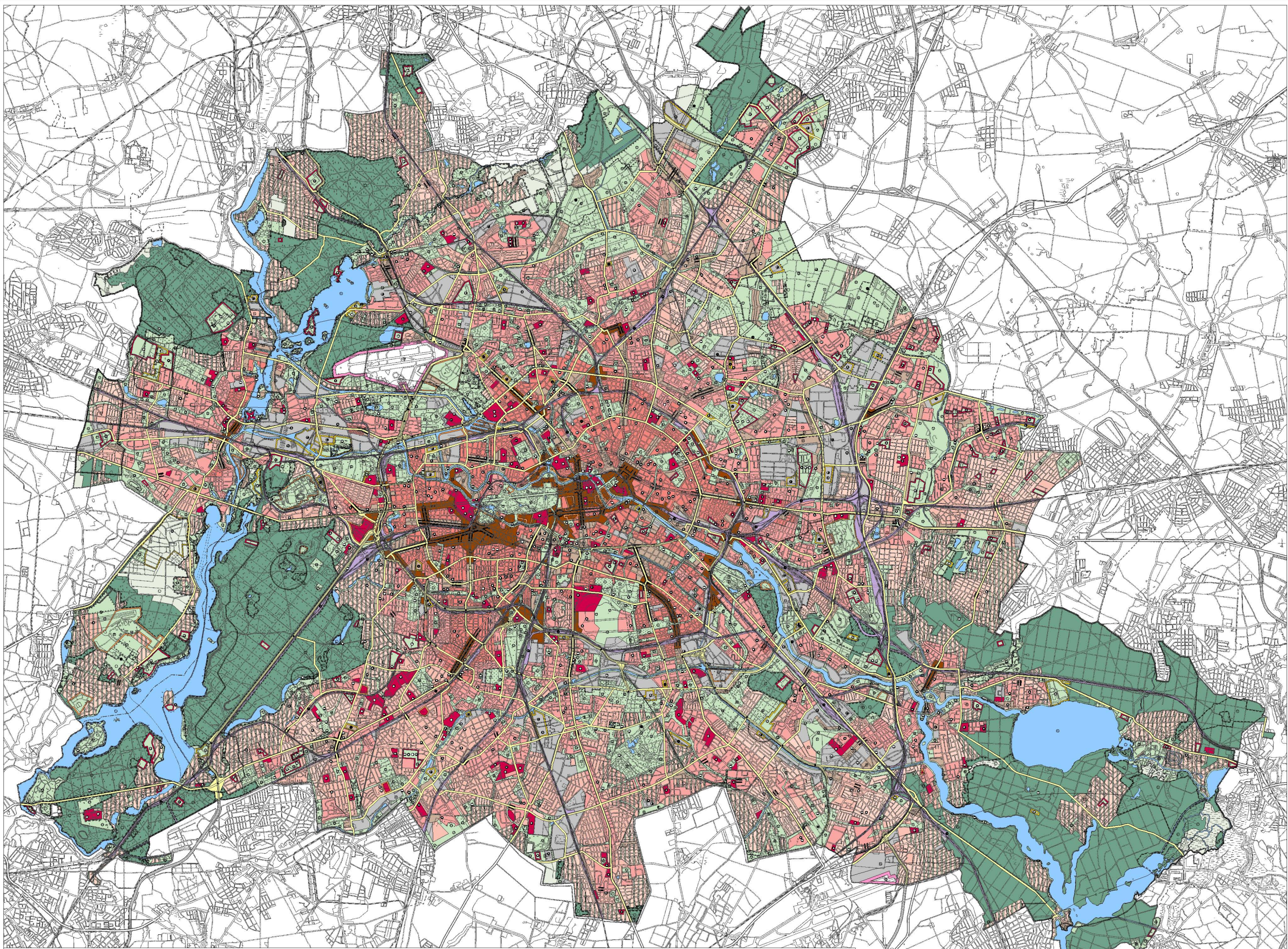


Flächennutzungsplan Berlin

Neubekanntmachung Oktober 1998



Bauflächen

Wohnbaufläche, W1 (ZFZ über 10)	Gewerbliche Baufläche, M1
Wohnbaufläche, W2 (ZFZ bis 10)	Gewerbliche Baufläche, M2
Wohnbaufläche, W3 (ZFZ bis 5)	Gewerbliche Baufläche
Wohnbaufläche, W4 (ZFZ bis 3)	Einzelfachhandelsimmobilien
Wohnbaufläche, W5 (ZFZ bis 1,5)	Sonderbaufläche, außer: Zweckbestimmung
Sonderbaufläche, Hauptbaufunktionsklassen (H)	Sonderbaufläche mit hohem Sozialwert, außer: Zweckbestimmung
Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter, außer: Zweckbestimmung	

Gemeindebedarfflächen

Gemeindebedarffläche / Gemeindebedarffläche mit hohem Sozialwert	Filter
Hofstelle und Farmhaus	Vernebelung
Schule	Platz
Kleinstbau	Sicherheit und Ordnung
Spiel	

Vier- und Entsorgungslinien

Fläche mit gewerblichem Charakter / Fläche mit Wohnnutzung	Wasser	Straße
Fläche mit hohem Sozialwert / Fläche mit landwirtschaftlicher Nutzung	Abfall, Abwasser	Bahnhöfe (Bahn und Bus)

Verkehr

Autobahn mit Anfahrtsfläche	Bahnhöfe
Überquerende Hauptverkehrsstraße	U-, S-, B-Bahn, Bahnhof über Außenbereich
Tunnelstraße	Fernbahnhof (ICE / IC / EC) über Außenbereich
Flughafen	Kleinbahn

Freizeitanlagen, Wasserflächen

Grünfläche	Feld, Flur und Wies
Parkanlage	Sport
Friedhof	Wassersport
Hundegarten	Camping
Wald	Landschaftsfläche
Wasserfläche	

Nutzungsbeschränkungen zum Schutz der Umwelt (Darstellungen, nachrichtliche Übereinstimmung, Vermerke und Kennzeichnungen)

Landschaftliche Prägung von Wohnbauflächen	Naturschutzgebiet
Umweltschutz	Landschaftsschutzgebiet
Luftreinhaltung	Wasserschutzgebiet
Fluglärmschutz / Planungsziele	Wasserschutzgebiet
Lärmschutz	Wildbühnen
Biotop	

Textliche Darstellung

- Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind nach § 6 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) gleichzeitig Ziele der Raumordnung und Landesplanung, solange es keine verbindliche gemeinsame Landesplanung mit dem Land Brandenburg gibt. Wenn eine verbindliche gemeinsame Landes- bzw. regionale Planung (z. B. LEP (EV) vorliegt), ist der Flächennutzungsplan entsprechend anzupassen.
- Intensivnutzungsgebiete:** Soweit gewerbliche Bauflächen, Vier- und Entsorgungslinien mit gewerblichem Charakter oder stark entstehende Verkehrsstrassen direkt an schutzbedürftige Flächen grenzen, sind in Bebauungsplänen die Bauflächen des Flächennutzungsplanes in Gewerbe- und Industriegebiete oder die Baugruben so nach Situationsgrenzen zu gliedern und/oder soweit erforderlich bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Immissionschutz festzusetzen. Bei gleicher Schutzanforderung sollen Immissionschutzanlagen baulicher Art Vorrang vor lärmtechnischen Abstandsregelungen haben. Schutzbedürftige Flächen sind: Wohnbauflächen, einschließlich aller Flächen für wohnungsbezogene soziale Infrastruktur, Gemeindebedarfflächen mit den Zweckbestimmungen Hochschule und Forschung, Schule, Krankenhaus, Kultur sowie Gemeindebedarfflächen ohne besondere Zweckbestimmung, Freizeitanlagen, mit Ausnahme von Grünzügen, die als Grünverbindungen oder Abstandsflächen dienen.
- Ermöglichung von Zugänglichkeit: Zur Sicherung der im Flächennutzungsplan dargestellten Vernetzung von Grünflächen sollen Bebauungspläne innerhalb von Flächen für Sportanlagen und Grünanlagen öffentlich zu nutzende Durchwegungen festsetzen. Bei der Festsetzung von Sondergebieten für den Wassersport in Bebauungsplänen sind die Belange der Allgemeinheit, insbesondere zu gewerblichen, insbesondere sollen Gewässerbereiche öffentlich zugänglich gemacht werden. Gewässer sollen generell langfristig öffentlich zugänglich gemacht werden.
- Förderung von Doppelnutzungen: Zum sparsamen Umgang mit der Fläche sind auf Standorten für öffentliche Einrichtungen Doppelnutzungen anzustreben. Sportanlagen dienen unabhängig davon, ob sie auf Flächen der Gemeindebedarfs oder auf Grünflächen liegen, der öffentlichen und außerschulischen Nutzung.

Verhältnis des Flächennutzungsplans zum Landschaftsprogramm

Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm sind aufeinander bezogen und ergänzen sich. Die Maßnahmen des Landschaftsprogramms, die aus Entwicklungszielen abgeleitet sind, beziehen sich auf die vorhandene Nutzung. Dort, wo der Flächennutzungsplan neue Nutzungen vorsieht, sind im Landschaftsprogramm die auf entsprechende Nutzungen bezogenen Entwicklungsziele und Maßnahmen aufzuführen.

Grundsätze für die Entwicklung von Bebauungsplänen

- Aus den Bauflächen des Flächennutzungsplans können die ihnen zugeordneten Baugruben der Bebauungsplanung (BauZVO) entwickelt werden. Andere Baugruben und andere Flächen kleiner als drei Hektar (ha) können entwickelt werden, wenn Funktionen und Wertigkeit der Baugruben sowie die Anforderung des Immissionserschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Geleit gegeben bleiben (z. B. Entwicklung von Gewerbegebieten kleiner als drei Hektar (ha) aus dargestellten Wohnbauflächen).
- Aus den Sonderbauflächen - Hauptbaufunktionsklassen (H) - können unter Beachtung des Vorrangs der Hauptbaufunktionsklassen und auf dafür geeigneten Teilflächen im Einvernehmen mit dem Bund auch Vier- und Mischnutzungen entwickelt werden (Förderung von Nutzungsmischung).
- Aus den Bauflächen sind lokale Einrichtungen oder Anlagen des Gemeindebedarfs sowie der Vier- und Entsorgung und Grünflächen mit lokaler Bedeutung entwickelbar.
- Die Geschlossenheitsgrade der Wohnbauflächen geben Obergrenzen an. Sie sollen auch in Wohnbauflächen größer als drei Hektar (ha) unterschritten werden, wenn der Charakter und die Struktur der Wohnbaufläche dies erfordert.
- Eine Überschreitung der Geschlossenheitsgrade in Wohnbauflächen größer als drei Hektar (ha) ist zulässig, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.
- Wochenendausgangsbauflächen, auch größer als drei Hektar (ha), können aus Wohnbauflächen W4 mit landschaftlicher Prägung entwickelt werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.
- Sondergebiete für den Wassersport und Campingplatzgebiete können dort entwickelt werden, wo der Flächennutzungsplan entsprechende Lagerplätze (Wassersport, Camping) darstellt. Untergeordnete Standorte (Einzelstandorte) für den Wassersport und Camping können im Einzelfall in Bebauungsplänen dort festgesetzt werden, wo die Vereinbarkeit mit der Umgebung gewährleistet ist.
- Aus Frei- und Grünflächen können grundsätzlich keine Baugruben entwickelt werden (denn ausgenommen sind untergeordnete Grenzkonstruktionen). Ausgenommen können untergeordnete Flächen für den Gemeindebedarf entwickelt werden, die angrenzenden Wohnbauflächen zugeordnet sind (z. B. Kindererholungsplätze in Kleingartenflächen).
- Auf dargestellten Standorten für unregelmäßige Sportanlagen können im Bebauungsplan bauliche Anlagen, die mit der Zweckbestimmung im Einklang stehen, festgesetzt werden, wenn die Vereinbarkeit mit der Umgebung gewährleistet ist.
- Aus gewerblichen Bauflächen sind grundsätzlich nur Gewerbe- oder Industriegebiete zu entwickeln (denn ausgenommen sind untergeordnete Grenzkonstruktionen), in besonders begründeten Einzelfällen können auch Mischnutzungen oder Sondergebiete für Vier- und Entsorgung oder großflächige Einzelhandelsbetriebe entwickelt werden.

Maßstab: 1 : 50 000

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie - II