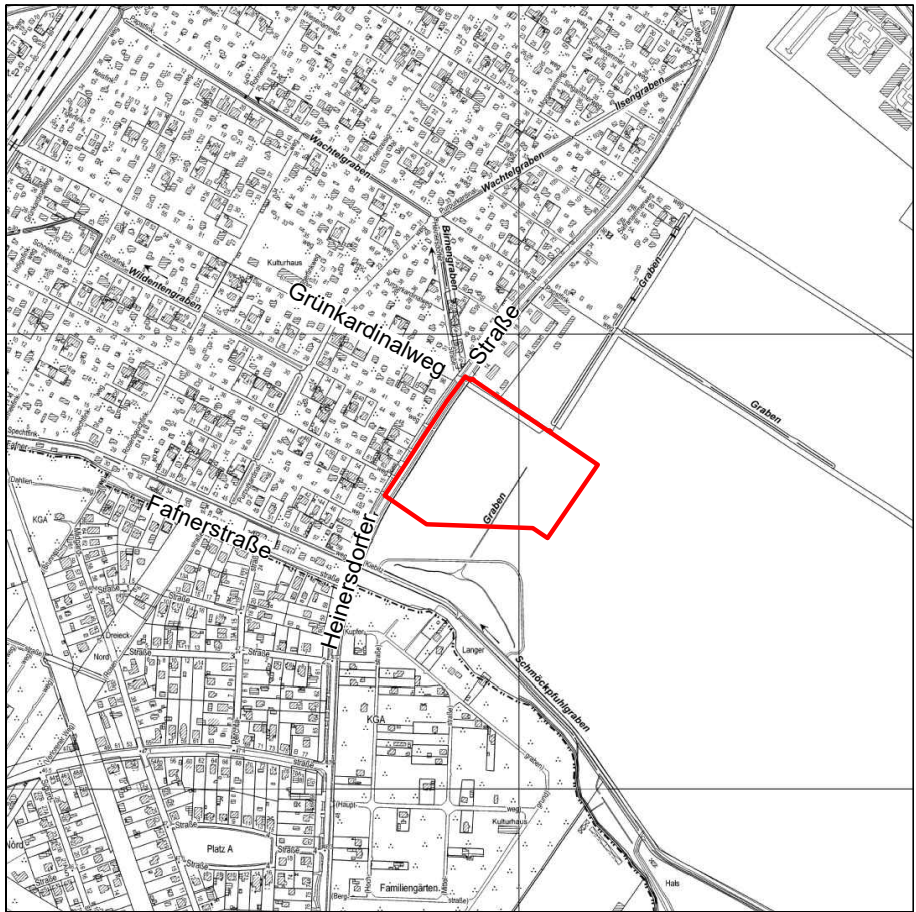


Übersichtskarte M 1 : 10.000



Kartengrundlage:
Geoportal Berlin / Karte von Berlin 1 : 5.000 (K5 SW - Ausgabe)

Textliche Festsetzungen

- Weitere Arten der Nutzung
- Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist auch eine Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke zulässig.
 - Auf der Fläche B1, B2, B3, B4, B5, B1 innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ sind nur ungedeckte Sportanlagen mit ihren untergeordneten Nebenanlagen zulässig.
 - Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Immissionsschutz

- Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Feuerungsanlagen für die Erzeugung von Wärme betrieben werden, sind vorwiegend zum Schutz vor Feinstaub als Brennstoffe nur Erdgas oder Heizöl EL schwefelarm zulässig. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL schwefelarm sind.

Schutz vor Schäden durch Starkregen oder Hochwasser

- Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist bei Errichtung baulicher Anlagen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen folgende bauliche Maßnahme erforderlich:
 - Bis zu einer Höhe von 47,9 m über NHN sind Gebäudeöffnungen wie Türen oder Kellerfenster unzulässig.

Grünfestsetzungen / Zuordnungsfestsetzungen

- Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als wechselseuchter Lebensraum mit einem teils offenen besonnenen und temporär überstauten Feuchtbiotop, Röhricht, Staudenfluren feuchter bis nasser Standorte sowie Gehölzbestandenen Bereichen mit standorttypischen Bäumen und Sträuchern anzulegen, der auch der Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser dient. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dies gilt nicht für eine Querungsmöglichkeit von maximal 10 m Breite.
- Auf der Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung ist die vorhandene Baumreihe zu erhalten und bei Abgang mit standortgerechten, großkronigen Bäumen nachzupflanzen, so dass der Eindruck einer durchgehenden Baumreihe erhalten bleibt. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege und Zufahrten.

- Innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Heinersdorfer Straße sind mindestens 12 standortgerechte, großkronige Bäume mit einem Mindeststammumfang von 18 cm als Baumreihe zu pflanzen, so dass der Eindruck einer durchgehenden Baumreihe entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm einzurechnen.

- Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist pro angefangener 700 m² mindestens ein standortgerechter, großkroniger Baum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm einzurechnen.

- Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ sind mindestens 55 % der Summe aller Dachflächen zu begrünen und als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

- Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten sowie von Aufenthalts- und Pausenflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

- Auf den vom Land Berlin bereitgestellten Flächen im Bezirk Pankow, Gemarkung Weißensee, Flur 311 (Flurstück 13 tlw., 10 tlw., 116 tlw. und 120 tlw.), Flur 282 (Flurstücke 1 tlw., 2 und 3 tlw.), Flur 283 (Flurstücke 53 tlw., 54, 58 tlw., 59 und 60 tlw.) sowie Flur 772 (Flurstück 1 tlw.) sind als Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuchs folgende Maßnahmen einschließlich der 25-jährigen Entwicklungspflege durchzuführen:
 - Produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen (PIK) zur Anlage von Feldlerchenstreifen durch Entwicklung von Flächen mit lückiger, niedriger Vegetation mit kleinteiligen offenen Bodenstellen auf einer Fläche von 1,69 ha
 - PIK-Maßnahmen zur Anlage von mehrjährigen Blühstreifen (Gras- und Staudenflur) auf einer Fläche von 0,52 ha und ein- bis zweijährigen Blühstreifen (Ackerwildkräuter) auf einer Fläche von 0,89 ha entlang der Feldränder
 - Instandsetzung der Bestandswege und Überfahrten auf einer Fläche von 0,41 ha sowie Anlage von 0,61 ha artenreicher Säume entlang der Wege
 - Gruppenweise verteilte (Obst-) Gehölzpflanzungen entlang der Bestandswege auf einer Fläche von 0,30 ha
 - Entwicklung von Platzsituationen (Feldplätze) mit Baumpflanzungen auf einer Fläche von 0,04 ha

Diese Maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuchs werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 des Baugesetzbuchs zu 100 % den Baugrundstücken zugeordnet, wobei auf den Ausgleich in den Naturhaushalt 19,7 % und auf den Ausgleich in das Landschaftsbild 80,3 % entfallen.

- Auf den vom Land Berlin bereitgestellten Flächen im Bezirk Pankow, Gemarkung Weißensee, Flur 273 (Flurstücke 9 tlw., 10 tlw., 116 tlw. und 120 tlw.), Flur 282 (Flurstücke 1 tlw., 2 und 3 tlw.), Flur 283 (Flurstücke 53 tlw., 54, 58 tlw., 59 und 60 tlw.) sowie Flur 772 (Flurstück 1 tlw.) sind als Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuchs folgende Maßnahmen einschließlich der 25-jährigen Entwicklungspflege durchzuführen:

- Produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen (PIK) zur Anlage von Feldlerchenstreifen durch Entwicklung von Flächen mit lückiger, niedriger Vegetation mit kleinteiligen offenen Bodenstellen auf einer Fläche von 1,69 ha
- PIK-Maßnahmen zur Anlage von mehrjährigen Blühstreifen (Gras- und Staudenflur) auf einer Fläche von 0,52 ha und ein- bis zweijährigen Blühstreifen (Ackerwildkräuter) auf einer Fläche von 0,89 ha entlang der Feldränder
- Instandsetzung der Bestandswege und Überfahrten auf einer Fläche von 0,41 ha sowie Anlage von 0,61 ha artenreicher Säume entlang der Wege
- Gruppenweise verteilte (Obst-) Gehölzpflanzungen entlang der Bestandswege auf einer Fläche von 0,30 ha
- Entwicklung von Platzsituationen (Feldplätze) mit Baumpflanzungen auf einer Fläche von 0,04 ha

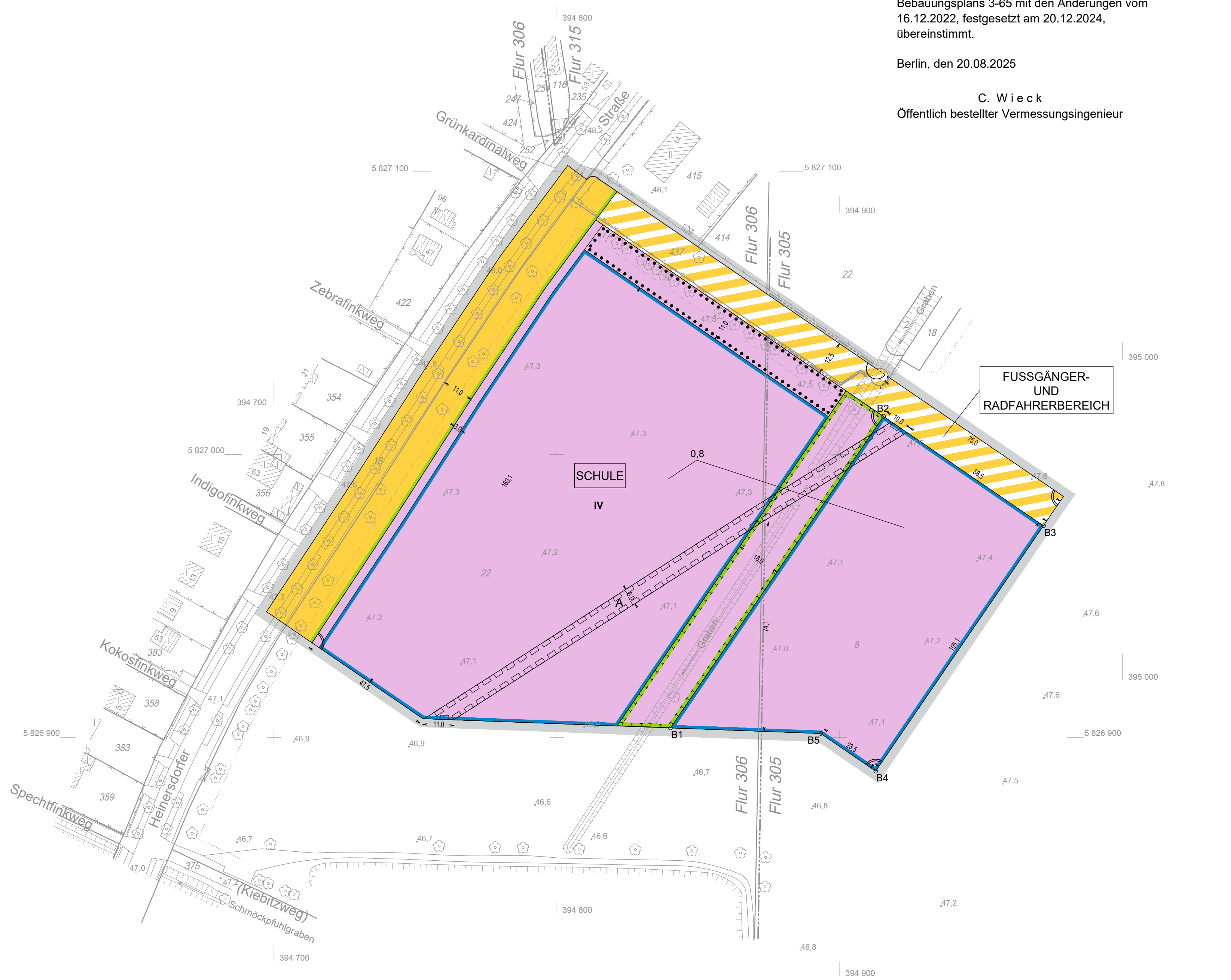
Diese Maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuchs werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 des Baugesetzbuchs zu 93,8 % den Baugrundstücken zugeordnet, wobei auf den Ausgleich in den Naturhaushalt 84,3 % und auf den Ausgleich in das Landschaftsbild 9,5 % entfallen.

Abzeichnung

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans 3-65 mit den Änderungen vom 16.12.2022, festgesetzt am 20.12.2024, übereinstimmt.

Berlin, den 20.08.2025

C. Wieck
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



FUSSGÄNGER-
UND
RADFAHRERBEREICH

IV

SCHULE

B2

B3

B4

B5

B1

B2

B3

B4

B5

B1

B2

B3

B4

B5

B1

B2

B3

B4

B5

B1

B2

B3

B4

B5

B1

B2

B3

B4

B5

B1

B2

B3

B4

B5

Bebauungsplan 3-65

für eine Teilfläche des Geländes zwischen Heinersdorfer Straße,
südlich des Grundstückes Heinersdorfer Straße 14 und
nördlich des Schmöckpfuhlgrabens
im Bezirk Pankow, Ortsteil Blankenburg

Zeichenerklärung			
Festsetzungen			
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen			
Kleinsiedlungsgebiet	(S 2 BauVO)	WS	Baumasse
Reines Wohngebiet	(S 3 BauVO)	WR	Grundflächenzahl
Allgemeines Wohngebiet	(S 4 BauVO)	WA	Grundfläche
Besonderes Wohngebiet	(S 5 BauVO)	WB	Zahl der Vollgeschosse
Dorfgebiet	(S 6 BauVO)	MD	als Höchstmaß
Dorfliches Wohngebiet	(S 6a BauVO)	MEW	als Mindest- und Höchstmaß
Mischgebiet	(S 6a BauVO)	MI	zwingend
Urbanes Gebiet	(S 6a BauVO)	MU	Offene Bauweise
Kerngebiet	(S 7 BauVO)	MK	Nur Einzelhäuser zulässig
Gewerbegebiet	(S 8 BauVO)	GE	Nur Doppelhäuser zulässig
Industriegebiet	(S 9 BauVO)	GI	Nur Hausgruppen zulässig
Sondergebiet (Erholung)	(S 10 BauVO)	SO	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
[WOCHENENDHAUSENGEBIET]			
Sonstiges Sondergebiet	(S 11 BauVO)	SO	Geschlossene Bauweise
[UNIVERSITÄT]			
Bauweise			
Baugrenze	(S 22 Abs. 2 Satz 1 BauVO)		
Linie zur Abgrenzung des			
Umfanges von Abweichungen	(S 22 Abs. 3 Satz 3 BauVO)		
Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt			
als Höchstmaß			
Traufhöhe	z.B. TH	12,4 m über NHN	
Firsthöhe	z.B. FH	55,5 m über NHN	
Oberkante	z.B. OK	124,5 m über NHN	
als Mindest- und Höchstmaß	z.B. OK	110,0 m bis 124,5 m über NHN	
zwingend	z.B. OK	124,5 m über NHN	
Flächen für den Gemeinbedarf			
Flächen für Sport- und Spielanlagen			
SCHULE			
Verkehrsflächen			
Straßenverkehrsfläche			
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung			
öffentliche Parkfläche			
[FUSSGÄNGER- UND RADFAHRERBEREICH]			
Private Verkehrsfläche			
Flächen für Versorgungsanlagen,			
für die Abfallsorgung und Abwasserbeseitigung			
sowie für Ablagerungen			
Öffentliche und private Grünflächen			
ÖFFENTLICHE PARKANLAGE			
PRIVATE DAUERKLEINGARTEN			
Fläche für die Landwirtschaft			
Fläche für Wald			
Wasserfläche			
Oberirdische Hauptversorgungsleitungen			
Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft			
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen			
Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft			
Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes			
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen			
Besonderer Nutzungszweck von Flächen			
Straße			
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen			
Umgrenzung der Flächen für			
Stellplätze			
Gänge			
Gemeinschaftsstellplätze			
Gemeinschaftsgaragen			
Nachrichtliche Übernahmen			
Naturschutzgebiet			
Landschaftsschutzgebiet			
Naturschutz			
Geschützter Landschaftsbestandteil			
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt			
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt			
Erhaltungsbereich			
Gebäude			
Stellplatz			
Garage			
Teilgarage			
Kinderplatz			
Planunterlage			
Wohn- oder Öffentliches Gebäude			
Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage			
Parkhaus			
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)			
Brücke			
Gewässer			
Geländehöhe, Straßenhöhe			
Laubbäume, Nadelbäume			
Naturschutz (Laub-, Nadelbaum)			
Schneefeld			
Zaun, Hecke			
Hochspannungsast			
Eintragungen als Vorschlag			
Hochstraße			
Tiefstraße			
Brücke			
Künftige Industrieanlage (in Aussicht genommen)			
Planunterlage			
Ländergrenze (Bundesland)			
Bezirkgrenze			
Ortsgrenze			
Gemarkungsgrenze			
Flurgrenze			
Flurstücksgrenze			
Flurstücksnummer, Flurstücksnummer			
Grundstücksnummer			
Mauer, Stützmauer			
Bordstein			
Bauweise, Baugrenze			
Straßenbegrenzungslinie			

Aufgestellt: Berlin, den 08.10.2021
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Abteilung II

Kühne
Abteilungsleiter
Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 02.11.2021 bis einschließlich 03.12.2021 öffentlich ausgelegt.
Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Bebauungsplan am 20.06.2024 zugestimmt.
Berlin, den 17.10.2024
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Abteilung II

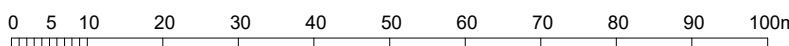
i. V. Lippmann
Abteilungsleiter
Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 9 Abs. 3 und § 8 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 20.12.2024
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Christian Gaele
Senator
Die Verordnung ist am 31. Januar 2025 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 30 verkündet worden.

3-65

Maßstab 1 : 1000



Planunterlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem, August 2020
Messung: Oktober 2018, Ergänzungsmessung: Mai 2020
Koordinatenbezugssystem ETRS 89

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt.
Berlin, den 29.09.2021

C. Wieck
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur