

Übersichtskarte M 1 : 10 000



Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- Auf der Fläche "Wohnen" sind im Rahmen der Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Auf der Fläche "Wohnen" sind allgemein zulässig:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienende Läden,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Räume für freie Berufe.
 Auf der Fläche "Wohnen" können ausnahmsweise zugelassen werden:
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Auf der Fläche "Wohnen" sind im ersten Vollgeschoss innerhalb der Fläche ABCDEFGA Wohnungen nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

- Auf der Fläche "Wohnen" wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 5 und Nr. 6 festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
- Ein Überschreiten der straßenabgewandten Baugrenze durch Balkone um bis zu 1,5 m kann zugelassen werden, sofern eine Breite von jeweils 2,5 m nicht überschritten wird und die Balkone nicht mehr als 1/3 der Fassade einnehmen.
- Ein Überschreiten der Baugrenzen entlang der Straßen durch untergeordnete Bauteile wie Vordächer im Bereich der Eingänge um bis zu 1,0 m kann zugelassen werden.
- Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, sonstigen unterirdischen Anlagen, Fahrradstellplätzen und untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Fläche "Wohnen" dienen und ihrer Eingangsart nicht widersprechen, kann bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zugelassen werden.
- Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- Auf der Fläche "Wohnen" dürfen bauliche Anlagen die zeichnerisch festgesetzten Oberkanten nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.

Immissionsschutz

- Zum Schutz vor Verkehrslärm muss entlang des Brunsbütteler Damms und des Magistratswegs:
 - in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum,
 - in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume
 mit jeweils mindestens einem Fenster von der Straße abgewandt sein. Von der Regelung ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

Für Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, gilt Folgendes:

- in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum,
 - in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume
- durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

- Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang des Brunsbütteler Damms und des Magistratswegs mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, der zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet ist.

Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang des Brunsbütteler Damms und des Magistratswegs orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaste Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

Grünfestsetzungen

- Auf der Fläche "Wohnen" sind mindestens 50 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Sonstige Festsetzungen

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

5 - 117 VE

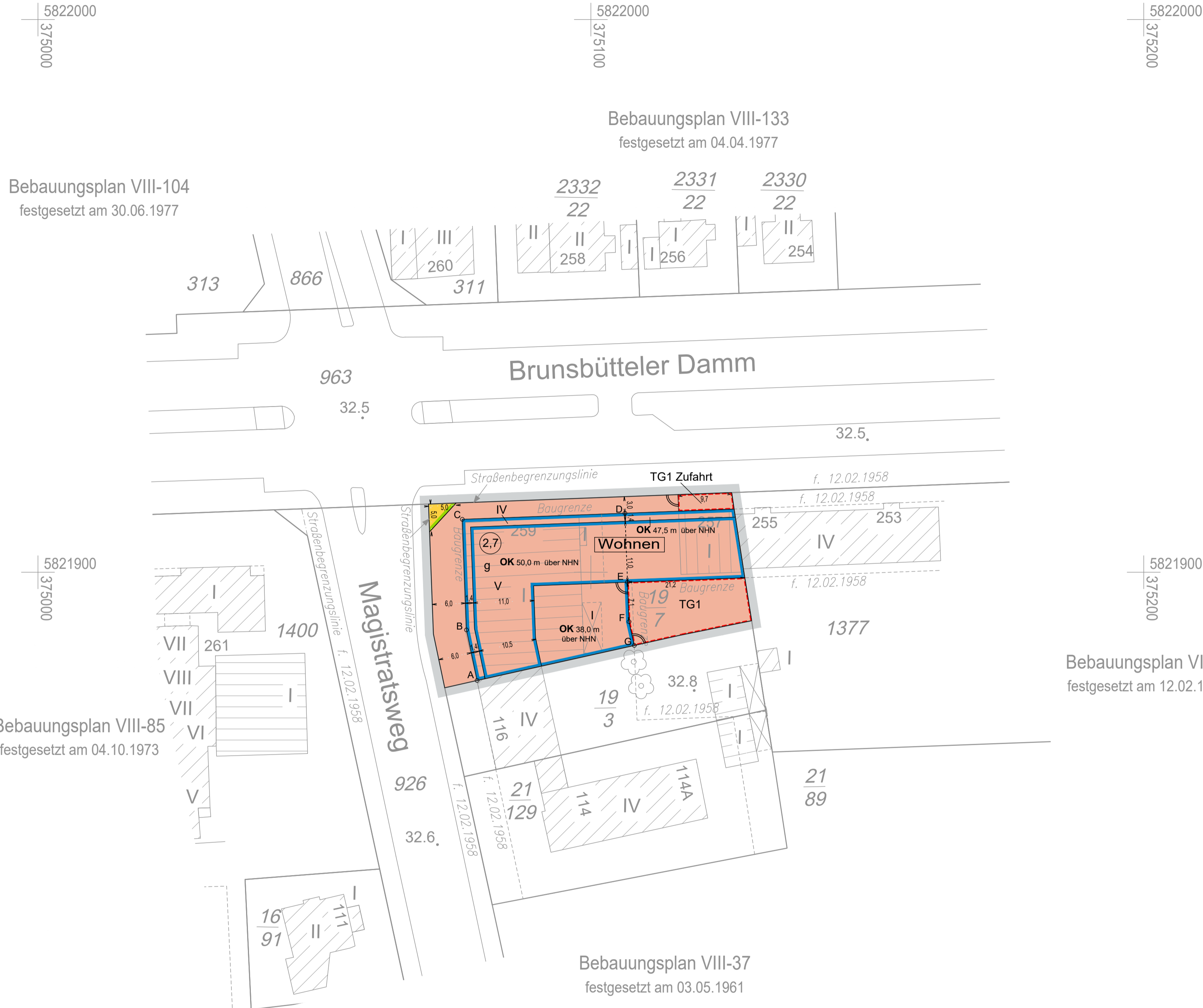
Vorhabenbezogener Bebauungsplan 5-117 VE

für das Grundstück Brunsbütteler Damm 257, 259 im Bezirk Spandau, Ortsteil Staaken

Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans mit dessen Inhalten identisch. Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst die Fläche "Wohnen".

Zeichenerklärung

Festsetzungen		Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	
Vorhangrundstück	mit Beschriftung	Wohnen	Baugrenze
Geschossflächenzahl als Höchstmaß	z.B. 1,8	Geschlossene Bauweise	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	z.B. 3	als Höchstmaß	als Höchstmaß
Verkehrsflächen	mit Angabe der Verkehrsfläche	Verkehrsflächen	OK 50,0 m über NHN
Umgrenzung von Flächen für Teilgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche	mit Angabe der Geschosse	Verkehrsflächen	OK 50,0 m über NHN
Wohn- oder Öffentliches Gebäude	mit Geschosszahl und Bauweise	Verkehrsflächen	OK 50,0 m über NHN
Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage	mit Geschosszahl	Verkehrsflächen	OK 50,0 m über NHN
Parkhaus	mit Geschosszahl	Verkehrsflächen	OK 50,0 m über NHN
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)	mit Geschosszahl	Verkehrsflächen	OK 50,0 m über NHN
Brücke	mit Geschosszahl	Verkehrsflächen	OK 50,0 m über NHN
Gewässer	mit Geschosszahl	Verkehrsflächen	OK 50,0 m über NHN
Geländehöhe, Straßenhöhe	mit Angabe der Höhe	Verkehrsflächen	OK 50,0 m über NHN
Laubbaum, Nadelbaum	mit Angabe der Höhe	Verkehrsflächen	OK 50,0 m über NHN
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)	mit Angabe der Höhe	Verkehrsflächen	OK 50,0 m über NHN
Schornstein	mit Angabe der Höhe	Verkehrsflächen	OK 50,0 m über NHN
Zaun, Hecke	mit Angabe der Höhe	Verkehrsflächen	OK 50,0 m über NHN
Hochspannungsmast	mit Angabe der Höhe	Verkehrsflächen	OK 50,0 m über NHN



Planunterlage: Flurkarte / Messungen
Stand März 2018 (Aktualisierung Flurkarte 05.01.2023)
Koordinatensystem ETRS 89

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt.
Berlin, den

Dipl.-Ing.
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Aufgestellt: Berlin, den

Bezirksamt Spandau von Berlin
Abteilung Bauen, Planen, Umwelt- und Naturschutz
Stadtentwicklungsbam

Bezirksstadtrat Amtsleiter

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Bearbeitungsstand vom 2023 wurde in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan am beschlossen.
Berlin, den

Bezirksamt Spandau von Berlin
Abteilung Bauen, Planen, Umwelt- und Naturschutz
Stadtentwicklungsbam

Bezirksbürgermeister
Die Verordnung ist am im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S.
Bezirksstadtrat
verköndet worden.