 1: 5000

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 z.B. (0,7)
  - als Höchstmaß z.B. 0,9
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. 0,7 bis 0,9
- Geschossfläche
  - als Höchstmaß z.B. GF 500m²
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400m² bis 500m²
- Baumassenzahl z.B. 6,0
- Baumasse z.B. BM 4000m³
- Flächen für den Gemeinbedarf
  - z.B. JUGENDFREIZEITHEIM
- Verkehrsflächen
  - Straßenverkehrsflächen
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung z.B. öffentliche Parkfläche z.B. FUSSGÄNGERBEREICH
  - Private Verkehrsflächen
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen z.B. UMSPANNWERK
  - z.B. Gasdruckregler
  - z.B. Trafostation T
- Oberirdische Hauptversorgungsleitung
  - Hochspannungsleitungen
- Straßenbegrenzungslinie
  - Bereich ohne Einfahrt (Straßenseite)
  - Bereich ohne Ausfahrt (Straßenseite)
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Straßenseite)
- 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 Schutz, 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
  - auch
- Straßenbahn

Eintragungen als Vorschlag

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

Planunterlage

- Wohn- oder öffentliches Gebäude mit Durchfahrt und Geschoßzahl
- Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage
- Parkhaus
- Unterirdisches Bauwerk mit Geschoßzahl (z.B. Tiefgarage)
- Brücke
- Gewässer
- Geländehöhe, Straßenhöhe in m über NHN z.B. 35,4
- Straßenbaum, Nadelbaum
- Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)
- Schornstein
- Zaun, Hecke
- Hochspannungsmast
- Landesgrenze (Bundesland)
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer, Flurnummer z.B. 60, 60/2, Flur 10
- Grundstücksnummer z.B. 59A
- Mauer, Stützmauer
- Bordkante
- Baulinie, Baugrenze
- 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.

I. Textliche Festsetzungen

Die Überschriften (mit einstelliger Ordnungszahl) sind nicht Bestandteil der Festsetzungen.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art zulässig, sofern es sich nicht um Bordelle sowie bordellartige Betriebe handelt.

1.2 In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 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.

1.3 In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.4 In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 sind die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

1.5 Das Sondergebiet SO dient der Unterbringung eines Nahversorgungszentrums.
Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe einschließlich der dazugehörigen Büro- und Sozialräume und andere Nebenflächen bis zu einer gesamten Verkaufsfläche von 1.700 m²
1. mit Waren der Hauptrichtung Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren sowie kosmetische Artikel und Körperpflegemittel,
2. sonstigen Waren. Dabei darf der Anteil der sonstigen Waren nicht mehr als 10 von Hundert (170 m²) der zulässigen Gesamtverkaufsfläche betragen.

1.6 Im Sondergebiet SO darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten im Sinne des § 14 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden.

2. Weitere Arten der Nutzung

2.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.

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

2.3. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

3. Immissionsschutz

3.1 In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 sowie im Sondergebiet SO müssen zum Schutz vor Fluglärm Außenbauteile einschließlich der Fenster ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (R's,res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen. Dieses liegt für Büroräume bei 35 dB.

3.2 Im Gewerbegebiet GE 1 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die von den Gewerbegebieten ausgehende Schallleistung 56 dB(A)/m² tagsüber und 45 dB(A)/m² nachts nicht überschreitet. Die zulässigen Beiträge einzelner Betreiber zur Schallleistung entsprechen deren Flächenanteilen an der Gesamtfläche (flächenbezogener Schallleistungspegel). Sie dürfen 56 dB(A)/m² tags (6.00-22.00 Uhr) und 45 dB(A)/m² nachts (22.00-6.00 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.

3.3 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 48 dB(A)/m² nachts 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 48 dB(A)/m² nachts (22.00-6.00 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.

3.4 Im Gewerbegebiet GE 3 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die von den Gewerbegebieten ausgehende Schallleistung 53 dB(A)/m² tagsüber und 42 dB(A)/m² nachts 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 42 dB(A)/m² nachts (22.00-6.00 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.

4. Sonstige Festsetzungen

4.1 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.

II. 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.

N

Maßstab 1 : 1000

VIII-553

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

Planunterlage: Automatisierte Liegenschaftskarte

Stand: Januar 2006

Aufgestellt: Berlin, den 20.01.2006

Bezirksamt Spandau von Berlin
Abt. Bauen, Planen und Umweltschutz

Stadtplanungsamt

Hanke
Bezirksstadtrat

Brandl
Stellv. Amtsleiterin

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

Berlin, den 30.03.2006
Bezirk 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 mit § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 20.06.2006
Bezirksamt Spandau von Berlin

K. Birkholz
Bezirksbürgermeister

Röding
Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 07.07.2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 692 verkündet worden.

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

gez. Noormann-Wachs, ÖbVI

Abzeichnung

vom Bebauungsplan VIII-553

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes VIII-553 vom 20.06.2006 übereinstimmt.

Berlin, den 16.10.2014

Noormann-Wachs, ÖbVI

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin in Berlin - Dipl.-Ing. Dietbild Noormann-Wachs

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis