

Bebauungsplan XVIII-20a

bestehend aus 5 Blättern
Blatt 1

für das Gebiet zwischen

Bundesautobahn A 10, Karower Chaussee,
Bucher Chaussee, Teilflächen der Grundstücke
Flurstücksnummern 23 und 24, der südlichen Begrenzung
der Ackerbrache nördlich der Siedlung am Schönerlinder
Weg (Flurstücksnummern 23, 130, 122, 117, 116, 6028),
einem Abschnitt des Rübländer Grabens,
S - und Fernbahntrasse Richtung Bernau und der Panke

im Bezirk Weißensee
Ortsteil Karow

Zeichenerklärung
Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	Symbol	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	Symbol
Kommunales Wohngebiet	13.1	Grundfläche	13.1
Büro-Wohngebiet	13.2	Grundfläche	13.2
Allgemeines Wohngebiet	13.3	Zeit der Vollgasse	13.3
Besonderes Wohngebiet	13.4	als Höchstmaß	13.4
Darstellung	13.5	als Höchst- und Höchstmaß	13.5
Mischgebiet	13.6	zweiges	13.6
Kerngebiet	13.7	Offene Bauweise	13.7
Gewerbegebiet	13.8	Nur Einzelhäuser zulässig	13.8
Industriegebiet	13.9	Nur Doppelhäuser zulässig	13.9
Sondergebiet (Erdbeben)	13.10	Nur Einzelhäuser zulässig	13.10
Sondergebiet (Erdbeben)	13.11	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	13.11
Sondergebiet (Erdbeben)	13.12	Geschlossene Bauweise	13.12
Sondergebiet (Erdbeben)	13.13	Bauweise	13.13
Sondergebiet (Erdbeben)	13.14	Bauweise	13.14
Sondergebiet (Erdbeben)	13.15	Bauweise	13.15
Sondergebiet (Erdbeben)	13.16	Bauweise	13.16
Sondergebiet (Erdbeben)	13.17	Bauweise	13.17
Sondergebiet (Erdbeben)	13.18	Bauweise	13.18
Sondergebiet (Erdbeben)	13.19	Bauweise	13.19
Sondergebiet (Erdbeben)	13.20	Bauweise	13.20
Sondergebiet (Erdbeben)	13.21	Bauweise	13.21
Sondergebiet (Erdbeben)	13.22	Bauweise	13.22
Sondergebiet (Erdbeben)	13.23	Bauweise	13.23
Sondergebiet (Erdbeben)	13.24	Bauweise	13.24
Sondergebiet (Erdbeben)	13.25	Bauweise	13.25
Sondergebiet (Erdbeben)	13.26	Bauweise	13.26
Sondergebiet (Erdbeben)	13.27	Bauweise	13.27
Sondergebiet (Erdbeben)	13.28	Bauweise	13.28
Sondergebiet (Erdbeben)	13.29	Bauweise	13.29
Sondergebiet (Erdbeben)	13.30	Bauweise	13.30
Sondergebiet (Erdbeben)	13.31	Bauweise	13.31
Sondergebiet (Erdbeben)	13.32	Bauweise	13.32
Sondergebiet (Erdbeben)	13.33	Bauweise	13.33
Sondergebiet (Erdbeben)	13.34	Bauweise	13.34
Sondergebiet (Erdbeben)	13.35	Bauweise	13.35
Sondergebiet (Erdbeben)	13.36	Bauweise	13.36
Sondergebiet (Erdbeben)	13.37	Bauweise	13.37
Sondergebiet (Erdbeben)	13.38	Bauweise	13.38
Sondergebiet (Erdbeben)	13.39	Bauweise	13.39
Sondergebiet (Erdbeben)	13.40	Bauweise	13.40
Sondergebiet (Erdbeben)	13.41	Bauweise	13.41
Sondergebiet (Erdbeben)	13.42	Bauweise	13.42
Sondergebiet (Erdbeben)	13.43	Bauweise	13.43
Sondergebiet (Erdbeben)	13.44	Bauweise	13.44
Sondergebiet (Erdbeben)	13.45	Bauweise	13.45
Sondergebiet (Erdbeben)	13.46	Bauweise	13.46
Sondergebiet (Erdbeben)	13.47	Bauweise	13.47
Sondergebiet (Erdbeben)	13.48	Bauweise	13.48
Sondergebiet (Erdbeben)	13.49	Bauweise	13.49
Sondergebiet (Erdbeben)	13.50	Bauweise	13.50
Sondergebiet (Erdbeben)	13.51	Bauweise	13.51
Sondergebiet (Erdbeben)	13.52	Bauweise	13.52
Sondergebiet (Erdbeben)	13.53	Bauweise	13.53
Sondergebiet (Erdbeben)	13.54	Bauweise	13.54
Sondergebiet (Erdbeben)	13.55	Bauweise	13.55
Sondergebiet (Erdbeben)	13.56	Bauweise	13.56
Sondergebiet (Erdbeben)	13.57	Bauweise	13.57
Sondergebiet (Erdbeben)	13.58	Bauweise	13.58
Sondergebiet (Erdbeben)	13.59	Bauweise	13.59
Sondergebiet (Erdbeben)	13.60	Bauweise	13.60
Sondergebiet (Erdbeben)	13.61	Bauweise	13.61
Sondergebiet (Erdbeben)	13.62	Bauweise	13.62
Sondergebiet (Erdbeben)	13.63	Bauweise	13.63
Sondergebiet (Erdbeben)	13.64	Bauweise	13.64
Sondergebiet (Erdbeben)	13.65	Bauweise	13.65
Sondergebiet (Erdbeben)	13.66	Bauweise	13.66
Sondergebiet (Erdbeben)	13.67	Bauweise	13.67
Sondergebiet (Erdbeben)	13.68	Bauweise	13.68
Sondergebiet (Erdbeben)	13.69	Bauweise	13.69
Sondergebiet (Erdbeben)	13.70	Bauweise	13.70
Sondergebiet (Erdbeben)	13.71	Bauweise	13.71
Sondergebiet (Erdbeben)	13.72	Bauweise	13.72
Sondergebiet (Erdbeben)	13.73	Bauweise	13.73
Sondergebiet (Erdbeben)	13.74	Bauweise	13.74
Sondergebiet (Erdbeben)	13.75	Bauweise	13.75
Sondergebiet (Erdbeben)	13.76	Bauweise	13.76
Sondergebiet (Erdbeben)	13.77	Bauweise	13.77
Sondergebiet (Erdbeben)	13.78	Bauweise	13.78
Sondergebiet (Erdbeben)	13.79	Bauweise	13.79
Sondergebiet (Erdbeben)	13.80	Bauweise	13.80
Sondergebiet (Erdbeben)	13.81	Bauweise	13.81
Sondergebiet (Erdbeben)	13.82	Bauweise	13.82
Sondergebiet (Erdbeben)	13.83	Bauweise	13.83
Sondergebiet (Erdbeben)	13.84	Bauweise	13.84
Sondergebiet (Erdbeben)	13.85	Bauweise	13.85
Sondergebiet (Erdbeben)	13.86	Bauweise	13.86
Sondergebiet (Erdbeben)	13.87	Bauweise	13.87
Sondergebiet (Erdbeben)	13.88	Bauweise	13.88
Sondergebiet (Erdbeben)	13.89	Bauweise	13.89
Sondergebiet (Erdbeben)	13.90	Bauweise	13.90
Sondergebiet (Erdbeben)	13.91	Bauweise	13.91
Sondergebiet (Erdbeben)	13.92	Bauweise	13.92
Sondergebiet (Erdbeben)	13.93	Bauweise	13.93
Sondergebiet (Erdbeben)	13.94	Bauweise	13.94
Sondergebiet (Erdbeben)	13.95	Bauweise	13.95
Sondergebiet (Erdbeben)	13.96	Bauweise	13.96
Sondergebiet (Erdbeben)	13.97	Bauweise	13.97
Sondergebiet (Erdbeben)	13.98	Bauweise	13.98
Sondergebiet (Erdbeben)	13.99	Bauweise	13.99
Sondergebiet (Erdbeben)	14.00	Bauweise	14.00

Kennzeichnung

Eintragungen als Vorschlag

Planunterlagen

Planunterlagen

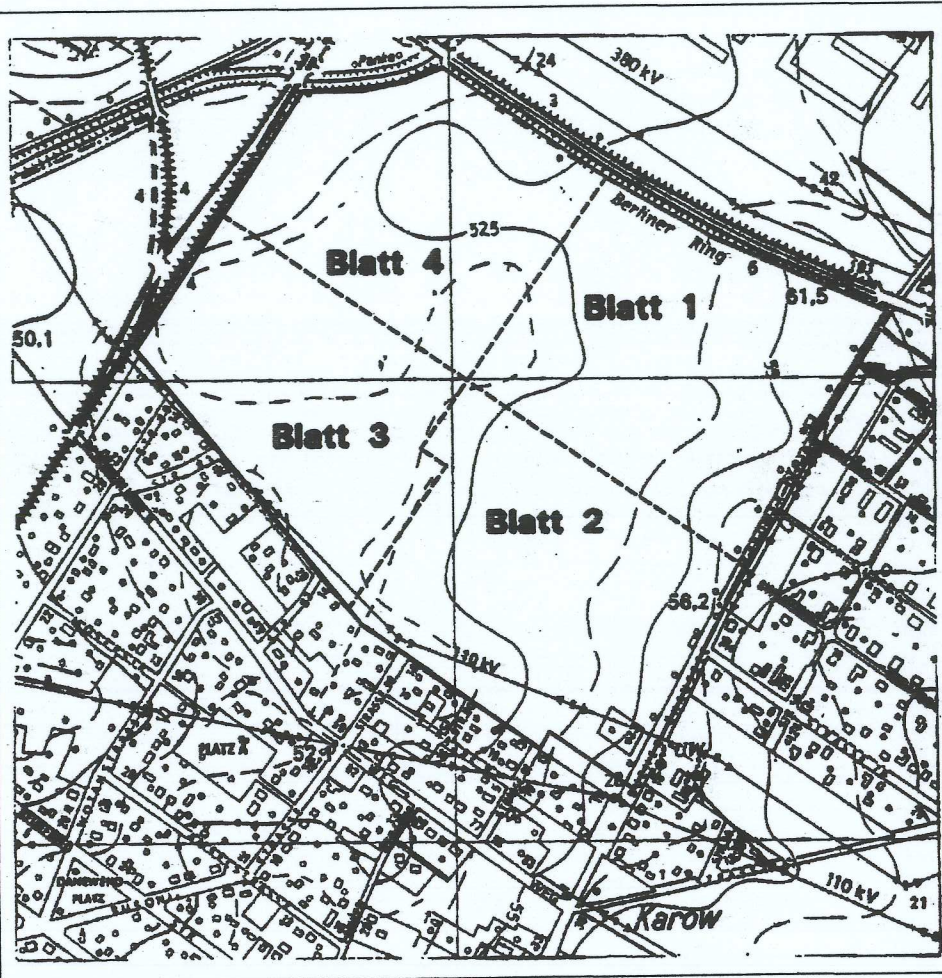
Planunterlagen

Planunterlagen

Planunterlagen

Abzeichnung

Übersichtskarte 1 : 10000



Anschluß Blatt 4

Anschluß Blatt 2

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Maßstab 1 : 1000

XVIII- 20a
Blatt 1

Planunterlagen : Karte von Berlin 1 : 1000
Stand Oktober 1993

Hiermit wird beglaubigt, daß der Inhalt
dieser Abzeichnung mit dem Inhalt von der
Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen
gezeichneten Umriss des Bebauungsplanes
vom 16. Mai 1994 übereinstimmt.
Berlin, den 10. März 1994
Bezirksamt Weißensee von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen
Vermessungsamt
Im Auftrag

Zu diesem Bebauungsplan gehören die
Deckblätter vom 13. Januar 1994
und vom 28. März 1994
(In diese Abzeichnung eingearbeitet)

Aufgestellt : Berlin, den 13. 12. 1993
Bezirksamt Weißensee von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen
Vermessungsamt
Lefsch
Amsteler
Hampel
Bezirksstadtrat
Liepold
Amsteler
Stadtplanungsamt
Liepold
Amsteler
Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 03. 01. 1994 bis 17. 01. 1994 öffentlich ausgelegt und hat die Zustimmung der
Bezirksverordnetenversammlung mit Beschluß vom 09. 02. 1994 erhalten.
Berlin, den 10. 03. 1994
Bezirksamt Weißensee von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen
Stadtplanungsamt
Liepold
Amsteler
Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 4 Abs. 5 Satz 1 und mit § 6 Abs. 1 sowie mit § 4 Abs. 9
des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.
Berlin, den 15. Mai 1994
Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen
Wolfgang Nagel
Die Verordnung ist am 27. 05. 1994 im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin auf Seite 167 verkündet worden.

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält alle gebräuchlichen Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden.
Zugrunde gelegt sind die Bauverordnungen (BauVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 und die Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990

Abzeichnung



Bebauungsplan - Entwurf XVIII-20b

Bebauungsplan - Entwurf XVIII-24

Aufgestellt : Berlin, den 13. 12. 1994
Bezirksamt Weißensee von Berlin
Abt. Bau - und Wohnungswesen
Stadtplanungsamt

Liebold
Amtsleiter

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 03. 01. 1994 bis 17. 01. 1994 öffentlich ausgelegt und hat die Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung mit Beschluß vom 09. 03. 1994 erhalten.

Berlin, den 10. 03. 1994
Bezirksamt Weißensee von Berlin
Abt. Bau - und Wohnungswesen
Stadtplanungsamt

Liebold
Amtsleiter

Zu diesem Bebauungsplan gehören die
Deckblätter vom 18. Januar 1994
und vom 28. März 1994
(In diese Abzeichnung eingearbeitet).

Maßstab 1 : 1000

XVIII- 20a
Blatt 2

Planunterlage : Karte von Berlin 1 : 1000
Stand Oktober 1993

Hiermit wird beglaubigt, daß der Inhalt
dieser Abzeichnung mit dem Inhalt von der
Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen
gezeichneten Umschrift des Bebauungsplanes
vom 16. Mai 1994 übereinstimmt.
Berlin, den 06. Sep. 1994
Bezirksamt Weißensee von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen
Vermessungsamt
Im Auftrag

Abzeichnung

Anschluß Blatt 4

Anschluß Blatt 2

Maßstab 1 : 1000

XVIII- 20a
Blatt 3

Planunterlage : Karte von Berlin 1 : 1000
Stand Oktober 1993

Hiermit wird beglaubigt, daß der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt von der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen gezeichneten Umriss des Bebauungsplanes vom 16. Mai 1994 übereinstimmt.
Berlin, den 16. Mai 1994
Bezirksamt Weißensee von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen
Vermessungsamt
im Auftrag

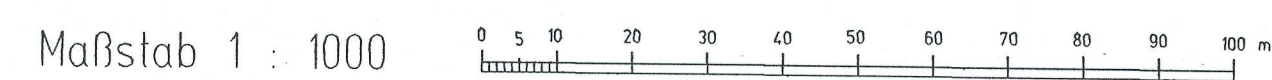
Aufgestellt : Berlin, den 13. 12. 1994
Bezirksamt Weißensee von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen
Stadtplanungsamt
Liepold
Amtsleiter

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 03. 01. 1994 bis 17. 01. 1994 öffentlich ausgelegt und hat die Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung mit Beschluß vom 09. 03. 1994 erhalten.
Berlin, den 10. 03. 1994

Bezirksamt Weißensee von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen
Stadtplanungsamt
Liepold
Amtsleiter

Zu diesem Bebauungsplan gehören die Deckblätter vom 18. Januar 1994 und vom 28. März 1994.
(In diese Abzeichnung eingearbeitet)





Planunterlage : Karte von Berlin 1 : 1000
Stand Oktober 1993

Zu diesem Bebauungsplan gehören die
Deckblätter vom 18. Januar 1994
und vom 28. März 1994
(In diese Abzeichnung eingearbeitet).

Amtsleiter

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 03. 01. 1994 bis 17. 01. 1994 öffentlich ausgelegt und hat die Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung mit Beschluß vom 09. 03. 1994 erhalten.

Berlin, den 10. 03. 1994

Berlin, den 10. 03. 1994

Bezirksamt Weißensee von Berlin

Abt. Bau - und Wohnungswesen

Stadtplanungsamt

Liepold

Amtsleiter

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- 1.2 Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- 1.3 Im Mischgebiet sind sonstige Gewerbebetriebe nur zulässig, sofern sie das Wohnen nicht stören.
- 1.4 In den Kerngebieten sind Vergnügungsstätten sowie Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 Baunutzungsverordnung fallen, nicht zulässig.
- 1.5 In den Kerngebieten sind oberhalb des 3. Geschosses Wohnungen allgemein zulässig.
- 1.6 In den Kerngebieten sind sonstige Gewerbebetriebe nur zulässig, sofern sie das Wohnen nicht stören.

- 1.7 In den allgemeinen Wohngebieten Baublöcke Nr. 5 und Nr. 10 ist jeweils in den Flächen D1, D2 und D3 nur eine Kindertagesstätte zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Zulässige Grundfläche sind die in der Planzeichnung zahlenmäßig festgelegten Grundflächen / Grundflächenzahlen zuzüglich 15 vom Hundert für Kellerlichtschächte und ähnliche Bauteile, Dachüberstände, Balkone, Loggien und Terrassen.
- 2.2 In den allgemeinen Wohngebieten Baublöcke Nr. 1 bis 7 darf die gemäß textlicher Festsetzung Ziffer 2.1 zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bauutzungsverordnung um nicht mehr als 20 vom Hundert überschritten werden.
- 2.3 In den allgemeinen Wohngebieten Baublöcke Nr. 9 und 11 darf die gemäß textlicher Festsetzung Ziffer 2.1 zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bauutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um nicht mehr als 80 vom Hundert überschritten werden.
- 2.4 In den Kerngebieten darf die gemäß textlicher Festsetzung Ziffer 2.1 zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bauutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Baugründe lediglich unterbaut werden, bis zur Gesamtgröße des Baugrundstücks überschritten werden.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1 Innerhalb der mit a gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen und in den Gemeinbedarfsflächen außer der Fläche für Sportanlagen ist die geschlossene Bauweise festgesetzt. Für die übrigen überbaubaren Flächen ist die offene Bauweise festgesetzt.
- 3.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen beziehungsweise Baulinien kann an Erschließungsflächen (öffentlichen Verkehrsflächen / Flächen mit Geh- oder Fahrrechten) zugewandten Außenwänden durch Gebäudeteile wie Erker, Treppentürme, Veranden, Freitreppen, architektonische Gliederungen, Wintergärten bis zu einer Tiefe von maximal 1,20 m zugelassen werden. Der Anteil der Gebäudeteile, die die Baugrenzen beziehungsweise Baulinien überschreiten, darf höchstens 40 vom Hundert der Außenwandfläche betragen.
- 3.3 An die Baugrenzen darf zwischen den Punkten EF, GHI und JKLM bezogen auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse unmittelbar herangebaut werden.

4 Weitere Arten der Nutzung

- 4.1 In den allgemeinen Wohngebieten Baublöcke Nr. 1 bis 12 und 14 sowie im Mischgebiet sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bauutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen für feste Abfallstoffe außerhalb der Vorgartenzone und Stellplätze auf den Flächen gemäß textlicher Festsetzung Ziffer 7.2 Satz 2 und Ziffer 7.3 Satz 2.
- 4.2 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

5 Immissionsschutz

- 5.1 Flutlichtanlagen innerhalb der Fläche für Sportanlagen sind so herzustellen, daß Blendwirkungen für die Autobahn, die S-Bahn- Strecke und in Aufenthaltsräumen der Wohngebäude ausgeschlossen sind.
- 5.2 Im Kerngebiet Baublock Nr. 13 müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R_{w,tra} nach DIN 4109, November 1989) von mindestens 45 dB aufweisen. Dies gilt auch für das Kerngebiet Baublock Nr. 15, jedoch nur für die der Bucher Chaussee zugewandten Fassaden.
- 5.3 An den mit einer Schlangenlinie gekennzeichneten Baugrenzen und Baulinien müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R_{w,tra} nach DIN 4109, November 1989) von mindestens 40 dB aufweisen.

6 Grünfestsetzungen

- 6.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bauutzungsverordnung und Stellplätze außerhalb der Flächen für Geh-, Fahr- oder Leitungsrechte sind durch berankte Pergolen oder Hecken zu begrünen.
- 6.2 Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 28° und mit einer Ausdehnung von mehr als 200 m² sind mit einer mindestens 15 cm mächtigen Substratschicht zu bedecken und zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen.
- 6.3 In den allgemeinen Wohngebieten ist pro 100 m² im Mischgebiet pro 150 m², in den Flächen für den Gemeinbedarf pro 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Pflanzliste (A) zu pflanzen. Die Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Flächen zum Anpflanzen und die Flächen A 1 bis A 9 und B 1 bis B 10, die mit einem Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht zu belasten sind, sind hiervon ausgenommen.

- 6.4 Im allgemeinen Wohngebiet Baublock Nr. 5 ist die Fläche zum Anpflanzen (b) mit Bäumen einer Art gemäß der Pflanzliste (B), Strauch- und Staudenpflanzungen und Rasensaat zu begrünen. Die Anpflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und nach Abgang zu ersetzen.

- 6.5 Im allgemeinen Wohngebiet Baublock Nr. 14 ist die Fläche zum Anpflanzen (c) mit Bäumen einer Art gemäß der Pflanzliste (B) zu begrünen. Die Anpflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und nach Abgang zu ersetzen. Innerhalb der Fläche (c) sind Einfriedungen unzulässig. Dies gilt nicht für Kinderspielflächen.

- 6.6 In der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage ist die Fläche zum Anpflanzen (d) mit Arten der Pflanzliste (C) in der Weise zu bepflanzen, daß der Eindruck eines mehrschichtigen Feldgehölzes entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und nach Abgang zu ersetzen.

- 6.7 Innerhalb der Flächen A 1 bis A 9 und B1 bis B 10, die mit einem Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht zu belasten sind, ist je 100 m² mindestens ein Baum der Arten der Pflanzliste (B) anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Baumscheiben sind in einer Größe von mindestens 4,5 m² herzustellen.

7 Sonstige Festsetzungen

- 7.1 Auf den Baugrundstücken sind für die auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswasser Versickerungsflächen (Mulden- und Rigolensystem) anzulegen. Bei Nichtherstellbarkeit ausreichender Versickerungsfläche kann ausnahmsweise eine Dachbegrünung zugelassen werden.
- 7.2 Die Flächen A4, A5, A6 und A9 sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmens-träger zu belasten. Innerhalb der Flächen sind Stellplätze und das Anpflanzen von Bäumen zulässig, wenn die Gehrechte in einer Breite von mindestens 1,50 m und die Fahrrechte in einer Breite von mindestens 4,50 m jeweils mit Anschluß an die angrenzenden Straßenverkehrsflächen gewährleistet sind und die Leitungsrechte sowie die Erschließungsfunktion nicht beeinträchtigt werden.
- 7.3 Die Flächen A1, A2, A3 und A8 sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmens-träger zu belasten. Innerhalb der Flächen sind Stellplätze und das Anpflanzen von Bäumen zulässig, wenn die Gehrechte in einer Breite von mindestens 1,50 m mit Anschluß an die angrenzenden Straßenverkehrsflächen und mit Gehrechten zu belastenden Flächen gewährleistet sind und die Leitungsrechte sowie die Erschließungsfunktion nicht beeinträchtigt werden.

- 7.4 Die Flächen B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9 und B10 sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmens-träger zu belasten. Innerhalb der Flächen sind das Anpflanzen von Bäumen zulässig, wenn die Gehrechte in einer Breite von mindestens 1,50 m mit Anschluß an die angrenzenden Straßenverkehrsflächen, Grünfläche mit der Zweckbestimmung " öffentliche Parkanlage mit Regenwasserrückhalteumde " , Fläche für die Landwirtschaft und mit Gehrechten zu belastenden Flächen gewährleistet sind und die Leitungsrechte sowie die Erschließungsfunktion nicht beeinträchtigt werden.

- 7.5 Die Fläche C1 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

- 7.6 Die Oberkante von Garagen auf dafür festgesetzten Flächen darf im Mittel nicht mehr als 1,40 m über der erschließenden Verkehrsfläche liegen.

- 7.7 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen höchstens 0,50 m und muß bei Gebäuden mit drei und vier Vollgeschossen mindestens 0,30 m und darf höchstens 0,75 m über der erschließenden Verkehrsfläche liegen. Soweit im Bebauungsplan eine angrenzende Garage festgesetzt ist, darf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der Gebäude ausnahmsweise bis zu 1,40 m über der erschließenden Verkehrsfläche liegen.

- 7.8 Vor die Außenwand vortretende Gebäudeteile mit Ausnahme von Eingangsüberdachungen und Dachüberständen müssen von der Geländeoberfläche an ausgeführt werden sowie bei aneinanderggebauten Gebäuden zu den seitlichen Gebäudegrenzen einen Abstand von mindestens 1,2 m einhalten.

- 7.9 Bei Gebäuden mit vier Vollgeschossen sind Dremel bis zu einer Höhe von höchstens 0,50 m über der Oberkante der Rohdecke zulässig.

Abzeichnung

- 7.10 Bei Gebäuden mit zwei bis vier Vollgeschossen sind nur geneigte Dächer zulässig, bei Gebäuden mit vier Vollgeschossen nur mit mittigem First. Die Firstrichtung muß annähernd rechtwinklig oder parallel zu den angrenzenden Erschließungsflächen (öffentlichen Verkehrsflächen / Flächen A 1 bis A 9 und B 1 bis B 10 mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten) verlaufen. Die Dachneigung muß bei Gebäuden mit zwei und drei Vollgeschossen 30° bis 45° und bei Gebäuden mit vier Vollgeschossen 28° bis 35° betragen. Dachgeschosse dürfen gegenüber den Außenwandflächen nur an den den Erschließungsflächen abgewandten Seiten zurückgesetzt werden.

- 7.11 Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind nur bei Dächern mit einer Neigung von mindestens 35° zulässig. Bei Gebäuden mit vier Vollgeschossen sind Dachgauben straßenseitig nur zulässig, wenn sie mindestens 1,0 m hinter dem Schnittpunkt Hauptfassade / Dachhaut errichtet werden. Die Länge der Gauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser darf insgesamt 40 vom Hundert der Gebäudelänge nicht überschreiten. Zu den Giebelseiten der Gebäude müssen sie einen Abstand von mindestens 1,20 m einhalten.

- 7.12 In den allgemeinen Wohngebieten sind die Baugrundstücke entlang der Straßenverkehrsflächen, der Flächen mit den Zweckbestimmungen " öffentliche Parkanlage ", " öffentliche Parkanlage mit Regenwasserrückhalteumde " und " öffentlicher Spielplatz " sowie der mit Geh- oder Fahrrechten zu belastenden Flächen mit einem maximal 0,50 m hohen und mindestens 0,24 m breiten Sockel einzufrieden. Die Gesamthöhe von Einfriedungen darf in den allgemeinen Wohngebieten im Mischgebiet 1,20 m einschließlich Sockel nicht überschreiten. Oberhalb des Sockels sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung oder senkrechte Metallzäune mit jeweils Hinterpflanzung (Hecken) zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten Baublöcke Nr. 1 bis 7, 9, 10, 12 und 14 sind Einfriedungen entlang seitlicher Grenzen, soweit diese nicht an Straßenverkehrsflächen, Flächen mit den Zweckbestimmungen " öffentliche Parkanlage ", " öffentliche Parkanlage mit Regenwasserrückhalteumde " und " öffentlicher Spielplatz " , an mit Geh- oder Fahrrechten zu belastenden Flächen, Flächen für den Gemeinbedarf sowie in den Baublöcken Nr. 5 und 10 an die zu den Flächen D1, D2 und D3 zugehörigen Freiflächen angrenzen, unzulässig.

- 7.13 Die Festsetzungen Nr. 7.7 bis 7.11 gelten nicht für Gebäude innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sowie der Kindertagesstätten innerhalb der allgemeinen Wohngebiete Baublöcke Nr. 5 und 10.

Pflanzlisten

Pflanzliste A:

- | | |
|----------------------|----------------------------|
| -Acer campestre | Feld-Ahorn |
| -Ailanthus altissima | Götterbaum |
| -Betula pendula | Hänge-Birke |
| -Carpinus betulus | Hainbuche |
| -Fraxinus alnus | Faulbaum |
| -Juglans regia | Walnuß |
| -Malus domestica | Kultur-Äpfel |
| -Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| -Prunus cerasus | Sauer-Kirsche |
| -Prunus domestica | Pflaume |
| -Prunus mahaleb | Steinweichsel |
| -Prunus padus | Gewöhnliche Traubenkirsche |
| -Prunus spinosa | Schlehe |
| -Pyrus communis | Kultur-Birne |
| -Robinia pseudocacia | Robinie |
| -Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| -Sorbus aucuparia | Eberesche |
| -Syringa vulgaris | Gemeiner Flieder |
| -Ulmus minor | Feld-Ulm |

Pflanzliste B:

- | | |
|-------------------------|---------------|
| -Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| -Aesculus hippocastanum | Roßkastanie |
| -Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| -Quercus robur | Stiel-Eiche |
| -Tilia cordata | Winter-Linde |
| -Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |
| -Ulmus glabra | Berg-Ulm |
| -Ulmus laevis | Flatter-Ulm |

Pflanzliste C:

- | | |
|----------------------|-----------------------------|
| -Acer campestre | Feld-Ahorn |
| -Betula pendula | Hänge-Birke |
| -Carpinus betulus | Hainbuche |
| -Cornus sanguinea | Blutroter Hartriegel |
| -Corylus avellana | Gemeine Hasel |
| -Euonymus europaea | Europäisches Pfaffenhütchen |
| -Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| -Prunus padus | Gewöhnliche Traubenkirsche |
| -Prunus spinosa | Schlehe |
| -Quercus robur | Stiel-Eiche |
| -Rhamnus catharticus | Purgier-Kreuzdorn |
| -Rosa canina | Hunds-Rose |
| -Rosa corymbifera | Hecken-Rose |
| -Rubus fruticosus | Brombeere |
| -Rubus idaeus | Himbeere |
| -Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| -Salix caprea | Sal-Weide |
| -Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |

Ergänzungen zu Blatt 5 :

Das Koordinatenverzeichnis bezieht sich nicht auf Kalasiergrenzen im Sinne festgesetzter Grenzpunkte. Die Koordinatenwerte resultieren aus einer CAD - graphischen Ermittlung. Bei der Übertragung in die Wirklichkeit ist der den Bebauungsplan umschließende festgesetzte Grenzverlauf bindend.

Koordinatenwert neu :

20 30497.88 32730.68

Koordinatenwert neu :

148 30445.20 32863.26

München, den 28. Juli 1994 (Sallerberg)

Koordinatenverzeichnis

(System : Soldner - Berlin)

Pkt. Nr.	Rechts- Wert	Hoch- Wert
1	30478.01	32501.57
2	30560.34	32444.10
3	30450.32	32421.01
4	30521.07	32371.73
5	30413.25	32562.02
6	30510.12	32719.00
7	30582.24	32856.13
8	30433.61	32959.68
9	30361.89	32956.73
10	30510.52	32753.19
11	30571.09	32840.13
12	30422.46	32943.68
13	30497.74	32332.02
14	30510.02	32352.93
15	30509.08	32357.23
16	30440.94	32404.70
17	30482.71	32513.54
18	30607.39	32426.51
19	30325.93	32452.03
20	30154.80	32707.30
21	30208.51	32629.16
22	30156.15	32694.43
23	30124.53	32682.63
24	30187.24	32605.45
25	30221.45	32624.22
26	30154.80	32707.30
27	30207.75	32622.11
28	30279.06	32632.82
29	30228.85	32545.99
30	30219.01	32566.34
31	30191.66	32600.01
32	30251.12	32616.07
33	30222.41	32660.61
34	30265.44	32640.72
35	30363.54	32481.47
36	30353.68	32465.49
37	30423.04	32417.17
38	30427.32	32381.21
39	30423.99	32412.86
40	30411.89	32391.98
41	30394.67	32531.92
42	30339.52	32442.54
43	30628.27	32297.35
44	30406.67	32551.36
45	30148.84	32695.92
46	30209.31	32016.60
47	30292.35	32185.80
48	30270.26	32073.47
49	30418.22	32970.39
50	30217.14	32768.72
51	30274.04	32698.23
52	30288.01	32037.34
53	30266.19	32563.19
54	30207.37	32964.38
55	30346.51	32867.45
56	30325.44	32858.36
57	30185.31	32955.98
58	30087.18	32720.10
59	30325.12	32852.02
60	30346.18	32840.26
61	30120.05	32688.15
62	30109.45	32709.01
63	30203.16	32760.97
64	30108.23	32702.70
65	30261.79	32688.33
66	30206.02	32968.88
67	30222.17	33009.70
68	30226.74	33016.25
69	30410.22	32795.64
70	30496.94	32735.23
71	30436.47	32777.35
72	30407.07	32954.39
73	30451.78	32985.77
74	30436.40	32996.48
75	30304.23	33127.49
76	30289.51	33077.65
77	30740.59	32725.59
78	30679.87	32616.01
79	30551.99	32674.59
80	30642.80	32429.13
81	30618.36	32430.36
82	30511.63	32718.85
83	30525.91	32742.47
84	30677.44	32636.90
85	30729.07	32730.07
86	30580.60	32685.17
87	30663.73	32382.03
88	30659.01	32385.32
89	30672.63	32384.27
90	30561.28	32439.91
91	30552.69	32425.28
92	30608.74	32410.02
93	30623.68	32415.27
94	30614.31	32353.86
95	30639.56	32336.27
96	30621.58	32301.73
97	30536.83	32361.05
98	30619.51	32280.29
99	30526.97	32344.76
100	30513.16	32321.24
101	30576.90	32428.80
102	30543.29	32409.90
103	30580.67	32429.62
104	30630.27	32397.45
105	30624.17	32395.31
106	30750.08	32739.21
107	30597.62	32845.41
108	30600.42	32862.22
109	30615.80	32871.50
110	30586.48	32829.41
111	30668.50	32772.27
112	30699.86	32750.42
M113	30229.01	32661.87
M114	30647.78	32367.79
115	30296.94	33142.39
116	30308.84	33134.10
117	30377.94	33086.03
118	30393.22	33075.31
119	30336.80	33027.12
120	30352.18	33016.40

Ausgestellt : Berlin, den 13. 12. 1993

Bezirksamt Weißensee von Berlin
Abt. Bau - und Wohnungswesen
Stadtplanungsamt

Liepold

Amtsleiter

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 03. 01. 1994 bis 17. 01. 1994 öffentlich ausgestellt und hat die Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung mit Beschluß vom 03. 03. 1994 erhalten.

Berlin, den 10. 03. 1994

Bezirksamt Weißensee von Berlin

Abt. Bau - und Wohnungswesen

Stadtplanungsamt

Liepold

Amtsleiter

XVIII - 20a
Blatt 5

Hiermit wird beglaubigt, daß der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt von der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen gezeichneten Umriss des Bebauungsplanes vom 16. Mai 1994 übereinstimmt.
Berlin, den
Bezirksamt Weißensee von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen
Vermessungsamt
im Auftrag
Lieber