

Bebauungsplan XIX - 40 i

für das Gelände zwischen Triftstraße, Schützenstraße,
Kleingartenanlage "Gartenvörde" und Jean-Calas-Weg
sowie für die Schützenstraße

im Bezirk Pankow,
Ortsteil Französisch Buchholz

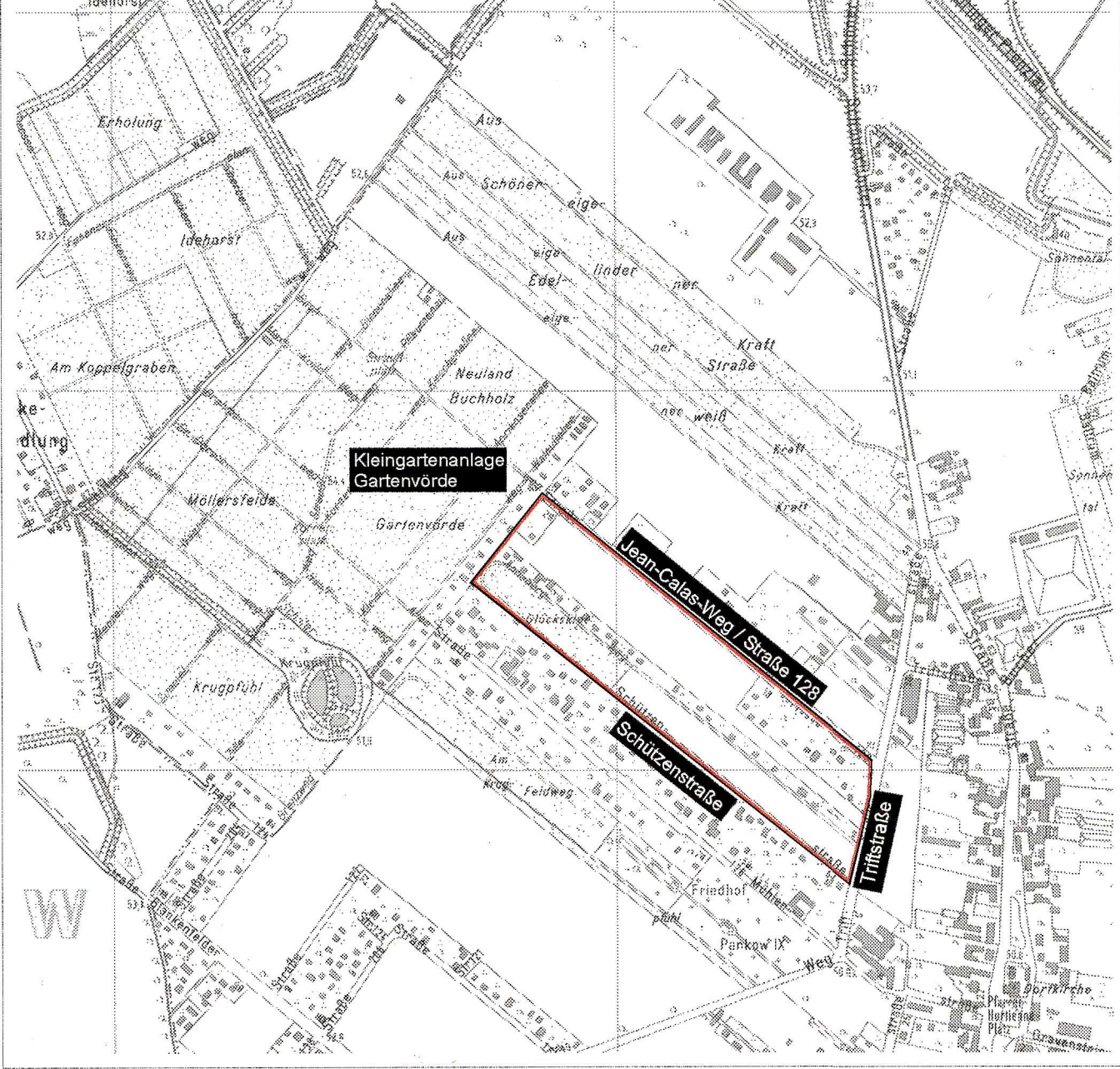
Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

Kleinsiedlungsgebiet	(§ 2 BauNVO)	WS	Grundflächenzahl	z.B. 0,4
Reines Wohngebiet	(§ 3 BauNVO)	WR	Grundfläche	z.B. GR 100 m²
Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauNVO)	WA	Zahl der Vollgeschosse	z.B. III
Besonderes Wohngebiet	(§ 4a BauNVO)	WB	als Höchstmaß	z.B. III
Dorfgebiet	(§ 5 BauNVO)	MD	als Mindest- und Höchstmaß	z.B. III/IV
Mischgebiet	(§ 6 BauNVO)	MI	zwingend	z.B. III
Kerngebiet	(§ 7 BauNVO)	MK	Offene Bauweise	o
Gewerbegebiet	(§ 8 BauNVO)	GE	Nur Einzelhäuser zulässig	o
Industriegebiet	(§ 9 BauNVO)	GI	Nur Doppelhäuser zulässig	o
Sondergebiet (Erholung)	(§ 10 BauNVO)	SO	Nur Hausgruppen zulässig	o
Sonstiges Sondergebiet	(§ 11 BauNVO)	SO	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	o
Begrenzung der Zahl der Wohnungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	WR	Geschlossene Bauweise	g
Geschossflächenzahl	z.B.	WR	Baulinie	(§ 23 Abs. 2 Satz 1 BauNVO)
als Höchstmaß	z.B. 0,7	WR	Baugrenze	(§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)
als Mindest- und Höchstmaß	z.B. 0,5 bis 0,7	WR	Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen	(§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)
Geschossfläche	z.B. GF 500 m²	WR	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt	z.B. TH 12,4 m über Gehweg
als Höchstmaß	z.B. GF 400 m² bis 500 m²	WR	als Höchstmaß	z.B. FH 53,5 m über NN
als Mindest- und Höchstmaß	z.B. GF 400 m² bis 500 m²	WR	als Mindest- und Höchstmaß	z.B. OK 124,5 m über NN
Baumassenzahl	z.B. BM 4.000 m³	WR	zwingend	z.B. OK 124,5 m über NN
Baumasse	z.B. BM 4.000 m³	WR	Flächen für Sport- und Spielanlagen	z.B. OK 124,5 m über NN
Flächen für den Gemeinbedarf	z.B.	WR	Verkehrsflächen	z.B. OK 124,5 m über NN
Verkehrsflächen	z.B.	WR	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	z.B. OK 124,5 m über NN
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	z.B.	WR	Private Straßenverkehrsflächen	z.B. OK 124,5 m über NN
Private Straßenverkehrsflächen	z.B.	WR	Flächen für die Abfallsorgung und Abwasserbeseitigung	z.B. OK 124,5 m über NN
Flächen für die Abfallsorgung und Abwasserbeseitigung	z.B.	WR	Flächen für die Landschaft	z.B. OK 124,5 m über NN
Flächen für die Landschaft	z.B.	WR	Flächen für Wald	z.B. OK 124,5 m über NN
Flächen für Wald	z.B.	WR	Wasserflächen	z.B. OK 124,5 m über NN
Wasserflächen	z.B.	WR		z.B. OK 124,5 m über NN

Übersichtskarte 1:10 000



Bebauungsplanentwurf XIX - 40j

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser
Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des
Bebauungsplans XIX-40i, festgesetzt am 04.05.1999,
übereinstimmt.

Berlin, den . März 2011

Bezirksamt Pankow von Berlin
Abt. Kultur, Wirtschaft und Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt

Im Auftrag

Letsch

Textliche Festsetzungen

(Die jeweiligen Überschriften sind nicht Gegenstand der Festsetzungen.)

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA₁, WA₂, WA₃, WA₄ und WA₅ sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen, einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

3. Bauweise

- 3.1 An die Baugrenzen zwischen den in die Planzeichnung eingetragenen Punkten UVW darf, bezogen auf die generell zulässige Zahl der Vollgeschosse mit Einschränkung der Tiefe der Abstandflächen nach der Baubestimmung für Berlin herangezogen werden.

4. Weitere Arten der Nutzung

- 4.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA₁, WA₂, WA₃, WA₄ und WA₅ sind Stellplätze und Tiefgaragen außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Nebenflächen im Sinne von § 14 Absatz 1 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig. Dieses gilt nicht für die Einfriedungen im Sinne der textlichen Festsetzung 7.12.

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

- 4.3 Der Geltungsbereich zwischen den Punkten G-H ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

5. Immissionsschutz

- 5.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen sowie Büroräumen in den nachfolgend bezeichneten Bereichen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R_wres nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) aufweisen und zwar:

- R_wres: 45 dB bei Wohnungen und 40 dB bei Büroräumen:
der Triftstraße zugewandte parallel verlaufende Gebäudefronten;
- R_wres: 40 dB bei Wohnungen und 35 dB bei Büroräumen:
Gebäudefronten quer zur Triftstraße mit einem Abstand zu der Straßenbegrenzungslinie der Triftstraße von weniger als 23 m;
- R_wres: 35 dB bei Wohnungen und 30 dB bei Büroräumen:
Gebäudefronten quer zur Triftstraße mit einem Abstand zu der Straßenbegrenzungslinie der Triftstraße von 23 bis 53 m.

6. Grünfestsetzungen

- 6.1 Tiefgaragen sind mit einer mindestens 0,8 m mächtigen Substratschicht zu überdecken und gründerisch anzulegen, ausgenommen sind notwendige Gebäudezugänge.

- 6.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA₁, WA₂, WA₃, WA₄ 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.
Im allgemeinen Wohngebiet WA₁ und WA₂ ist pro Grundstück mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum im Vorgebietbereich zu pflanzen.
Auf den Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen (Fläche R) ist pro 100 m² mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum in der Weise zu pflanzen, daß der Eindruck einer Baumreihe entsteht.
Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.

- 6.3 In den Grünflächen mit der Zweckbestimmung "öffentliche Parkanlage" muß je 100 m² Fläche mindestens ein Baum gepflanzt werden. Der Anteil nicht einheimischer Arten an den zu pflanzenden Bäumen darf 25% nicht überschreiten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.

6.4

- Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je fünf Stellplätze bei St₁ bis St₄ und je sechs Stellplätze bei St₅ ist ein hochstämmiger Laubbaum in einer mindestens 4,5 m² großen Pflanzinsel zu pflanzen.

6.5

- Bei den textlichen Festsetzungen Nr. 6.2, 6.3 und 6.4 sind nur Bäume mit Mindestumfang anrechenbar, der Mindestumfang beträgt 2025 cm für Laubbäume und 1214 cm für Obstbäume. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6.6

- Die Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung und überdachte Stellplätze sind mit rankenden Pflanzen zu begrünen. Dachflächen von Nebenanlagen sowie solche von Wohn- und Geschäftsgebäuden mit einer Neigung von weniger als 15 Grad sind extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen sowie Dachflächen mit einer Breite unter 1,5 m.

6.7

- Im allgemeinen Wohngebiet 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. Dies gilt nicht für Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (Flächen C und D) sowie die Zufahrten für mehrere Anlieger (Wohnwege).

6.8

- Im allgemeinen Wohngebiet sind Baugrundstücke entlang der Flächen mit der Zweckbestimmung "öffentliche Parkanlage" und "öffentlicher Spielplatz" mit einer Hecke einzufrieden.

7. Sonstige Festsetzungen

- 7.1 Die Fläche A ist 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

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

7.4

- Die Fläche D ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der an diese Fläche angrenzenden oder einschließenden Grundstücke im WA₁, WA₂, WA₃, WA₄, WA₅ und WA₆ sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

7.5

- Die Fläche E ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

7.6

- Im allgemeinen Wohngebiet sind allgemein nur geneigte Dächer mit einer Neigung von mindestens 10 Grad und höchstens 45 Grad und Tonnendächer zugelassen. Bei Gebäuden mit max. drei Vollgeschossen sind auch Flachdächer zulässig.

7.7

- In den überbaubaren Flächen F₁ und F₂ muß die Oberkante Fußboden des 1. Obergeschosses mindestens 3,6 m und darf höchstens 3,8 m über dem mittleren Niveau der erschließenden Verkehrsfläche liegen. Wird das Erdgeschoss zu Wohnzwecken genutzt, so muß die Oberkante Fußboden des Erdgeschosses mindestens 0,75 m über der mittleren Höhe der erschließenden Verkehrsfläche liegen.

7.8

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

7.9

- Die der Straße zugewandten Fassaden in den überbaubaren Flächen F₁ und F₂ sind in Putz mit den RAL-Tönen RAL 1000 bis 1002, RAL 1013 bis 1015 und RAL 9001 bis 9002 oder in deren Mischtonen auszuführen. Außerdem ist eine teilweise Verblendung (mindestens 10% und höchstens 25% der Fassadenfläche) mit Klinker bzw. Vorrangziegel in rot bis rotbrauner oder robuster Farbgebung vorzunehmen. Dies gilt nicht für die Farbgebung zur Akzentuierung von architektonischen Gestaltungselementen wie z.B. Geländer, Brüstungselemente, Stützen oder andere kleinfächige Fassadenelemente. Bei geneigten Dächern und Tonnendächern ist ausschließlich die Deckung mit Dachziegeln oder eine Eindeckung mit Blech zulässig.

7.10

- Dachgauben sind bei Gebäuden mit mehr als zwei Vollgeschossen 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. Dies gilt nicht für Dachgauben, die mindestens 2,0 m hinter der Fassadenkante zurückspringen. Schleppgauben sind nicht zulässig.

7.11

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

7.12

- In den allgemeinen Wohngebieten WA₁ und WA₂ sind Baugrundstücke bei einer Wohnnutzung im Erdgeschoß entlang der Straßenverkehrsflächen sowie entlang der mit Geh- oder Fahrrechten zu belastenden Flächen mit einem 0,15 m bis 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 überschreiten. Oberhalb des Sockels sind nur einfache Holzlässe mit senkrechter Lattung oder senkrechte Metallzäune mit jeweils Hinterpflanzung (Hecken) zulässig.

Hinweis:

- Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nummer 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6 und 7.12 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen.

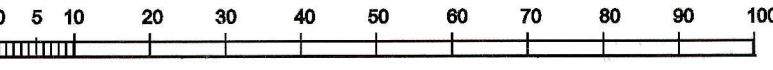
Abzeichnung:

Zu diesem Bebauungsplan gehört
das Deckblatt vom 11. August 1998
(in diese Abzeichnung eingearbeitet)

Planunterlage:

Flurkarte von Berlin 1:1000
mit zusätzlichen Eintragungen
Stand März 1995

Maßstab 1:1000



Bebauungsplanentwurf XIX - C1c

Aufgestellt: Berlin, den 22. Okt. 1995

Bezirksamt Pankow von Berlin

Abt. Bauwesen

Vermessungsamt

Lehmann

Antalstein

Dr. Bossmann

Bezirksstadtrat

Lehmann

Antalstein

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 01. Dez. 1997 bis einschließlich 15. Dez. 1997 öffentlich ausgestellt. Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan mit Deckblatt vom 11. Aug. 1998 am 04. Febr. 1999 beschlossen.

Berlin, den 05. Febr. 1999

Bezirksamt Pankow von Berlin

Abt. Bauwesen

Stadtplanungsamt

Lehmann

Antalstein

Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 4 Abs. 5 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden. Berlin, den 04. Mai 1999

Bezirksamt Pankow von Berlin

i.V. Dr. Grunwald

Bezirksbürgermeister

Dr. Bossmann

Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 22. Mai 1999 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Aufh. S. 159 verkündet worden.

XIX - 40i

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.