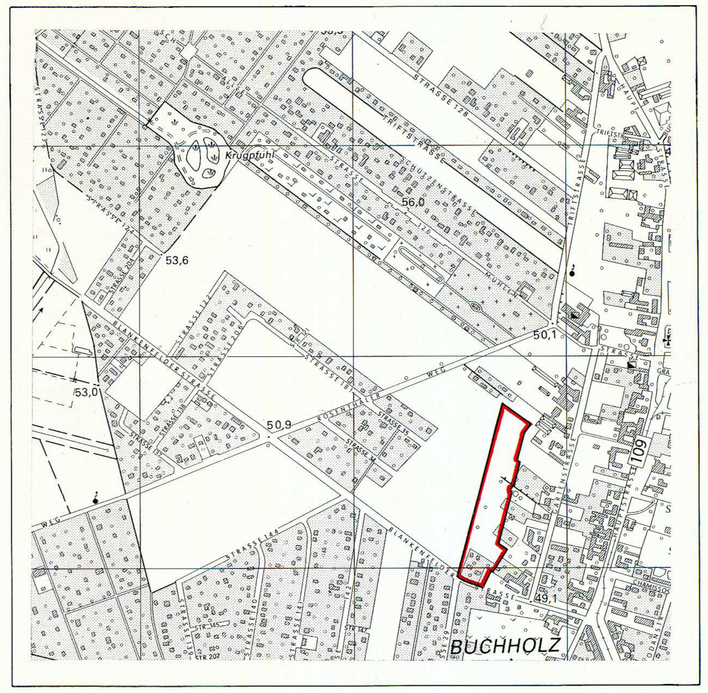
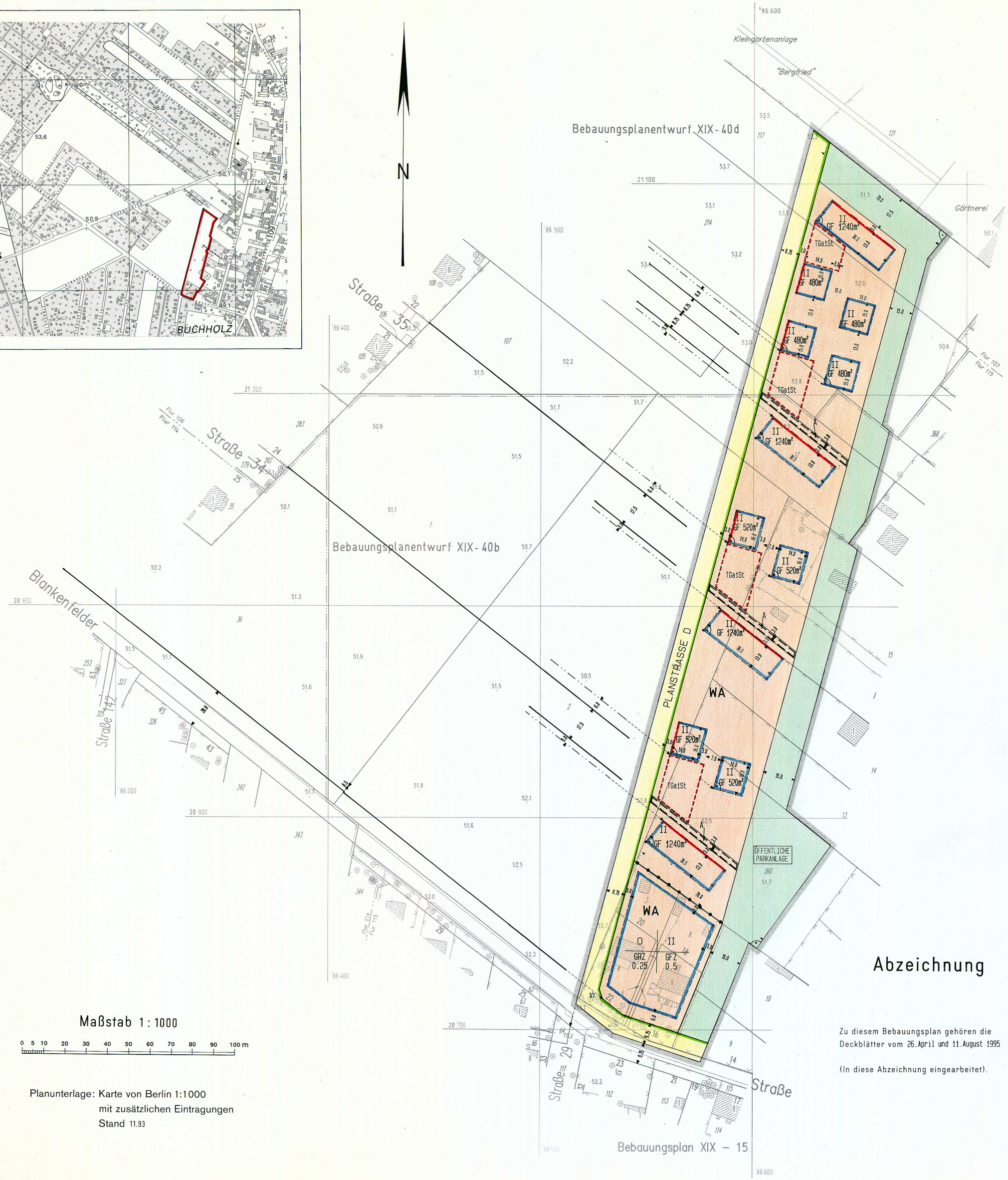
Bebauungsplan XIX-40c1

für die Grundstücke Blankenfelder Straße 16/22 und für einen Teil des Grundstücks Blankenfelder Straße 14 sowie Gelände hinter den Grundstücken Gartenstraße 2-13 bis zur imaginären Verlängerung der Straße 29 im Bezirk Pankow

Ortsteil Buchholz

Übersichtskarte 1:10 000





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 11.93

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(Die jeweiligen Überschriften sind nicht Gegenstand der Festsetzungen)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind 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 aufgeführten Baugebiete nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

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

3. WEITERE ARTEN DER NUTZUNG

3.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Tiefgaragen außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig. Dieses gilt nicht für Einfriedungen im Sinne der textlichen Festsetzung 6.5.

3.2 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

4. IMMISSIONSSCHUTZ

4.1 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: 40 dB (A) in Wohnräumen und 35 dB (A) in Büroräumen:
   den der Blankenfelder Straße zugewandten Gebäudefront;
2. R'w res: 35 dB (A) in Wohnräumen und 30 dB (A) in Büroräumen:
   Gebäudeseiten rechtwinklig zur Blankenfelder Straße im Abstand von weniger als 30 m zur Straßenbegrenzungslinie der Blankenfelder Straße.

5. GRÜNFESTSETZUNGEN

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

Sind auf Flächen sowohl Stellplätze als auch eine Tiefgarage zulässig, so entfällt die Erdschicht, wenn Stellplätze errichtet werden.

5.2 Im allgemeinen Wohngebiet ist pro 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter einheimischer Laubbaum oder je 100 m² mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

5.3 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.

5.4 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. Sind unterhalb von Stellplätzen Tiefgaragen angeordnet, so ist die Gliederung durch andere Begrünungsmaßnahmen zu sichern.

5.5 Bei den textlichen Festsetzungen Nr. 5.2, 5.3 und 5.4 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.

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

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

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

Hinweis: Bei Anwendungen der textlichen Festsetzungen Nr. 5.2, 5.3, 5.4 und 5.5 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen.

6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

6.2 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.

6.3 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.

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

6.5 Im allgemeinen Wohngebiet sind die Baugrundstücke bei einer Wohnnutzung im Erdgeschoß entlang der Straßenverkehrsflächen, der Flächen mit Zweckbestimmung "öffentliche Parkanlage" 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.

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

Abzeichnung

Zu diesem Bebauungsplan gehören die Deckblätter vom 26.April und 11.August 1995

(In diese Abzeichnung eingearbeitet).

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 (§11 BauNVO) — SO
  z.B. KLINIKGEBIET
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB) — z.B. WR ZWo
- Geschoßflächenzahl
  - als Höchstmaß — z.B. (0.7)
  - als Mindest- und Höchstmaß — z.B. (0.3) bis (0.7)
- Geschoßfläche
  - als Höchstmaß — z.B. GF 100m²
  - als Mindest- und Höchstmaß — z.B. GF 480m² bis 500m²
- Baumassenzahl — z.B. 3.0
- Baumasse — z.B. BM 4000m³
- 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
  - Nur Doppelhäuser zulässig
  - Nur Hausgruppen zulässig
  - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Geschlossene Bauweise — g
- Baulinie
- 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 13,5m über NN
    - Oberkante — z.B. OK 124,5m über NN
  - als Mindest- und Höchstmaß — z.B. OK 118,8m bis 124,5m über NN
  - zwingend — z.B. (OK) 124,5m über NN

Flächen für den Gemeinbedarf

- Verkehrsflächen — z.B. SCHULE
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - z.B. öffentliche Parkfläche — P
  - z.B. FUSSGÄNGERBEREICH
- Private Verkehrsflächen
- 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. ⊙ 35,4

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

- z.B. GASWERK
- z.B. Gasdruckregler — GR
- z.B. Trafostation — T

Oberirdische Hauptversorgungsleitungen

- Hochspannungsleitung

Öffentliche und private Grünflächen

- z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
- z.B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald
- Wasserflächen

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
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung
- Anpflanzen
  - Bäume
  - Sträucher
  - Sonstige Bepflanzungen
  - Sichtflächen
- Erhaltung
  - Bäume
  - Sträucher
  - Sonstige Bepflanzungen

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
  - Gemeinschaftstiefgaragen (mit Angabe der Geschosse) — GTGa 1
  - Gemeinschaftsanlagen — GAnl
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen — z.B. HOTEL
- Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen
- 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

- Umgrenzungen von
  - Naturschutzgebieten — N
  - Landschaftsschutzgebieten — L
  - flächenhaften Naturdenkmalen — (ND)
- Naturdenkmal — ND
- Baudenkmal — D
- 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

- Gebäude
- Stellplatz — St
- Garage (mit Angabe der Geschosse) — Ga 1
- Tiefgarage — TGa
- Kinderspielplatz — K
- Sonstige Eintragung — z.B. WASCHHAUS
- Hochstraße
- Tiefstraße
- Brücke
- Künftige Industriebahn

Planunterlage

- Öffentliches oder Wohngebäude (mit Durchfahrt und Geschoßzahl)
- Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie- Lagergebäude oder Garage
- Offene Garage (mit Geschoßzahl)
- Unterirdisches Bauwerk
- Brücke
- Gewässer
- Geländehöhe, Straßenhöhe — in m über NN — 34,4
- Straßenbaum oder geschützter Baum
- Naturdenkmal — ND Eiche
- Grenze von Berlin
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze
- Grundstücksnummer; Flurstücksnummer — 49;89/9 60
- Mauer
- Zaun; Hecke
- Oberirdische Versorgungsanlage
- Baulinie, Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie

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. 559 verkündet worden.

XIX-40c1

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis