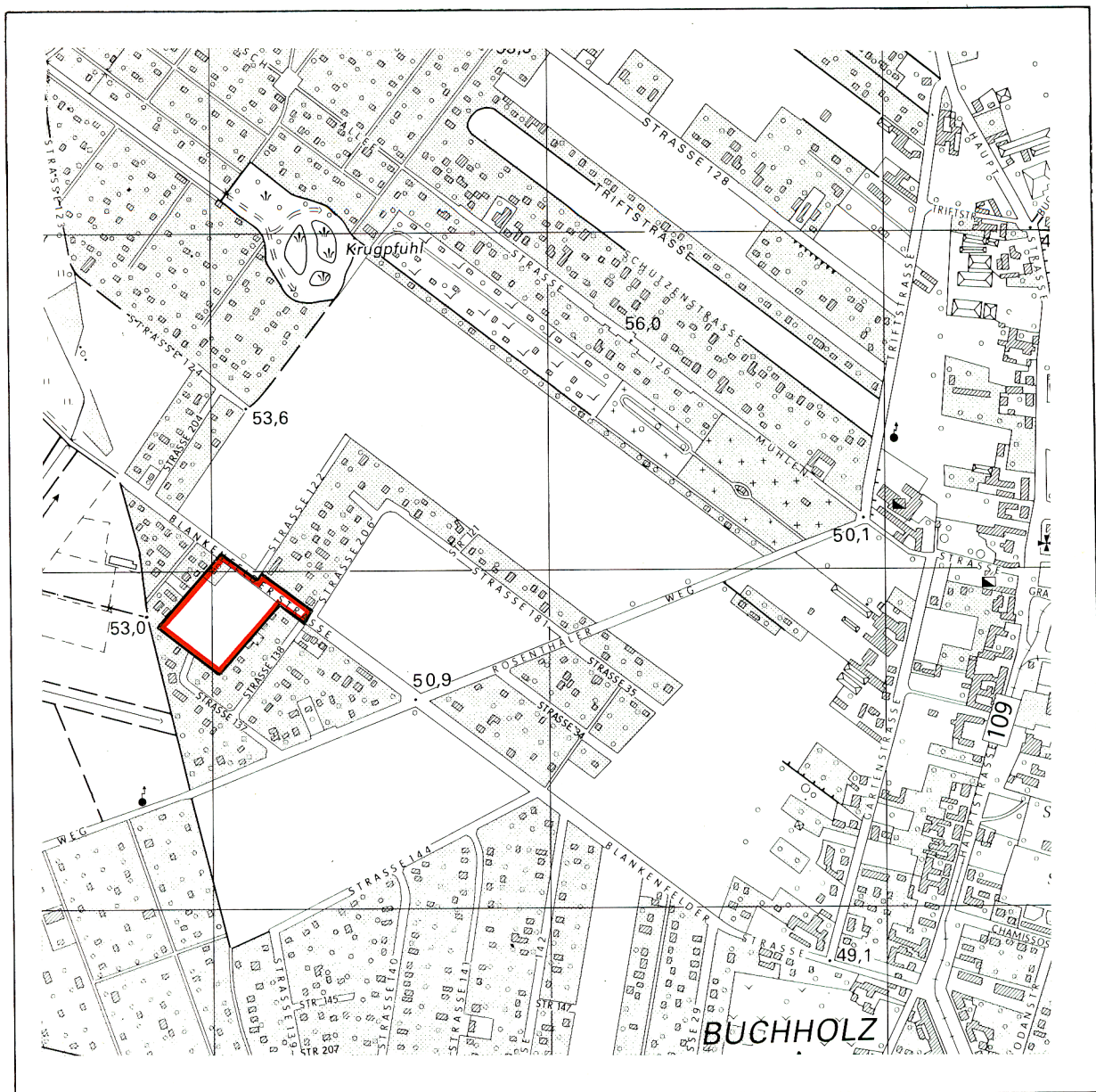
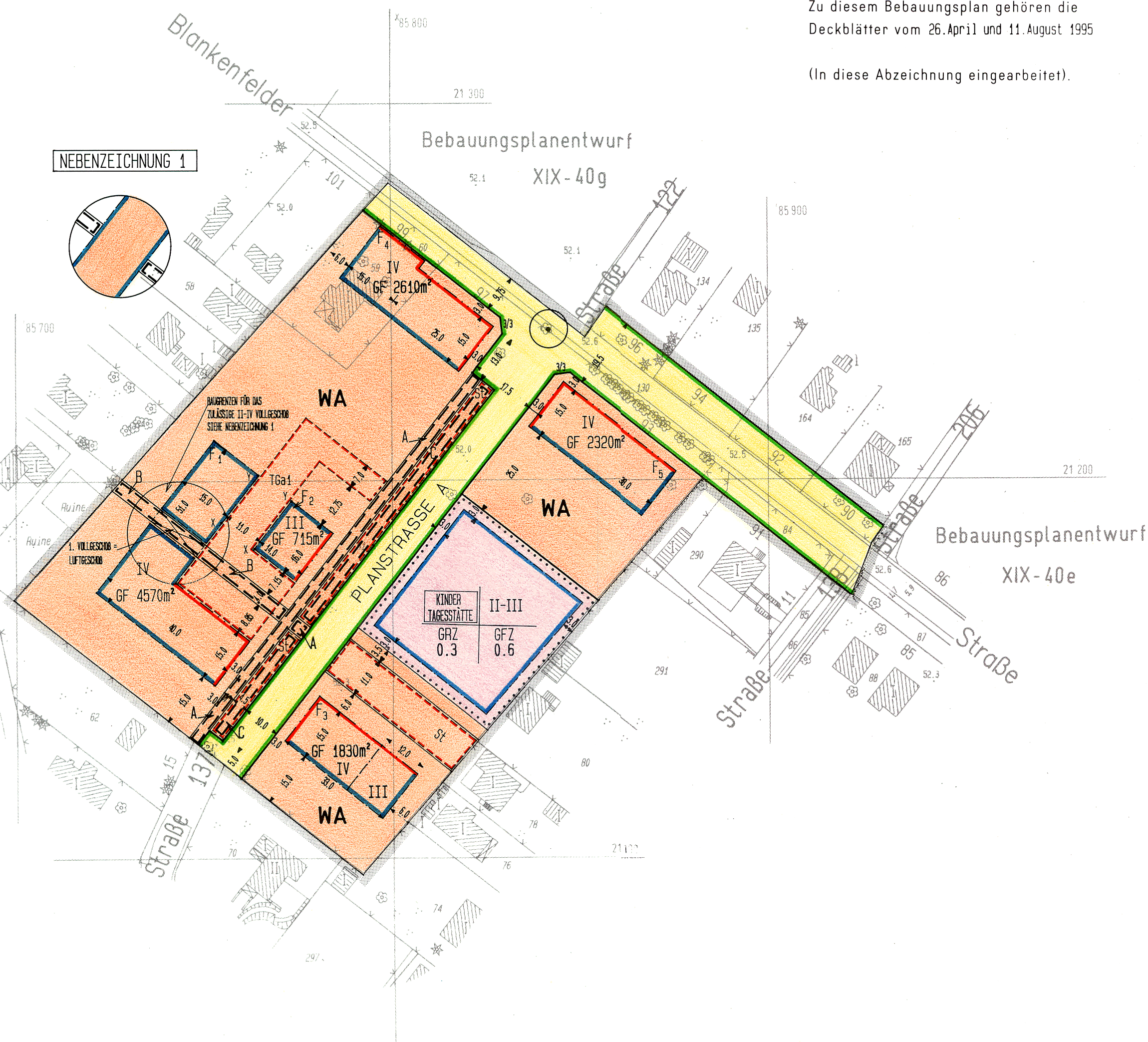




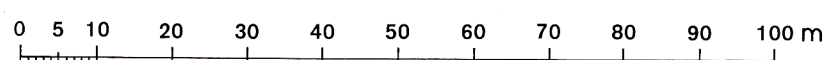
Abzeichnung

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

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 F₁ und F₂ oberhalb des zweiten und innerhalb der überbaubaren Flächen F₃, F₄ und F₅ 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 überbaubaren Flächen 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 Treppentürme und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

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 für Berlin herabgebaut werden.

4. STELLPLÄTZE UND VERKEHRSLÄCHEN

- 4.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Teilgaragen 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 7.10 und 7.11.

- 4.2 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

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 Luftschallschallschutzmaß (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) bei Büroräumen.
2. R_w res. 35 dB (A) bei Wohnungen und 30 dB (A) bei Büroräumen.
Gebäudefassaden rechtwinklig zur Blankenfelder Straße, Abstand von der Straßenbegrenzungslinie der Blankenfelder Straße bis zu 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 standortgerechter einheimischer Laubbaum oder je 100 m² mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
- 6.3 Eberndige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je fünf Stellplätze bei Senkrechtaufstellung ist ein hochstämmiger Laubbaum in einer mindestens 4,5 m große Pflanzinsel zu pflanzen.
- 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 und in den Flächen für Gemeinbedarf 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 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

- 7.3 Die Flächen C sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

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

- 7.5 In den überbaubaren Flächen F₄ und F₅ muß die Oberkante Fußboden des 1. OG mindestens 3,6 m und darf höchstens 3,8 m über dem mittleren Niveau der erschließenden Verkehrsfläche in Höhe des Hauseinganges 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 Rückstufung, Einführung eines Balkenmotivs, 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 überbaubaren Flächen F₄ und F₅ sind in Putz mit den RAL-Tönen RAL 1000 bis RAL 1002, RAL 1013 bis 1015 und RAL 9001 bis 9002 oder deren Mischtonen auszuführen. Außerdem ist eine teilweise Verblendung (mindestens 10 % und höchstens 25 % der Fassadenfläche) mit Klinker- bzw. Vornauerziegeln in roter bis rotbrauner Farbgebung vorzunehmen. Dies gilt nicht für die Farbgebung zur Akzentuierung von architektonischen Gestaltungselementen wie z.B. Gelände, Brüstungselemente, Stützen oder andere kleinfächige Fassadenelemente.

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

- 7.8 Dachgauben sind nur bis zu einer Breite 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 (Schriftflächen) sind unzulässig.

- 7.10 In den allgemeinen Wohngebieten 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 von Einfriedungen darf in den allgemeinen Wohngebieten 1,20 m einschließlich Sockel nicht übersteigen. Oberhalb des Sockels sind nur einfache Holzzaune mit senkrechter Lattung oder senkrechte Metallzaune 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 Wegflächen anfallenden Niederschlagswasser zu versickern.

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
Kleinsiedlungsgebiet (2 BauVO)	WS	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Reines Wohngebiet (3 BauVO)	WR	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Allgemeines Wohngebiet (4 BauVO)	WA	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Besonderes Wohngebiet (4a BauVO)	WB	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Dorfgebiet (5 BauVO)	WD	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Mischgebiet (6 BauVO)	MI	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Kerngebiet (7 BauVO)	MK	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Gewerbegebiet (8 BauVO)	GE	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Industriegebiet (9 BauVO)	GI	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Sondergebiet (Erholung) (10 BauVO)	SO	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Sonstiges Sondergebiet (11 BauVO)	SO	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (12 Abs. 1 Nr. 4 BauVO)	WR	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Geschosflächenzahl	GF	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
als Höchstmaß	GF	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
als Mindest- und Höchstmaß	GF	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Geschosfläche	GF	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
als Höchstmaß	GF	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
als Mindest- und Höchstmaß	GF	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Baumassenzahl	BA	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Baumasse	BA	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Flächen für den Gemeinbedarf	GF	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Verkehrsflächen	GF	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Straßenverkehrsflächen	GF	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	GF	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
öffentliche Parkfläche	GF	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Private Verkehrsflächen	GF	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	GF	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Öberirdische Hauptversorgungsleitungen	GF	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Hochspannungsleitung	GF	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	GF	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen	GF	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Anpflanzen	GF	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Bäume	GF	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Sonstige Bepflanzungen	GF	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Sonstige Festsetzungen	GF	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	GF	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Garagen	GF	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Gemeinschaftsstellplätze	GF	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Gemeinschaftsgaragen	GF	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Gangsysteme mit Dachstufplätzen	GF	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Tiefgaragen	GF	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Gemeinschaftstiefgaragen	GF	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Gemeinschaftsanlagen	GF	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Besonderer Nutzungszweck von Flächen	GF	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Mit Geh-, Fahr-, u. Luftungsrechten zu belastende Flächen	GF	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Umgrenzungen von Naturschutzgebieten	GF	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Landschaftsschutzgebieten	GF	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Naturschutzdenkmäler	GF	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Baudenkmal	GF	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Gebäude	GF	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Stellplatz	GF	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Garage	GF	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Tiefgarage	GF	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Kinderspielfeld	GF	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Öffentliches oder Wohngebäude	GF	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie- Lagergebäude oder Garage	GF	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Öffentliche Garage	GF	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Unterirdisches Bauwerk	GF	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Brücke	GF	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Gewässer	GF	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Geländehöhe, Straßenhöhe	GF	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Straßenbaum oder geschützter Baum	GF	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Naturschutzdenkmal	GF	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Wasserfläche	GF	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)	GF	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr	GF	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit unweitgefährdenden Stoffen belastet sind	GF	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Bahnanlage	GF	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Straßenbahn	GF	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Eintragungen als Vorschlag	GF	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Sonstige Eintragung	GF	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Hochstraße	GF	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Tiefstraße	GF	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Brücke	GF	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Künftige Industrieanlage	GF	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Planunterlage	GF	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Grenze von Berlin	GF	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Bezirksgrenze	GF	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Ortsortsgrenze	GF	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze	GF	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Mauer	GF	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Zaun, Hecke	GF	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Oberirdische Versorgungsanlage	GF	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Baulinie, Baugrenze	GF	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß
Straßenbegrenzungslinie	GF	als Höchstmaß	als Mindest- und Höchstmaß

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält alle gebräuchlichen Zeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden.
Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. Januar 1985 und die Planzeichenverordnung 1991 vom 18. Dezember 1991.

Aufgestellt: Berlin, den 22. August 1994

Bezirksamt Pankow von Berlin

Abt. Bauwesen

Vermessungsamt

Stadtplanungsamt

Lehmann
Amtsleiterin

Nier
Bezirksstadträtin

Palowsky
Amtsleiter

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 19. Sept. 1994 bis einschließlich 14. Okt. 1994 öffentlich ausgestellt.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan mit Deckblättern vom 26.04.1995 und vom 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. 561

verkündet worden.