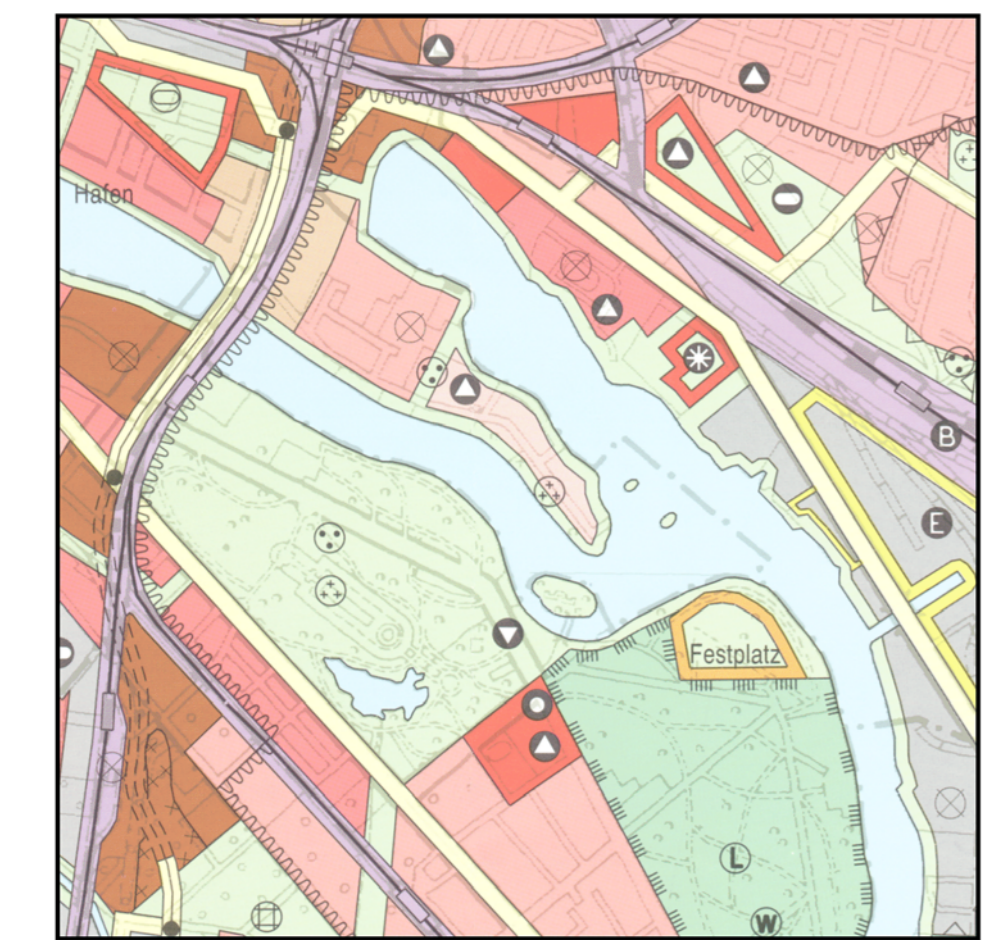


Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan von Berlin – FNP 98



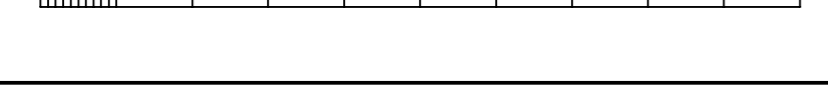
Zeichenerklärung zum FNP

Maßstab 1:25000

<p>Bauflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> Wohnbaufläche, W1 (GFZ über 1,5) Wohnbaufläche, W2 (GFZ bis 1,5) Wohnbaufläche, W3 (GFZ bis 0,8) Wohnbaufläche, W4 (GFZ bis 0,4) Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil Gemischte Baufläche, M1 Gemischte Baufläche, M2 Gewerbliche Baufläche Einzelhandelskonzentration Sonderbaufläche entspr. Zweckbestimmung Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil entspr. Zweckbestimmung 	<p>Gemeinbedarfsflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> Gemeinbedarfsfläche / Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil Hochschule und Forschung Kultur Schule Krankenhaus Sport Verwaltung Post Sicherheit und Ordnung
<p>Ver- und Entsorgungsanlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> Fläche mit gewerblichem Charakter Fläche mit Mischnutzungscharakter Fläche mit hohem Grünanteil Fläche mit landwirtschaftlicher Nutzung Wasser Abfall, Abwasser Energie Betriebshof (Bahn und Bus) 	<p>Verkehr</p> <ul style="list-style-type: none"> Autobahn mit Anschlussstelle Übergeordnete Hauptverkehrsstraße Tunnellage Flughafen Bahnfläche U-, S-, R-Bahn, Bahnhof ober- / unterirdisch Fernbahnhof (ICE / IC / IR) ober- / unterirdisch Nebenbahnen
<p>Freiflächen, Wasserflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> Grünfläche Parkanlage Friedhof Kleingarten Wald Wasserfläche Feld, Flur und Wiese Sport Wassersport Camping Landwirtschaftsfläche 	<p>Nutzungsbeschränkungen zum Schutz der Umwelt</p> <ul style="list-style-type: none"> Darstellungen, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen Landschaftliche Prägung von Wohnbauflächen Vorranggebiet für Luftreinhaltung* Fluglärmschutzzonen* Schadstoffbelastete Böden* Naturschutzgebiet Landschaftsschutzgebiet Wasserschutzgebiet



XVII-7d Maßstab 1 : 1000



Textliche Festsetzungen

- Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach S 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Flächen von Anlagen im Sinne von S 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung die festgesetzte Grundfläche im allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 9 bis zu 20 von Hundert überschritten werden.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und bauliche Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in S 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.
- Die Flächen zum Anpflanzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erde ober der Tiefgarage muss mindestens 0,80 m betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Terrassen, Wege und Zufahrten sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von S 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.
- Entlang der Hauptstraße muss bei Wohnungen mit Ausrichtung notwendiger Fenster von Aufenthaltsräumen zu dieser Straße mindestens ein Aufenthaltsraum zu einer von der Hauptstraße abgewandten Seite ausgerichtet sein. Bei Wohnungen mit mehr als drei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume zu einer von der Hauptstraße abgewandten Seite ausgerichtet sein.
- Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenvergruss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Flächen oberhalb der Tiefgaragen.
- An die Baugrenzen darf bezogen auf die generell zulässige Zahl der Vollgeschosse mit Einschränkung der Tiefe der Abstandflächen nach Bauordnung Berlin herangebaut werden. Ein Abstand vor den Baugrenzen zwischen den Punkten A4 und C1, A5 und C2, A6 und C3, A7 und C4, A12 und C5, A13 und C6, A14 und C7, A15 und C8, A20 und C9, A21 und C10, A22 und C11, A23 und C12, A40 und C13, A41 und C14, A42 und C15 sowie A43 und C16 von 5,0 m oder weniger ist nur zulässig, wenn die zur Abstandfläche orientierte Wand keine Öffnungen aufweist.

- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 kann zwischen den Punkten A1 und A2, A3 und A4, A5 und A6, A7 und A8, A9 und A10, A11 und A12, A13 und A14, A15 und A16, A17 und A18, A19 und A20, A21 und A22, A23 und A24, A25 und A26, A27 und A28, A29 und A30, A31 und A32, A33 und A34, A35 und A36, A37 und A38, A39 und A40, A41 und A42 sowie A43 und A44 oberhalb einer Höhe von 2,0 m über Gehweg ein Vortreten von bis zu 3,5 m breiten Balkonen und Erkern vor die Baugrenze um bis zu 1,2 m und ein Vortreten von bis zu 2,0 m breiten offenen Treppen um bis zu 3,0 m ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt auch, wenn die baordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandflächen unterschritten werden.

- In den allgemeinen Wohngebieten WA 7 bis WA 9 zwischen den Punkten B1 und B2, B3 und B4, B5 und B6, B7 und B8, B9 und B10, B11 und B12, B13 und B14, B15 und B16 oberhalb einer Höhe von 2,6 m über Gehweg ein Vortreten von Balkonen in der gesamten Breite und von bis zu 3,0 m breiten Erkern vor die Baugrenze um bis zu 1,2 m ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt auch, wenn die baordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandflächen unterschritten werden.

Hinweise:

- Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind nach der Verordnung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches "Berlin - Rummelsburger Bucht" vom 15. März 1994 (Senatsbeschluss Nr. 4456/94) förmlich festgelegter Entwicklungsbereich.
- Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 6 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen.
- Anfangendes Regenwasser ist so zu bewirtschaften, dass es – soweit es nicht als Brauchwasser genutzt und über das Schmutzwassersystem abgeleitet wird – durch Passage eines vegetationsbedeckten Oberbodens von mindestens 0,30 m Mächtigkeit behandelt (gereinigt) und entsprechend den Bodenverhältnissen versickert wird.
- Für alle Neubauvorhaben gelten Gestaltungsregeln, zu deren Einhaltung sich die Grundstückseigentümer in den Grundstückskaufverträgen verpflichten müssen.



Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 20.10.2003 (in diese Abzeichnung eingearbeitet)

Abzeichnung

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes vom 11.02.2003 übereinstimmt.

Berlin, den
 Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
 Abt. Stadtentwicklung
 Amt für Plänen und Vermessen
 Fachbereich Vermessung

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes XVII-7d-1 vom 14.12.2006 (Verordnung vom 14.10.2008 - GVBl. S. 373) - teilweise - ersetzt.

Berlin, den
 Im Auftrag

Planunterlage: Flurkarte 1:1000
 Messung ÖbVI Rek, Dr. Schwenk & Wanjura, Stand 12.12.2002

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Bebauungsplan XVII-7d

für das Gelände zwischen Hauptstraße, Alice- und Hella-Hirsch-Ring (nordwestlicher Abschnitt) und dessen Verlängerung bis zum Rummelsburger See, dem Rummelsburger See und der Verlängerung der Emma-Ihrer-Straße, der Emma-Ihrer-Straße sowie für das Grundstück Hauptstraße 51/57C (teilweise) und für Abschnitte der Hauptstraße, des Alice- und Hella-Hirsch-Ringes und der Emma-Ihrer-Straße im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Rummelsburg

Zeichenerklärung Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	WS Grundflächenzahl	z.B.	0,4
	WR Grundfläche	z.B.	GR 100%
	WA Zahl der Vollgeschosse	z.B.	III-IV
	WB als Höchstmaß	z.B.	0
	MW als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	100%
	ML zwingend	z.B.	100%
	MK Offene Bauweise	z.B.	100%
	GE Nur Einzeilhäuser zulässig	z.B.	100%
	GI Nur Doppelhäuser zulässig	z.B.	100%
	SO Nur Hausgruppen zulässig	z.B.	100%
	Wochendhausgebiet	z.B.	100%
	UNIVERSITÄT	z.B.	100%

Flächen für den Gemeinbedarf (JUGENDFREIZEITHEIM)

Flächen für Sport- und Spielanlagen	Fläche für die Landwirtschaft
Verkehrsmittel	Fläche für Wald
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Öffentliche Parkanlage
offentliche Parkfläche	Private Dauerkleingärten
Öffentliche Grünflächen	
Öffentliche Grünflächen	

Öberirdische Hauptversorgungsleitungen

hochspannungsfähige Leitungen	
Leitungen für Fernwärme	
Leitungen für Wasser	
Leitungen für Abwasser	
Leitungen für Gas	
Leitungen für Strom	

Sonstige Festsetzungen

Umgrünung der Flächen, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen	
Umgrünung der von der Bebauung freizuhaltenen Flächen	
Besondere Nutzungszwecke von Flächen	
Sichtfläche	
Umgrünung der Flächen für	
Stellplätze	
Garagen	
Gemeinschaftsstellplätze	
Gemeinschaftsgaragen	

Nachrichtliche Übernahmen

Naturschutzgebiet	Wasserfläche
Landsschutzgebiet	Wasserschutzgebiet (Grundwasserentnahme)
Naturdenkmal	Umgrünung der Flächen für den Luftverkehr
Geschützter Landschaftsbestandteil	Umgrünung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltafahrenden Stoffen belastet sind
Einzelobjekt, die dem Denkmalschutz unterliegt	
Gesamtheit (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt	
Erhaltungsbereich	

Eintragungen als Vorschlag

Gebäude	
Stellplatz	
Garage	
Tiefgarage	
Kinderspielfeld	

Planunterlage

Wohn- oder öffentliches Gebäude	Landesgrenze (Bundesland)
Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage	Bezirksgrenze
Parkhaus	Ortslandesgrenze
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)	Gemarkungsgrenze
Brücke	Flurgrenze
Gewässer	Flurstücksgrenze
Geländehöhe, Straßennote	Flurstücknummer; Flurnummer
Laubbaum, Nadelbaum	Grundstücknummer
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)	N.D., N.D.-Mauer, Stützmauer
Schotterstein	Bordkante, topographische Begrenzungslinie
Zaun, Hecke	Bäume, Büsche
Hochoverspannungsmast	Straßenbegrenzungslinie

Im Auftrag

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
 Abt. Stadtentwicklung
 Amt für Plänen und Vermessen
 Fachbereich Vermessung

Christina Emmrich
 Bezirksbürgermeisterin

K. Lompscher
 Bezirksstadträtin

Gütler-Lindemann
 Leiter des Amtes Plänen und Vermessen

Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 5 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden. Berlin, den 13.04.2004

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin