

Bebauungsplan XVIII-24

bestehend aus 4 Blättern

Blatt 1

für das Gebiet zwischen

Stadtrandsiedlung Buch I, Landesgrenze,
Straße 75, Straße 56,
der südlichen Grenze des Grundstücks Alt-Karow 30,
den Straßen Alt-Karow und Bucher Chaussee
sowie für die Straße 75
und einen Abschnitt der Straße 56

im Bezirk Weißensee
Ortsteil Karow

Zeichenerklärung
Festsetzungen

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

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	Grundflächenzahl	GR	GR
Kleinanlagengebiet (1:1 Bauart)	GR 0,1	GR 0,1	GR 0,1
Reines Wohngebiet (1:1 Bauart)	GR 0,2	GR 0,2	GR 0,2
Allgemeines Wohngebiet (1:1 Bauart)	GR 0,3	GR 0,3	GR 0,3
Besonderes Wohngebiet (1:1 Bauart)	GR 0,4	GR 0,4	GR 0,4
Dortplatz (1:1 Bauart)	GR 0,5	GR 0,5	GR 0,5
Mischgebiet (1:1 Bauart)	GR 0,6	GR 0,6	GR 0,6
Kerngebiet (1:1 Bauart)	GR 0,7	GR 0,7	GR 0,7
Gewerbegebiet (1:1 Bauart)	GR 0,8	GR 0,8	GR 0,8
Industriegebiet (1:1 Bauart)	GR 0,9	GR 0,9	GR 0,9
Sondergebiet (Einzel)	GR 1,0	GR 1,0	GR 1,0
Sonstige Sondergebiet	GR 1,1	GR 1,1	GR 1,1

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	Grundflächenzahl	GR	GR
Beschreibung der Zahl des Wohngebietes (1:1 Bauart)	GR 0,1	GR 0,1	GR 0,1
Geschäftsbereich	GR 0,2	GR 0,2	GR 0,2
Geschäftsbereich	GR 0,3	GR 0,3	GR 0,3
Geschäftsbereich	GR 0,4	GR 0,4	GR 0,4
Geschäftsbereich	GR 0,5	GR 0,5	GR 0,5
Geschäftsbereich	GR 0,6	GR 0,6	GR 0,6
Geschäftsbereich	GR 0,7	GR 0,7	GR 0,7
Geschäftsbereich	GR 0,8	GR 0,8	GR 0,8
Geschäftsbereich	GR 0,9	GR 0,9	GR 0,9
Geschäftsbereich	GR 1,0	GR 1,0	GR 1,0

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	Grundflächenzahl	GR	GR
Flächen für den Gemeinbedarf Verkehrsflächen	GR 0,1	GR 0,1	GR 0,1
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	GR 0,2	GR 0,2	GR 0,2
Öffentliche Parkfläche	GR 0,3	GR 0,3	GR 0,3
Fläche Verkehrsfläche	GR 0,4	GR 0,4	GR 0,4
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfegungen	GR 0,5	GR 0,5	GR 0,5

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	Grundflächenzahl	GR	GR
Öberirdische Hauptversorgungsleitungen	GR 0,1	GR 0,1	GR 0,1
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	GR 0,2	GR 0,2	GR 0,2
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen	GR 0,3	GR 0,3	GR 0,3
Anpflanzungen	GR 0,4	GR 0,4	GR 0,4
Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen	GR 0,5	GR 0,5	GR 0,5

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	Grundflächenzahl	GR	GR
Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen	GR 0,1	GR 0,1	GR 0,1
Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen	GR 0,2	GR 0,2	GR 0,2
Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen	GR 0,3	GR 0,3	GR 0,3
Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen	GR 0,4	GR 0,4	GR 0,4
Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen	GR 0,5	GR 0,5	GR 0,5

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	Grundflächenzahl	GR	GR
Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen	GR 0,1	GR 0,1	GR 0,1
Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen	GR 0,2	GR 0,2	GR 0,2
Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen	GR 0,3	GR 0,3	GR 0,3
Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen	GR 0,4	GR 0,4	GR 0,4
Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen	GR 0,5	GR 0,5	GR 0,5

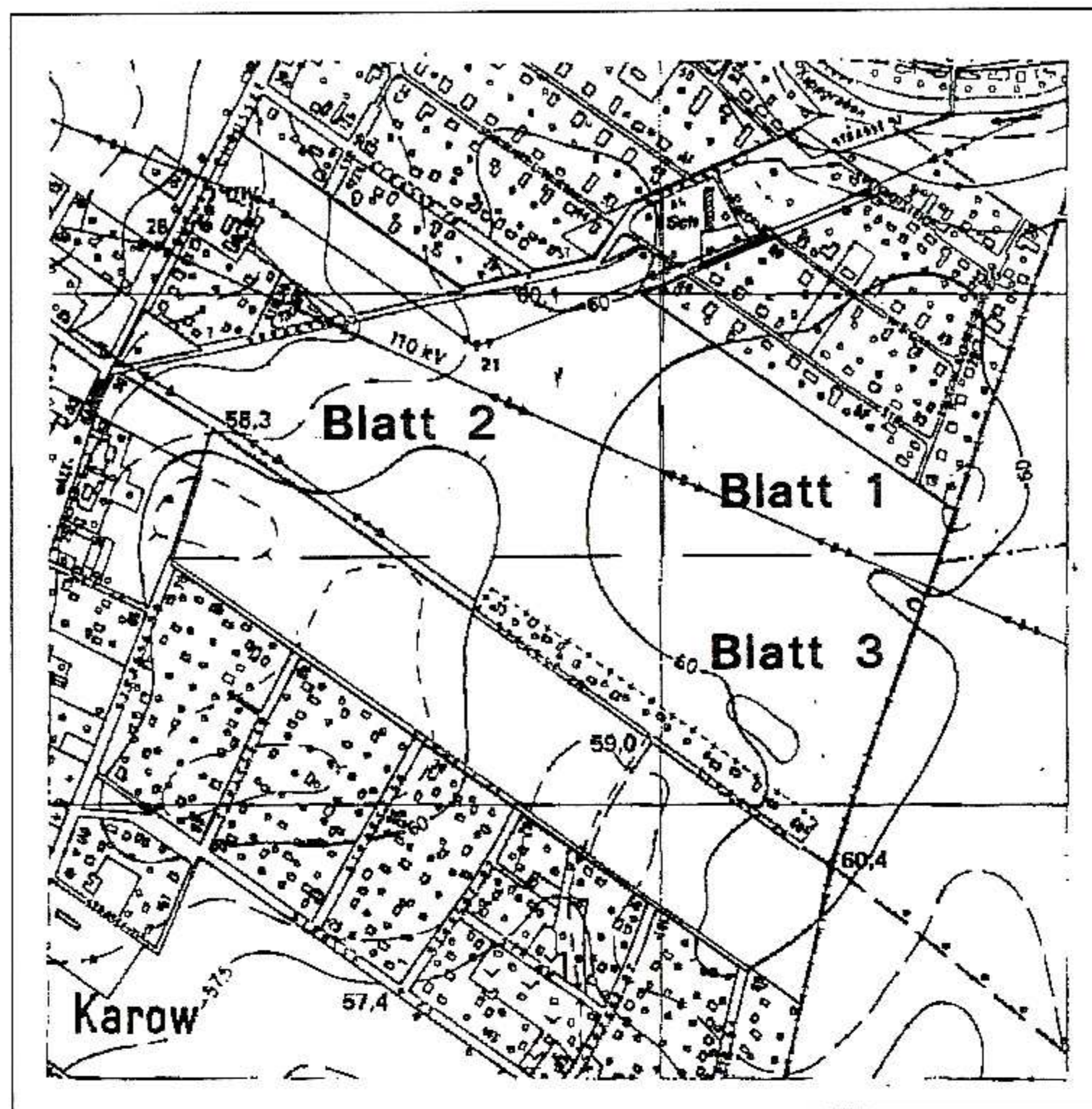
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	Grundflächenzahl	GR	GR
Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen	GR 0,1	GR 0,1	GR 0,1
Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen	GR 0,2	GR 0,2	GR 0,2
Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen	GR 0,3	GR 0,3	GR 0,3
Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen	GR 0,4	GR 0,4	GR 0,4
Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen	GR 0,5	GR 0,5	GR 0,5

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	Grundflächenzahl	GR	GR
Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen	GR 0,1	GR 0,1	GR 0,1
Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen	GR 0,2	GR 0,2	GR 0,2
Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen	GR 0,3	GR 0,3	GR 0,3
Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen	GR 0,4	GR 0,4	GR 0,4
Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen	GR 0,5	GR 0,5	GR 0,5

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	Grundflächenzahl	GR	GR
Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen	GR 0,1	GR 0,1	GR 0,1
Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen	GR 0,2	GR 0,2	GR 0,2
Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen	GR 0,3	GR 0,3	GR 0,3
Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen	GR 0,4	GR 0,4	GR 0,4
Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen	GR 0,5	GR 0,5	GR 0,5

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	Grundflächenzahl	GR	GR
Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen	GR 0,1	GR 0,1	GR 0,1
Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen	GR 0,2	GR 0,2	GR 0,2
Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen	GR 0,3	GR 0,3	GR 0,3
Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen	GR 0,4	GR 0,4	GR 0,4
Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen	GR 0,5	GR 0,5	GR 0,5

Übersichtskarte 1 : 10000



Abzeichnung

Anschluß Blatt 2

Anschluß Blatt 3

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Maßstab 1 : 1000

XVIII-24
Blatt 1

Planunterlagen : Karte von Berlin 1 : 1000
Stand Oktober 1993

Hiermit wird bezeugt, daß der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen gezeichneten Umriss des Bebauungsplanes vom 05. Januar 1995 übereinstimmt.
Berlin, den 05. April 1995
Bezirksamt Weißensee von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen
Vermessungsamt
In Auftrag

Aufgestellt : Berlin, den 22. 03. 1994
Bezirksamt Weißensee von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen

Vermessungsamt
Lietich
Anteilhaber
Hampel
Bezirksstadtrat
Liepold
Anteilhaber

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 11. 04. 1994 bis 25. 04. 1994 öffentlich ausgestellt und hat die Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung mit Beschluß vom 08. 05. 1994 erhalten.

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

Der Bebauungsplan ist auf Grund 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 05. Januar 1995
Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen
Wolfgang Nagel

Die Verordnung ist am 14. 01. 1995 im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin auf Seite 11 verkündet worden.

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 Flächennutzungsverordnung (FlächNVO) vom 10. Dezember 1990.



Bebauungsplan - Entwurf XVII-20b

Bebauungsplan XVII-2

Bebauungsplan XVIII-3

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt von der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen gezeichneten Urschrift des Bebauungsplanes vom 05. Januar 1995 übereinstimmt.
Berlin, den 22. April 1994
Bezirksamt Weißensee von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen
Vermessungsamt
in Auftrag
[Signature]

Maßstab 1 : 1000

XVIII-24
Blatt 2

Planunterlage : Karte von Berlin 1 : 1000
Stand Oktober 1993

Anschluss Blatt 3

Anschluss Blatt 1

Aufgestellt : Berlin, den 22. 03. 1994.
Bezirksamt Weißensee von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen
Stadtplanungsamt
Liepold
Anstaltler
Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 11. 04. 1994 bis 25. 04. 1994 öffentlich ausgelegt und hat die Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung mit Beschluss vom 08. 06. 1994 erhalten.
Berlin, den 09. 06. 1994
Bezirksamt Weißensee von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen
Stadtplanungsamt
Liepold
Anstaltler

Zu diesem Bebauungsplan gehören die Deckblätter vom 24. Mai 1994
(In diese Abzeichnung eingearbeitet.)



Landkreis Bernau

Land
Brandenburg

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. 26 und 30 ist jeweils in den Flächen D2 und D1 nur eine Kindertagesstätte zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zulässige Grundfläche sind die in der Planzeichnung zahlenmäßig festgelegten Grundflächen / Grundflächenanteile, zusätzlich 15 vom Hundert für Kellerlichtschächte und ähnliche Bauteile, Dachüberstände, Balkone, Loggien und Terrassen.

2.2 In den allgemeinen Wohngebieten Baublöcke Nr. 25, 26, 30 und 31 darf die gemäß textlicher Festsetzung Ziffer 2.1 zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung um nicht mehr als 20 vom Hundert überschritten werden.

2.3 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 Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden, bis zur Gesamtgröße des Baugrundstücks überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Innerhalb der mit g gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen und in den Gemeindeflächen 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 Fahrrchten) zugewandten Außenwänden durch Gebäudeteile wie Erker, Treppentritte, Veranden, Freitreppen, architektonische Gliederungen, Wintergärten bis zu einer Tiefe von maximal 1,20 m zugelassen werden. Eine Überschreitung der Baugrenzen in den Baublöcken Nr. 25, 26, 30 und 31, kann an Erschließungsflächen (öffentlichen Verkehrsflächen / Flächen mit Geh-, oder Fahrrchten) abgewandten Außenwänden bis zu einer Tiefe von maximal 3,50 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, JKLM und NOPQRS bezogen auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse herangebaut werden.

4. Weitere Arten der Nutzung

4.1 In den allgemeinen Wohngebieten Baublöcke Nr. 25, 26, 30 und 31 sind Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung 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, Ziffer 7.3 Satz 2 und Ziffer 7.4 Satz 2.

4.2 In den allgemeinen Wohngebieten Baublöcke Nr. 27, 27 a sowie 33 bis 38 sind Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung 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. Auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze können ausnahmsweise auch Anlagen für feste Abfallstoffe zugelassen werden.

4.3 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

5. Immissionsschutz

5.1 An den der Bucher Chaussee zugewandten Fassaden in den Kerngebieten Baublöcke Nr. 19 und 21 müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldimma (R_{w,ext} nach DIN 4109, November 1989) von mindestens 45 dB aufweisen.

5.2 An den der Bucher Chaussee zugewandten Fassaden im Mischgebiet Baublöcke Nr. XV müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldimma (R_{w,ext} nach DIN 4109, November 1989) von mindestens 45 dB aufweisen.

5.3 An den mit einer Schlangennlinie gekennzeichneten Baugrenzen müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Räumen für schulische und soziale Zwecke ein bewertetes Luftschalldimma (R_{w,ext} nach DIN 4109, November 1989) von mindestens 40 dB aufweisen.

6. Grünfestsetzungen

6.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und Stellplätze außerhalb der mit Geh-, Fahr-, oder Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind durch getreite 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 m mächtigen Substratschicht zu bedecken und zu begrünen; Hauptfassade / Dachhaut errichtet werden. Die Länge der Gaupen, 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.

6.3 In den allgemeinen Wohngebieten ist pro 100 m² im Mischgebiet pro 150 m² in festgelegten Grundflächen / Grundflächenanteilen mindestens ein Baum der Pflanzliste (A) zu pflanzen. Die Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Flächen A 10 bis A 24, B 10 bis B 22, die mit einem Geh-, Fahr-, oder Leitungsrecht zu belasten sind, sowie die Flächen C 3 und C 4 sind hiervon ausgenommen.

6.4 In den allgemeinen Wohngebieten Baublöcke Nr. 25 und 26 sind die Flächen zum Anpflanzen mit Bäumen einer Art gemäß der Pflanzliste (B), Strauch- und Staudenpflanzungen und Rasensatz zu begrünen. Die Anpflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und nach Abgang zu ersetzen. Auf den Flächen sind Einfriedungen unzulässig. Dies gilt nicht für Kinderspielplätze.

6.5 Innerhalb der Flächen A 10 bis A 24 und B 11 bis B 22, 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. Baumreihen 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 Niederschlagswässer Versickerungsflächen (Mulden- und Rigolensystem) anzulegen. Bei Nichterstellbarkeit ausreichender Versickerungsfläche kann ausnahmsweise eine Dachbegrünung zugelassen werden.

7.2 Die Flächen A 12, A 13, A 15, A 16 und A 17 sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Innerhalb der Flächen sind Stellplätze und das Anpflanzen von Bäumen zulässig, wenn die Gehrechte in einer Breite von mindestens 4,50 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 A 11, A 14, A 18, A 19, A 20, A 21, A 22, A 23 und A 24 sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Nutzer und Besucher der erschlossenen Grundstücke sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Innerhalb der Flächen sind Stellplätze und das Anpflanzen von Bäumen zulässig, wenn die Geh- und Fahrrechte in einer Breite von mindestens 4,50 m mit Anschluss an die angrenzenden Straßenverkehrsflächen, Grünflächen mit den Zweckbestimmungen " Öffentliche Parkanlage " und " Öffentlicher Spielplatz " und mit Gehrechten zu belastende Flächen gewährleistet sind und die Leitungsrechte sowie die Erschließungsfunktion nicht beeinträchtigt werden.

7.4 Die Fläche A 10 ist mit einem Geh-, und Fahrrecht zugunsten der Nutzer und Besucher der erschlossenen Grundstücke sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Nutzer der erschlossenen Grundstücke zu belasten. Innerhalb der Fläche sind Stellplätze und das Anpflanzen von Bäumen zulässig, wenn das Geh- und Fahrrecht in einer Breite von mindestens 4,50 m mit Anschluss an die angrenzenden Straßenverkehrsflächen gewährleistet ist und das Leitungsrecht sowie die Erschließungsfunktion nicht beeinträchtigt werden.

7.5 Die Flächen B 13, B 14 und B 15 sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Innerhalb der Flächen ist das Anpflanzen von Bäumen zulässig, wenn die Gehrechte in einer Breite von mindestens 2,50 m mit Anschluss an die angrenzenden Straßenverkehrsflächen und mit Geh- und Fahrrchten zu belastende Flächen gewährleistet sind und die Leitungsrechte sowie die Erschließungsfunktion nicht beeinträchtigt werden.

7.6 Die Fläche C 5 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

7.7 Die Flächen B 11, B 12, B 16, B 17, B 18, B 19, B 20 und B 21 sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

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

Abzeichnung

7.9 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.

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

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

7.12 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 sowie den Flächen A 11 bis A 24, B 11 bis B 19 und B 21 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 Erschließungsflächen abgewandten Seiten zurückgesetzt werden.

7.13 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 die mindestens 1,0 m hinter dem Schnittpunkt Hauptfassade / Dachhaut errichtet werden. Die Länge der Gaupen, 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.

7.14 In den allgemeinen Wohngebieten Baublöcke Nr. 25, 26, 27, 27 a, 29, 30 und 31 sind die Baugrundstücke entlang der Straßenverkehrsflächen 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 1,20 m einschließlich Sockel nicht überschreiten. Oberhalb des Sockels sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung oder senkrechte Metallzäune jeweils mit Hinterpflanzung (Hecken) zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten Baublöcke Nr. 25, 26, 30 und 31 sind Einfriedungen entlang seillicher und rückwärtiger Grenzen unzulässig, soweit diese nicht an Straßenverkehrsflächen, an mit Geh-, oder Fahrrchten zu belastenden Flächen, Flächen für den Gemeinbedarf sowie in den Baublöcken 26 und 30 an die den Flächen D2 und D1 zugehörigen Freiflächen angrenzen.

7.15 Die Festsetzungen Nr. 7.9 bis 7.13 gelten nicht für Gebäude innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sowie der Kindertagesstätten innerhalb der allgemeinen Wohngebiete Baublöcke Nr. 26 und 30.

Pflanzliste

Pflanzliste A:

-Acer campestre
-Alnus glutinosa
-Betula pendula
-Carpinus betulus
-Fraxinus excelsior
-Juglans regia
-Malus domestica
-Prunus avium
-Prunus cerasus
-Prunus domestica
-Prunus mahaleb
-Prunus padus
-Prunus spinosa
-Pyrus communis
-Robinia pseudoacacia
-Sambucus nigra
-Sorbus aucuparia
-Syringa vulgaris
-Ulmus minor

Pflanzliste B:

-Acer pseudoplatanus
-Aesculus hippocastanum
-Fraxinus excelsior
-Quercus robur
-Tilia cordata
-Tilia platyphyllos
-Ulmus glabra
-Ulmus laevis

Berg-Ahorn
Roth-Ahorn
Kastanie
Stieleiche
Winter-Linde
Sommer-Linde
Flatter-Ulm
Flatter-Ulm

Berg-Ahorn
Roth-Ahorn
Kastanie
Stieleiche
Winter-Linde
Sommer-Linde
Flatter-Ulm
Flatter-Ulm

Berg-Ahorn
Roth-Ahorn
Kastanie
Stieleiche
Winter-Linde
Sommer-Linde
Flatter-Ulm
Flatter-Ulm

Berg-Ahorn
Roth-Ahorn
Kastanie
Stieleiche
Winter-Linde
Sommer-Linde
Flatter-Ulm
Flatter-Ulm

Koordinatenverzeichnis

(System : Soldner - Berlin)

Pkt. Nr.	Y - Wert	X - Wert
1	30614,12	31888,56
2	31408,30	31414,21
3	31444,21	31533,38
4	31296,33	31427,26
5	31346,60	31569,20
6	31313,34	31719,48
7	31434,75	31822,47
8	31279,00	31930,98
9	31284,01	31938,16
10	31253,03	31959,93
11	31304,32	32033,20
12	31305,45	32047,05
13	31247,29	31983,74
14	31128,95	32237,97
15	31337,03	32092,28
16	30645,17	32071,55
17	31313,26	32240,72
18	31232,89	32232,78
19	31337,94	32274,51
20	31308,62	32375,50
21	31169,93	32313,45
22	31285,89	31986,12
23	31203,32	31822,58
24	31135,35	31725,22
25	31244,77	31579,02
26	31428,97	31811,74
27	31271,13	31919,71
28	31207,33	31828,32
29	31388,31	31701,97
30	31298,19	32358,96
31	31249,65	32336,47
32	31284,45	32278,81
33	31233,31	32231,34
34	31329,95	32275,26
35	31280,23	32310,12
36	31245,48	32343,58
37	31199,98	31978,37
38	31187,68	31987,97
39	31180,70	31985,72
40	31048,18	31600,37
41	31138,47	31537,39
42	31174,96	31589,73
43	31203,99	31581,04
44	31278,88	31716,62
45	31072,00	32222,12
46	31028,86	32228,86
47	30674,44	32028,49
48	31028,38	31893,25
49	31072,83	31792,48
50	31019,32	32034,49
51	31074,11	32135,58
52	31081,57	32048,14
53	31085,86	31923,76
54	31024,72	32211,59
55	310728,34	32278,34
56	310730,40	32295,18
57	31068,49	32364,09
58	31070,98	32167,78
59	31075,06	32229,02
60	31074,23	32173,17
61	310745,87	32165,38
62	31068,71	32043,24
63	31064,20	32035,64
64	310721,12	32130,57
65	310704,52	32104,24
66	31065,34	32057,47
67	31062,37	32080,93
68	31065,09	32331,80
69	31053,29	32103,04
70	31078,45	32285,79
71	31067,68	32321,23
72	31060,49	32373,05
73	31058,68	32121,76
74	31070,71	32146,09
75	31068,91	32106,12
76	31065,27	32085,22
77	31065,46	32142,09
78	31062,18	32144,95
79	31060,15	32140,36
80	31053,05	32092,08
81	31071,98	32277,29
82	31069,158	32403,43
83	31062,03	32345,30
84	31070,82	32394,21
85	31069,27	32394,21
86	31069,27	32394,21
87	31069,27	32394,21
88	31069,27	32394,21
89	31069,27	32394,21
90	31069,27	32394,21
91	31069,27	32394,21
92	31069,27	32394,21
93	31069,27	32394,21
94	31069,27	32394,21
95	31069,27	32394,21
96	31069,27	32394,21
97	31069,27	32394,21
98	31069,27	32394,21
99	31069,27	32394,21
100	31069,27	32394,21
101	31069,27	32394,21
102	31069,27	32394,21
103	31069,27	32394,21
104	31069,27	32394,21
105	31069,27	32394,21
106	31069,27	32394,21
107	31069,27	32394,21
108	31069,27	32394,21
109	31069,27	32394,21
110	31069,27	32394,21
111	31069,27	32394,21
112	31069,27	32394,21
113	31069,27	32394,21
114	31069,27	32394,21
115	31069,27	32394,21
116	31069,27	32394,21
117	31069,27	32394,21
118	31069,27	32394,21
119	31069,27	32394,21
120	31069,27	32394,21
121	31069,27	32394,21
122	31069,27	32394,21
123	31069,27	32394,21
124	31069,27	32394,21
125	31069,27	32394,21

Pkt. Nr.	Y - Wert	X - Wert
126	31162,55	31613,01
127	31173,72	31596,68
128	31158,54	31907,27
129	31247,75	31925,53
130	31032,19	32228,04
131	31098,80	32000,89
132	31079,19	32291,14
133	31080,92	32321,03
134	31080,43	32325,06
135	31093,91	32214,71
136	31079,24	32184,20
137	31087,77	32191,16
138	31083,72	32179,33
139	31089,23	32189,38
140	31083,19	32232,37
141	31087,74	32207,85
142	31083,72	32179,33
143	31089,23	32189,38
144	31083,19	32232,37
145	31087,74	32207,85
146	31083,72	32179,33
147	31089,23	32189,38
148	31083,19	32232,37
149	31087,74	32207,85
150	31083,72	32179,33
151	31089,23	32189,38
152	31083,19	32232,37
153	31087,74	32207,85
154	31083,72	32179,33
155	31089,23	32189,38
156	31083,19	32232,37
157	31087,74	32207,85
158	31083,72	32179,33
159	31089,23	32189,38
160	31083,19	32232,37
161	31087,74	32207,85
162	31083,72	32179,33
163	31089,23	32189,38
164	31083,19	32232,37
165	31087,74	32207,85
166	31083,72	32179,33
167	31089,23	32189,38
168	31083,19	32232,37
169	31087,74	32207,85
170	31083,72	32179,33
171	31089,23	32189,38
172	31083,19	32232,37
173	31087,74	32207,