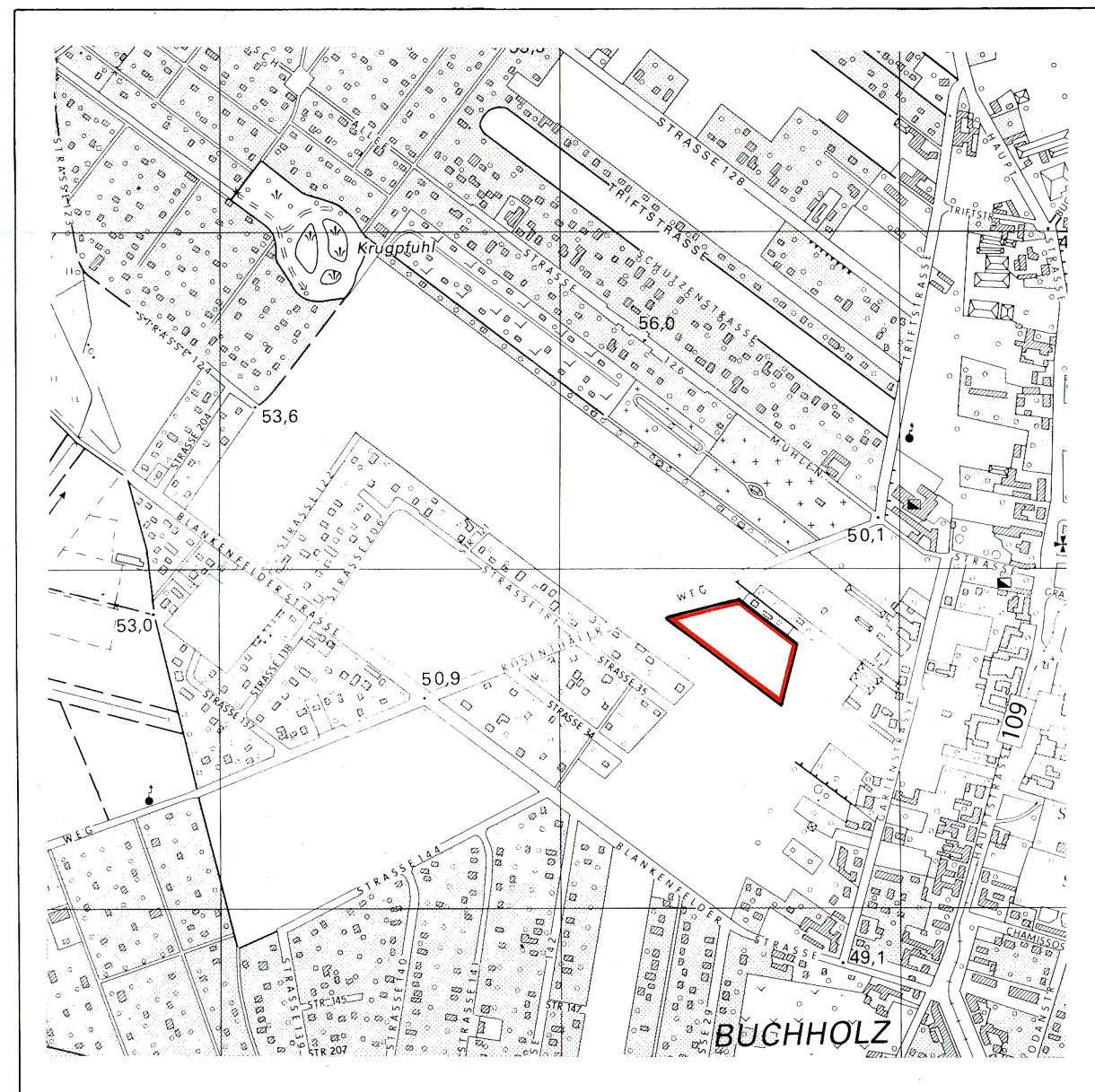




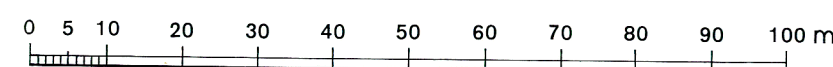
Abzeichnung

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

(In diese Abzeichnung eingearbeitet).



Maßstab 1:1000



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

XIX-40d

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Bebauungsplan XIX-40d

für Teilflächen der Grundstücke
Rosenthaler Weg 58/66
im Bezirk Pankow
Ortsteil Buchholz

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(Die jeweiligen Überschriften sind nicht Gegenstand der Festsetzungen)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind innerhalb der überbaubaren Fläche F_1 und F_2 oberhalb des zweiten und innerhalb der überbaubaren Fläche 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 Fläche 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 Geschosfläche (GF) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen, einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- 2.2 In den überbaubaren Flächen F_1 ist im fünften Vollgeschos für notwendige Treppenhäuser eine Überschreitung der 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 Berlin herangebaut werden.
- 3.2 An die Baugrenzen darf zwischen den in die Planzeichnung mehrfach eingetragenen Punkten UVW, 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 Grundstücksflächen unzulässig. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauVO sind nur ausnahmsweise zulässig. Dieses gilt nicht für Einfriedungen im Sinne der textlichen Festsetzung 7.3 und 7.10.

- 4.2 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- 4.3 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten K-L 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 Luftschalldämmmaß (Rw) res. nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen, und zwar:

1. Rw res: 45 dB (A) in Wohnungen und 40 dB (A) in Büroräumen; dem Rosenthaler Weg zugewandte Gebäudefront;
2. Rw res: 40 dB (A) in Wohnungen und 35 dB (A) in Büroräumen; Gebäudefronten quer zum Rosenthaler Weg im Abstand von weniger als 23 m zur Straßenbegrenzungslinie des Rosenthaler Weges;
3. Rw res: 35 dB (A) in Wohnungen und 30 dB (A) in Büroräumen; Gebäudefronten quer zum Rosenthaler Weg im Abstand von 23 bis 53 m zur Straßenbegrenzungslinie des Rosenthaler Weges.

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

- 6.3 Ebene der 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.

- 6.4 Bei den textlichen Festsetzungen Nr. 6.2 und 6.3 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.

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

- 6.6 Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindemde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- 6.7 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. 6.2, 6.3 und 6.4 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen.

7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 7.1 Die Flächen A sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
- 7.2 Die Flächen B sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

- 7.3 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.

- 7.4 In den überbaubaren Flächen F_1 , F_2 und F_3 muß die Oberkante Fußbodens 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 Fußbodens des EG mindestens 0,75 m über der mittleren Höhe der erschließenden Verkehrsfläche liegen.

- 7.5 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 Rückstufung, Einführung eines Balkenmotivs, Änderung der Laubungstiefe, Materialwechsel. Des weiteren sind andere Möglichkeiten der besonderen Betonung zulässig; es ist aber mindestens ein Unterscheidungsmerkmal anzuwenden.

- 7.6 Die der Straße zugewandten Fassaden der überbaubaren Flächen F_1 , F_2 und F_3 sind in Putz mit den RAL-Tönen RAL 1000 bis RAL 1002, RAL 1013 bis 1015 und RAL 9001 bis 9002 auszuführen. Außerdem ist eine teilweise Verblendung (mindestens 10 % und höchstens 25 % der Fassadenfläche) mit Klinker- bzw. Vornauerziegeln in roter bis rotbrauner oder robuster Farbgebung vorzunehmen. Dies gilt nicht für die Farbgebung zur Akzentuierung von architektonischen Gestaltungselementen wie z.B. Gelände, Brüstungselemente, Stützen oder andere kleinflächige Fassadenelemente.

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

- 7.7 Dachgauben sind nur mit einem Mindestabstand von 3,0 m vom Giebel sowie nur bis zu einer Breite von 3 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.

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

- 7.9 Im allgemeinen Wohngebiet sind die Baugrundstücke bei einer Wohnnutzung im Erdgeschoß entlang der Straßenverkehrsflächen sowie 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.

- 7.10 Zwischen Stellplatzflächen und unmittelbar angrenzenden Verkehrsflächen sind Einfriedungen unzulässig.

- 7.11 Auf den Baugrundstücken sind die auf Dach- und Wegeflächen anfallenden Niederschlagswasser zu versickern.

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	Grundflächenzahl	Grundflächenzahl
Kleinsiedlungsgebiet	WS	0,4
Reines Wohngebiet	WR	0,8
Allgemeines Wohngebiet	WA	0,8
Besonderes Wohngebiet	WB	0,8
Dorfgebiet	WD	0,8
Mischgebiet	MI	0,8
Kerngebiet	MK	0,8
Gewerbegebiet	GE	0,8
Industriegebiet	GI	0,8
Sondergebiet (Erholung)	SO	0,8
Sondergebiet (Erholung)	SO	0,8
Sonstiges Sondergebiet	SO	0,8
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (to Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	WR	0,8
Geschosflächenzahl	2Wc	0,8
als Höchstmaß	2Wc	0,8
als Mindest- und Höchstmaß	2Wc	0,8
Geschosfläche	2Wc	0,8
als Höchstmaß	2Wc	0,8
als Mindest- und Höchstmaß	2Wc	0,8
Baumassenzahl	2Wc	0,8
Baumasse	2Wc	0,8
Flächen für den Gemeinbedarf	2Wc	0,8
Verkehrsflächen	2Wc	0,8
Straßenverkehrsflächen	2Wc	0,8
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	2Wc	0,8
z.B. öffentliche Parkplätze	2Wc	0,8
Private Verkehrsflächen	2Wc	0,8
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	2Wc	0,8
Oberrindische Hauptversorgungsleitungen	2Wc	0,8
Hochspannungsleitungen	2Wc	0,8
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	2Wc	0,8
Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen	2Wc	0,8
Anpflanzen	2Wc	0,8
Bäume	2Wc	0,8
Sonstige Bepflanzungen	2Wc	0,8
Sonstige Festsetzungen	2Wc	0,8
Umgrenzungen von Flächen für Stellplätze	2Wc	0,8
Garagen	2Wc	0,8
Gemeinschaftsstellplätze	2Wc	0,8
Gemeinschaftsgaragen	2Wc	0,8
Garagegebäude mit Dachstellplätzen	2Wc	0,8
Tiefgaragen	2Wc	0,8
Gemeinschaftstiefgaragen	2Wc	0,8
Besonderer Nutzungszweck von Flächen mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastenden Flächen	2Wc	0,8
Umgrenzungen von Naturschutzgebieten	2Wc	0,8
Landschaftsschutzgebieten	2Wc	0,8
Flächenhaushaltsnaturschutz	2Wc	0,8
Naturschutz	2Wc	0,8
Bauzeichen	2Wc	0,8
Gebäude	2Wc	0,8
Stellplatz	2Wc	0,8
Garage	2Wc	0,8
Tiefgarage	2Wc	0,8
Kinderspielfeld	2Wc	0,8
Öffentliches oder Wohngebäude	2Wc	0,8
Geschäfte, Gewerbe, Industrie	2Wc	0,8
Lagergebäude oder Garage	2Wc	0,8
Offene Garage	2Wc	0,8
Unterirdisches Bauwerk	2Wc	0,8
Brücke	2Wc	0,8
Gewässer	2Wc	0,8
Geländehöhe, Straßenhöhe	2Wc	0,8
Straßenbaum oder geschützter Baum	2Wc	0,8
Naturschutz	2Wc	0,8
Eintragungen als Vorschlag	2Wc	0,8
Gebäude	2Wc	0,8
Stellplatz	2Wc	0,8
Garage	2Wc	0,8
Tiefgarage	2Wc	0,8
Kinderspielfeld	2Wc	0,8
Öffentliches oder Wohngebäude	2Wc	0,8
Geschäfte, Gewerbe, Industrie	2Wc	0,8
Lagergebäude oder Garage	2Wc	0,8
Offene Garage	2Wc	0,8
Unterirdisches Bauwerk	2Wc	0,8
Brücke	2Wc	0,8
Gewässer	2Wc	0,8
Geländehöhe, Straßenhöhe	2Wc	0,8
Straßenbaum oder geschützter Baum	2Wc	0,8
Naturschutz	2Wc	0,8

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für 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

Anpflanzen

Bäume

Sonstige Bepflanzungen

Sonstige Festsetzungen

Umgrenzungen von Flächen für Stellplätze

Garagen

Gemeinschaftsstellplätze

Gemeinschaftsgaragen

Garagegebäude mit Dachstellplätzen

Tiefgaragen

Gemeinschaftstiefgaragen

Besonderer Nutzungszweck von Flächen mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastenden Flächen

Umgrenzungen von Naturschutzgebieten

Landschaftsschutzgebieten

Flächenhaushaltsnaturschutz

Naturschutz

Bauzeichen

Gebäude

Stellplatz

Garage

Tiefgarage

Kinderspielfeld

Öffentliches oder Wohngebäude

Geschäfte, Gewerbe, Industrie

Lagergebäude oder Garage

Offene Garage

Unterirdisches Bauwerk

Brücke

Gewässer

Geländehöhe, Straßenhöhe

Straßenbaum oder geschützter Baum

Naturschutz

Eintragungen als Vorschlag

Gebäude

Stellplatz

Garage

Tiefgarage

Kinderspielfeld

Öffentliches oder Wohngebäude

Geschäfte, Gewerbe, Industrie

Lagergebäude oder Garage

Offene Garage

Unterirdisches Bauwerk

Brücke

Gewässer

Geländehöhe, Straßenhöhe

Straßenbaum oder geschützter Baum

Naturschutz

Eintragungen als Vorschlag

Gebäude

Stellplatz

Garage

Tiefgarage

Kinderspielfeld

Öffentliches oder Wohngebäude

Geschäfte, Gewerbe, Industrie

Lagergebäude oder Garage

Offene Garage

Unterirdisches Bauwerk

Brücke

Gewässer

Geländehöhe, Straßenhöhe

Straßenbaum oder geschützter Baum

Naturschutz

Eintragungen als Vorschlag

Gebäude

Stellplatz

Garage

Tiefgarage

Kinderspielfeld

Öffentliches oder Wohngebäude

Geschäfte, Gewerbe, Industrie

Lagergebäude oder Garage

Offene Garage

Unterirdisches Bauwerk

Brücke

Gewässer

Geländehöhe, Straßenhöhe

Straßenbaum oder geschützter Baum

Naturschutz

Eintragungen als Vorschlag

Gebäude

Stellplatz

Garage

Tiefgarage

Kinderspielfeld

Öffentliches oder Wohngebäude

Geschäfte, Gewerbe, Industrie

Lagergebäude oder Garage

Offene Garage

Unterirdisches Bauwerk

Brücke

Gewässer

Geländehöhe, Straßenhöhe

Straßenbaum oder geschützter Baum

Naturschutz

Eintragungen als Vorschlag

Gebäude

Stellplatz

Garage

Tiefgarage

Kinderspielfeld

Öffentliches oder Wohngebäude

Geschäfte, Gewerbe, Industrie

Lagergebäude oder Garage

Offene Garage

Unterirdisches Bauwerk

Brücke

Gewässer

Geländehöhe, Straßenhöhe

Straßenbaum oder geschützter Baum

Naturschutz

Eintragungen als Vorschlag

Gebäude

Stellplatz

Garage

Tiefgarage

Kinderspielfeld

Öffentliches oder Wohngebäude

Geschäfte, Gewerbe, Industrie

Lagergebäude oder Garage

Offene Garage

Unterirdisches Bauwerk

Brücke

Gewässer

Geländehöhe, Straßenhöhe

Straßenbaum oder geschützter Baum

Naturschutz

Eintragungen als Vorschlag