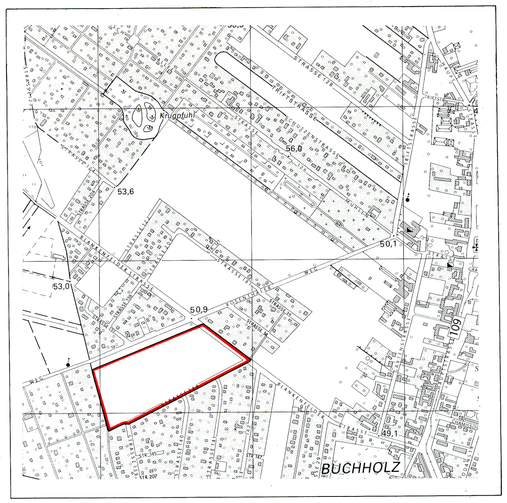
Bebauungsplan XIX-40a

für das Gelände zwischen Blankenfelder Straße, Straße Nr. 144, Kleingartenanlage "Frohsinn" und Rosenthaler Weg sowie für die Verbreiterung der Blankenfelder Straße zwischen Rosenthaler Weg und Straße 144 im Bezirk Pankow

Ortsteil Buchholz

Übersichtskarte 1:10 000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(Die jeweiligen Überschriften sind nicht Gegenstand der Festsetzungen)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind innerhalb der überbaubaren Flächen F_2 oberhalb des zweiten und innerhalb der überbaubaren Flächen F_3 oberhalb des ersten Vollgeschosses die in § 4 Absatz 2 Nr. 2 und 3 Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind für oben aufgeführte überbaubare Flächen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind innerhalb der überbaubaren Flächen F_1 die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nr. 4 und 5 Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche (GF) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen, einschließlich der dazugehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

2.2 In den überbaubaren Flächen F_1 ist im fünften Vollgeschoß für notwendige Treppenhäuser eine Überschreitung der Baugrenze bis zur Baugrenze des darunterliegenden Vollgeschosses zulässig.

3. BAUWEISE

3.1 An die Baugrenzen zwischen den in die Planzeichnung mehrfach eingetragenen Punkten XY darf, bezogen auf die generell zulässige Zahl der Vollgeschosse mit Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung von Berlin herangebaut werden.

3.2 An die Baugrenzen zwischen den in die Planzeichnung mehrfach eingetragenen Punkten UVW darf, bezogen auf die generell zulässige Zahl der Vollgeschosse mit Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung Berlin herangebaut werden.

4. WEITERE ARTEN DER NUTZUNG

4.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Tiefgaragen außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig. Dieses gilt nicht für Einfriedungen im Sinne der textlichen Festsetzung 7.10 und 7.11.

4.2 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

4.3 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A-B, C-D, E-F und G-H ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

5. IMMISSIONSSCHUTZ

5.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen sowie Büroräumen in den nachfolgend bezeichneten Bereichen ein bewertetes Luftschalldämmaß (R'w res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen, und zwar:

1. R'w res: 50 dB(A) bei Wohnungen und 45 dB(a) bei Büroräumen:
dem Rosenthaler Weg zugewandte Gebäudefront im Abstand von weniger als 36 m zum in die Planzeichnung eingetragenen Punkt H (Kreuzungspunkt der Straßenbegrenzungslinien Rosenthaler Weg / Blankenfelder Straße);

2. R'w res: 45 dB(A) bei Wohnungen und 40 dB(A) bei Büroräumen:
dem Rosenthaler Weg zugewandte Gebäudefronten außerhalb des unter 1. genannten Bereiches sowie der Blankenfelder Straße zugewandte Gebäudefronten im Abstand von weniger als 100 m zum in die Planzeichnung eingetragenen Punkt H (Kreuzungspunkt der Straßenbegrenzungslinien Rosenthaler Weg / Blankenfelder Straße);

3. R'w res: 40 db(A) bei Wohnungen und 35 dB bei Büroräumen:
Gebäudefronten quer zum Rosenthaler Weg und Gebäudeseiten rechtwinklig zur Blankenfelder Straße innerhalb des unter 2. genannten Bereiches mit einem Abstand zu den Straßenbegrenzungslinien von weniger als 23 m sowie der Blankenfelder Straße zugewandte Gebäudefronten außerhalb des unter 2. genannten Bereiches;

4. R'w res: 35 dB(A) bei Wohnungen und 30 dB(A) bei Büroräumen:
Gebäudefronten quer zum Rosenthaler Weg mit einem Abstand zur Straßenbegrenzungslinie des Rosenthaler Weges von 23 m bis 53 m sowie Gebäudeseiten rechtwinklig zur Blankenfelder Straße außerhalb des unter 2. genannten Bereiches mit einem Abstand zur Straßenbegrenzungslnie von unter 30 m.

6. GRÜNFESTSETZUNGEN

6.1 Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind mit mindestens 0,8 m Erdschicht zu überdecken und gärtnerisch anzulegen; ausgenommen sind notwendige Gebäudezugänge.

6.2 Im allgemeinen Wohngebiet und auf der Gemeinbedarfsfläche ist pro 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum oder je 100 m² mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

6.3 In den Grünflächen mit der Zweckbestimmung "öffentliche Parkanlage" muß je 100 m² Fläche mindestens ein Baum gepflanzt werden. Der Anteil nichtheimischer Arten an den zu pflanzenden Bäumen darf 25 % nicht überschreiten.

7.4 Im allgemeinen Wohngebiet sind allgemein nur geneigte Dächer mit einer Neigung von mindestens 10° und höchstens 50° und Tonnendächer zugelassen. Bei Gebäuden mit maximal drei Vollgeschossen sind auch Flachdächer zulässig.

7.5 In den überbaubaren Flächen F_1 und F_2 muß die Oberkante Fußboden des 1. OG mindestens 3,6 m und darf höchstens 3,8 m über dem mittleren Niveau der erschließenden Verkehrsfläche liegen. Wird das EG zu Wohnzwecken genutzt, so muß die Oberkante Fußboden des EG mindestens 0,75 m über der mittleren Höhe der erschließenden Verkehrsfläche liegen.

7.6 Auf der der Straße zugewandten Gebäudeseite sind alle Geschosse oberhalb des dritten Vollgeschosses in besonderer Weise zu betonen; Möglichkeiten der besonderen Betonung sind insbesondere: abweichende Fensterformate, leichte Rückstaffelung, Einführung eines Balkonmotivs, Änderung der Laibungstiefe, Materialwechsel. Desweiteren sind andere Möglichkeiten der besonderen Betonung zulässig; es ist aber mindestens ein Unterscheidungsmerkmal anzuwenden.

7.7 Die der Straße zugewandten Fassaden in den überbauaren Flächen F_1 und F_2 sind in Putz mit den RAL-Tönen RAL 1000 bis RAL 1002, RAL 1013 bis 1015 und RAL 9001 bis 9002 oder deren Mischtönen auszuführen. Außerdem ist eine teilweise Verblendung (mindestens 10 % und höchstens 25 % der Fassadenfläche) mit Klinker- bzw. Vormauerziegeln in roter bis rotbrauner oder rotbunter Farbgebung vorzunehmen. Dies gilt nicht für die Farbgebung zur Akzentuierung von architektonischen Gestaltungselementen wie z.B. Geländer, Brüstungselemente, Stützen oder andere kleinflächige Fassadenelemente.

Bei geneigten Dächern und Tonnendächern ist ausschließlich die Deckung mit Dachsteinen oder eine Eindeckung mit Blech zulässig.

7.8 Dachgauben sind nur mit einem Mindestabstand von 3,0 m vom Giebel sowie nur bis zu einer Breite von 3,0 m und in einem Abstand von mindestens 1,5 m untereinander zulässig. Die Summe ihrer Breite darf insgesamt 40 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Schleppgauben sind nicht zulässig.

7.9 Werbeanlagen dürfen das Erdgeschoß um nicht mehr als 0,8 m in der Höhe überragen. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig.

7.10 In den allgemeinen Wohngebieten sind Baugrundstücke bei einer Wohnnutzung im Erdgeschoß entlang der Straßenverkehrsflächen, der Flächen mit der Zweckbestimmung "öffentliche Parkanlage" und "öffentlicher Spielplatz" sowie entlang der mit Geh- oder Fahrrechten zu belastenden Flächen mit einem maximal 0,50 m hohen und mindestens 0,24 m tiefen Sockel einzufrieden. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf in den allgemeinen Wohngebieten 1,20 m einschließlich Sockel nicht übersteigen. Oberhalb des Sockels sind nur einfache Holzzäune mit senkrechter Lattung oder senkrechte Metallzäune mit jeweils Hinterpflanzung (Hecken) zulässig.

7.11 Zwischen Stellplatzflächen und unmittelbar angrenzenden Verkehrsflächen sind Einfriedungen unzulässig.

7.12 Auf den Baugrundstücken sind die auf Dach- und Wegeflächen anfallenden Niederschlagswässer zu versickern.

6.4 Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je fünf Stellplätze bei Senkrechtaufstellung ist ein hochstämmiger Laubbaum in einer mindestens 4,5 m² großen Pflanzinsel zu pflanzen.

6.5 Die Fläche mit Bindungen für die Bepflanzung sind in der Weise zu bepflanzen, daß der Eindruck einer parkartigen Grünfläche entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen.

6.6 In der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "öffentliche Parkanlage" mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

6.7 Bei den textlichen Festsetzungen Nr. 6.2, 6.3, 6.4 und 6.5 sind nur Bäume mit Mindestumfang anrechenbar; der Mindestumfang beträgt 20/25 cm für Laubbäume und 12/14 cm für Obstbäume. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6.8 Die Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung und überdachter Stellplätze sind mit rankenden Pflanzen zu begrünen.

6.9 Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wir Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

6.10 Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° sind zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen.

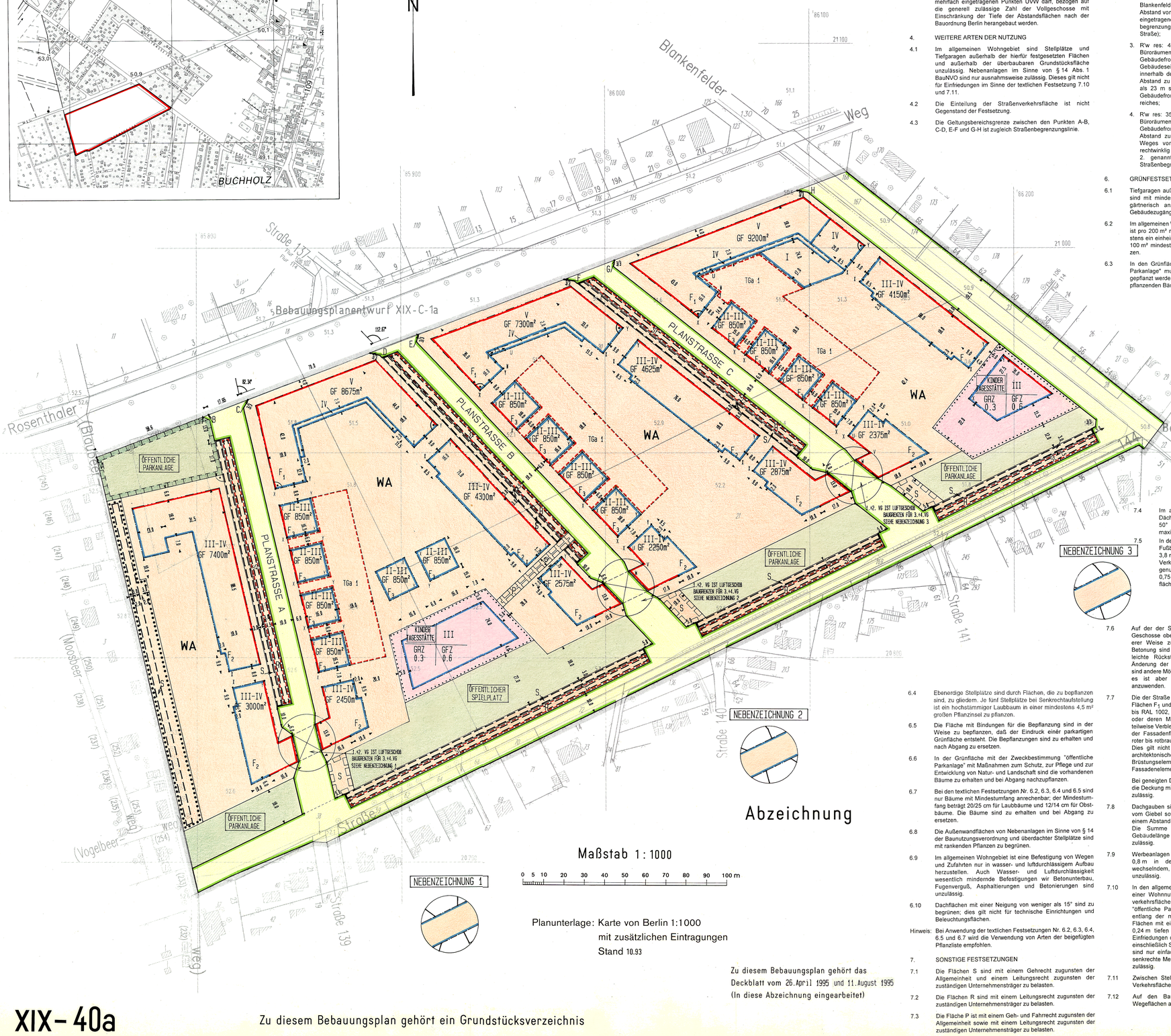
Hinweis: Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 6.2, 6.3, 6.4, 6.5 und 6.7 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen.

7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

7.1 Die Flächen S sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

7.2 Die Flächen R sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

7.3 Die Fläche P ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.



Abzeichnung

Maßstab 1 : 1000

0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000
mit zusätzlichen Eintragungen
Stand 10.93

Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 26.April 1995 und 11.August 1995 (In diese Abzeichnung eingearbeitet)

XIX-40a

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

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	(§10 BauNVO)	SO
	z.B.	KLINIKGEBIET
Beschränkung der Zahl der Wohnungen	(§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)	WR z.B. 2Wo
Geschoßflächenzahl		
als Höchstmaß	z.B.	0,7
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	0,5 bis 0,7
Geschoßfläche		
als Höchstmaß	z.B.	GF 500m²
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	GF 400m² bis 500m²
Baumassenzahl	z.B.	3,0
Baumasse	z.B.	BM 400m³

Flächen für den Gemeinbedarf

Verkehrsflächen	z.B.	SCHULE
Straßenverkehrsflächen		
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
öffentliche Parkfläche	z.B.	P
	z.B.	FUSSGÄNGERBEREICH
Private Verkehrsflächen		

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

	z.B.	GASWERK
Gasdruckregler	z.B.	G
Trafostation	z.B.	T

Oberirdische Hauptversorgungsleitungen

Hochspannungsleitung	

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen		
Anpflanzen		
Bäume		Sträucher
Sonstige Bepflanzungen		Sichtflächen

Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze		St
Garagen	mit Angabe der Geschosse	Ga 1
Gemeinschaftsstellplätze		GSt
Gemeinschaftsgaragen	mit Angabe der Geschosse	GGa 1
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
Besonderer Nutzungszweck von Flächen	z.B.	HOTEL
Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen		

Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzungen von Naturschutzgebieten		NSG
Landschaftsschutzgebieten		LSG
flächenhaften Naturdenkmalen		ND
Naturdenkmal		ND
Baudenkmal		D

Eintragungen als Vorschlag

Gebäude		
Stellplatz		St
Garage	mit Angabe der Geschosse	Ga 1
Tiefgarage		TGa
Kinderspielplatz		K

Planunterlage

Öffentliches oder Wohngebäude	mit Durchfahrt und Geschoßzahl	
Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie-Lagergebäude oder Garage		
Offene Garage	mit Geschoßzahl	Y 2
Unterirdisches Bauwerk		U
Brücke		
Gewässer		Teich
Geländehöhe, Straßenhöhe	in m über NN	34,5
Straßenbaum oder geschützter Baum		
Naturdenkmal		ND

Grenze von Berlin
Bezirksgrenze
Ortsteilgrenze
Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze
Grundstücksnummer; Flurstücksnummer
Mauer
Zaun; Hecke
Oberirdische Versorgungsanlage
Baulinie, Baugrenze
Straßenbegrenzungslinie

Grundflächenzahl	z.B.	0,4
Grundfläche	z.B.	GR 100m²
Zahl der Vollgeschosse		
als Höchstmaß	z.B.	III
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	III-V
zwingend	z.B.	(III)
Offene Bauweise		o
Nur Einzelhäuser zulässig		E
Nur Doppelhäuser zulässig		D
Nur Hausgruppen zulässig		H
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		ED
Geschlossene Bauweise		g
Baulinie	(§23 Abs.2 Satz1 BauNVO)	
Baugrenze	(§23 Abs.3 Satz1 BauNVO)	
Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen	(§23 Abs.3 Satz2 BauNVO)	

Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt

als Höchstmaß		
Traufhöhe	z.B.	TH 12,4m über Gehweg
Firsthöhe	z.B.	FH 15,5m über NN
Oberkante	z.B.	OK 15,4m über NN
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	OK 11,8m bis 12,4m über NN
zwingend	z.B.	(OK) 11,4m über NN

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Straßenbegrenzungslinie		
Bereich ohne Einfahrt		Straßenseite
Bereich ohne Ausfahrt		Straßenseite
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		Straßenseite
Höhenlage Oberkante Straße	in m über NN	z.B. 34,5

Öffentliche und private Grünflächen

	z.B.	ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
	z.B.	PRIVATE DAUERKLEINGARTEN

Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für Wald

Wasserflächen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung

Erhaltung		
Bäume		Sträucher
Sonstige Bepflanzungen		

Sonstige Festsetzungen

Arkade		
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen		
Umgrenzung der Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen		
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung		
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes		

Nachrichtliche Übernahmen

Wasserfläche		
Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)		(GW)
Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr		
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind		
Bahnanlage		
Straßenbahn		

Eintragungen als Vorschlag

Sonstige Eintragung	z.B.	WASCHHAUS
Hochstraße		
Tiefstraße		
Brücke		
Künftige Industriebahn		

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 vom 18. Dezember 1990

Aufgestellt: Berlin, den 22.August 1994

Bezirksamt Pankow von Berlin
Abt. Bauwesen

Vermessungsamt
Lehmann
Amtsleiterin

Stadtplanungsamt
Nier
Bezirksstadträtin

Palowsky
Amtsleiter

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 19.Sept. 1994 bis einschließlich 14.Okt.1994 öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan mit Deckblättern vom 26.04.1995 und vom am 18.05.1995 beschlossen.

Berlin, den 19.Mai 1995

Bezirksamt Pankow von Berlin
Abt. Bauwesen
Stadtplanungsamt
Palowsky
Amtsleiter

Der Bebauungsplan ist auf Grund des §10 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit §4 Abs. 5 Satz 1 und mit §6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 15.August 1995

Bezirksamt Pankow von Berlin

Richter
Bezirksbürgermeister

Nier
Bezirksstadträtin

Die Verordnung ist am 02.09.1995 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 558 verkündet worden.