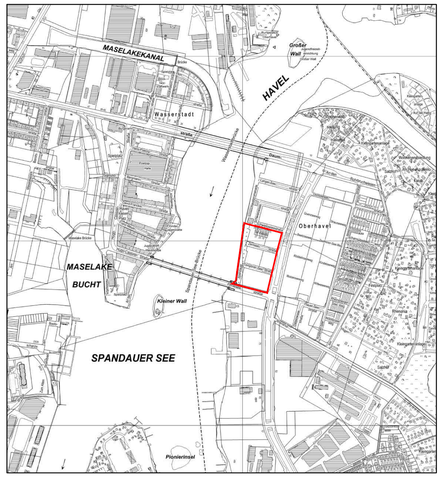
Übersichtskarte 1:10.000



Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt der Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans des Bezirksamtes Spandau vom 28.11.2016 übereinstimmt.

Berlin, den

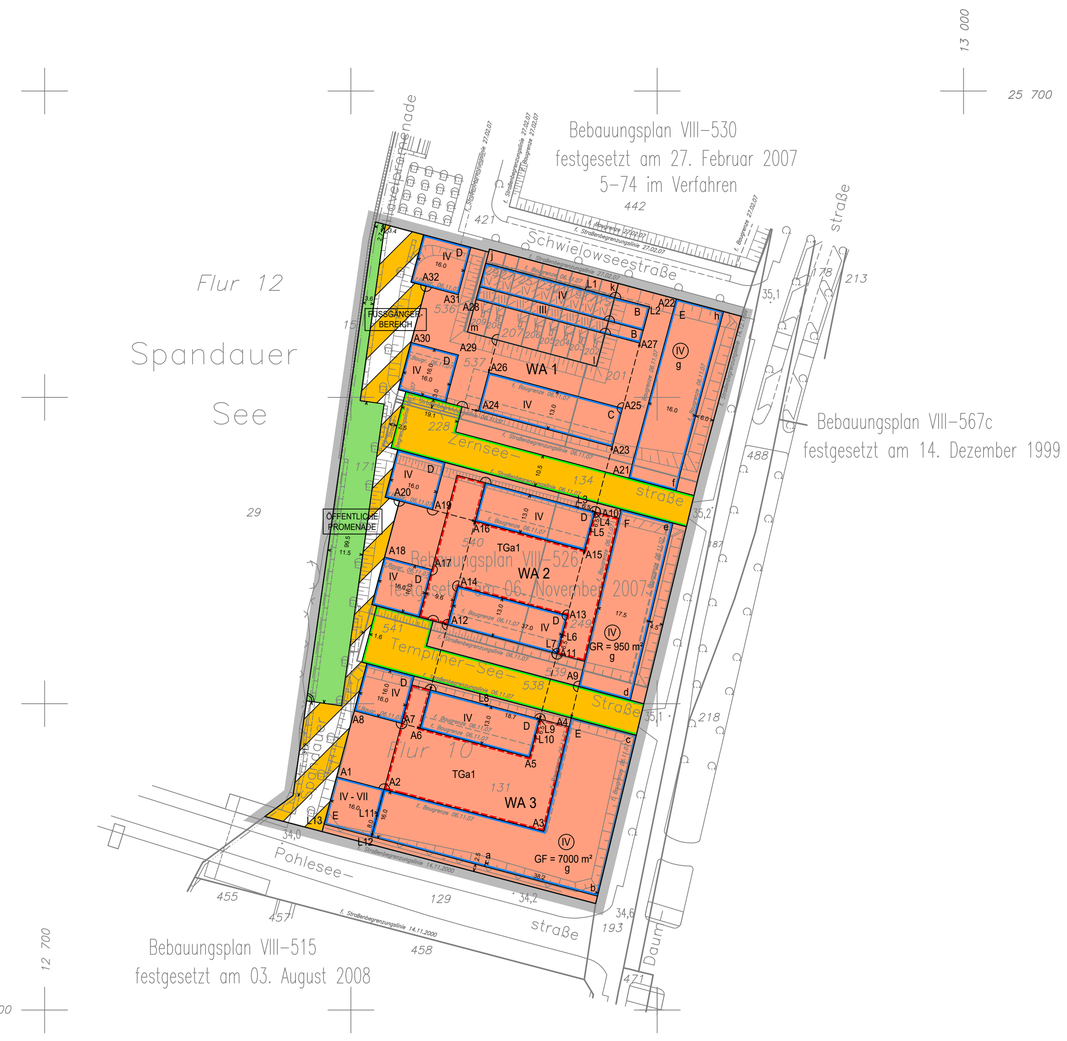
. . . . . .

ÖbVI Diethild Noormann-Wachs

Zu diesem Bebauungsplan gehören die Deckblätter des Bezirksamtes Spandau vom 15.11.2017 und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 27.04.2018 sowie der Änderungsvermerk vom 08.12.2020 (in diese Abzeichnung eingearbeitet).

Bebauungsplan 5-73

für eine Teilfläche der Wasserstadt Berlin-Oberhavel zwischen Schwielowseestraße, Daumstraße, Pohleseestraße und Havel im Bezirk Spandau, Ortsteil Haselhorst



Textliche Festsetzungen

1. In den mit den Buchstaben B, C, D und E gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen werden als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil i.V. mit den textlichen Festsetzungen Nr. 4 und Nr. 5 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

   Die festgesetzte zulässige Grundfläche der mit den Buchstaben C, D, E und F gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen darf durch vortretende Gebäudeteile wie Terrassen und Balkone insgesamt bis zu einer Grundfläche von 8.270 m² überschritten werden.

   Die festgesetzte zulässige Grundfläche der mit den Buchstaben B gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen darf durch vortretende Gebäudeteile wie Terrassen und Balkone in dem gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zulässigen Umfang überschritten werden.

2. Die zulässige Geschossfläche darf durch Balkone mit einer Tiefe von mehr als 1,5 m und weniger als 2,5 m um bis zu 1.600 m² überschritten werden.

3. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

4. Im allgemeinen Wohngebiet ist entlang der Linien A2, A3 und A4; A5 und A6; A9 und A10; A13 und A14; A15 und A16; A21 und A22; A25 und A26 sowie A27 und A28 die Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig.

5. Für die baulichen Anlagen ist entlang der Linien A1 und A2; A3 und A4; A5 und A6; A7 und A8; A11 und A12; A15 und A16; A17 und A18; A19 und A20; A23 und A24; A29 und A30 sowie A31 und A32 ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig, sofern diese in den jeweiligen Vollgeschossen insgesamt nicht mehr als 50 vom Hundert der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.

6. In den allgemeinen Wohngebieten werden folgende maximal zulässige Höhen für bauliche Anlagen festgesetzt:
   a) Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit drei Vollgeschossen: 10,0 m über der festgesetzten Geländeoberkante;
   b) Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit vier Vollgeschossen: 13,0 m über der festgesetzten Geländeoberkante.

   Abweichend hiervon ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen B, D, E und F ein weiteres Geschoss bis zu einer Höhe von 3,70 m über der jeweils festgesetzten Höhe der baulichen Anlage zulässig, wenn dieses gegenüber den Außenwänden allseitig zurückgesetzt ist (Staffelgeschoss) und zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreitet.

   Die festgesetzten Höhen für bauliche Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine und Lüftungsrohre.

7. In den allgemeinen Wohngebieten wird als Höhenlage 35,0 m über NHN festgesetzt.

8. An die Baugrenzen darf zwischen den Punkten A9 und A10, bezogen auf die zulässige Höhe der baulichen Anlagen unter Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin, herangebaut werden.

9. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen in den mit TGa1 bezeichneten Flächen sowie für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer.

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

11. In den mit den Buchstaben B, C und D gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist eine bauliche und sonstige Nutzung bis zur Errichtung der baulichen Anlagen mit der zwingend bzw. mindestens festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse in voller Länge zwischen den jeweiligen seitlichen Baugrenzen in den mit dem Buchstaben E und F gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

12. Zum Schutz vor Verkehrslärm muss entlang der Linien zwischen den Punkten
    - L1 und L2 sowie A21, f, h und A22 (WA 1)
    - L3, L4 und L5 sowie A9, d, e und A10 (WA 2)
    - L8, L9 und L10 sowie L13, L12, a, b, c und A4 (WA 3)

    in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein.

    In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

13. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang der Linien zwischen den Punkten A21, f, h und A22; A9, d, e und A10 sowie A4, c, b und a mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

    Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur in den in Satz 1 beschriebenen Bereichen liegen, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

14. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen
    - die Außenbauteile, die entlang und senkrecht zur Daumstraße und entlang der Pohleseestraße orientiert sind,
    - die Außenbauteile entlang der Linien zwischen den Punkten L1 und L2; L3, L4 und L5; L6 und L7; L8, L9 und L10 sowie
    - die Außenbauteile entlang der Linie zwischen den Punkten L11 und L12 oberhalb des vierten Vollgeschosses

    resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R'w,res) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal
    - 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen, in Bettenräumen in Krankenstationen, Alten- und Pflegeheimen und Sanatorien, in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten,
    - 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,
    - 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen

    nicht überschritten wird.

    Die Bestimmung der erf. R'w,res erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel für den Tag Lr, T und für die Nacht Lr, N sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.

15. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu bepflanzen. Dies gilt auch, wenn unter diesen Tiefgaragen hergestellt sind. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,3 m betragen; hiervon muss auf einer Fläche von mindestens 20 vom Hundert die Erdschicht über der Tiefgarage mindestens 0,5 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung.

16. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind jeweils mindestens 50 vom Hundert der Dachflächen als flache oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 10° auszubilden und extensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Dies gilt nicht für die mit dem Buchstaben B bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen und für Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung.

17. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30% der zulässigen Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Dies gilt nicht für die Flächen j-k-l-m-j. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans erbracht wird.

18. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Nachrichtliche Übernahmen

1. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebiets mit der Kategorie III B, das Bestandteil des Wasserwerks Tegel ist.

2. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindet sich teilweise in der Tag-Schutzzone 1, teilweise in der Tag-Schutzzone 2 sowie vollständig in der Nachtschutzzone des Verkehrs-Flughafens Berlin-Tegel.

Zeichenerklärung

Festsetzungen

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

- Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO) WS
- Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) WR
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) WA
- Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO) WB
- Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) MD
- Mischgebiet (§ 6 BauNVO) MI
- Kerngebiet (§ 7 BauNVO) MK
- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) GE
- Industriegebiet (§ 9 BauNVO) GI
- Sondergebiet (Erholung) (§ 10 BauNVO) SO
  - z.B. WOCHENENDHAUSGEBIET
- Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) SO
  - z.B. UNIVERSITÄT
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) z.B. WR 2Wo
- Geschossflächenzahl
  - als Höchstmaß z.B. (0,7)
  - als Mindest- und Höchstmaß (0,5) bis (0,7)
- Geschossfläche
  - als Höchstmaß z.B. GF 500m²
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400m² bis 500m²
- Baumassenzahl z.B. 9.0
- Baumasse z.B. BM 4000m³
- Grundflächenzahl z.B. 0,4
- Grundfläche z.B. GR 1000m²
- Zahl der Vollgeschosse
  - als Höchstmaß z.B. III
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. III V
  - zwingend z.B. (III)
- Offene Bauweise o
  - Nur Einzelhäuser zulässig △1
  - Nur Doppelhäuser zulässig △2
  - Nur Hausgruppen zulässig △3
  - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig △4
- Geschlossene Bauweise g
- Baulinie (§23 Abs.2 Satz 1 BauNVO)
- Baugrenze (§23 Abs.3 Satz 1 BauNVO)
  - Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen (§23 Abs.3 Satz 3 BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
  - als Höchstmaß
    - Traufhöhe z.B. TH 12,4m über NHN
    - Firsthöhe z.B. FH 53,5m über NHN
    - Oberkante z.B. OK 124,5m über NHN
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. OK 116,5m bis 124,5m über NHN
  - zwingend z.B. (OK) 124,5m über NHN
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
- Flächen für den Gemeinbedarf
  - z.B. JUGENDFREIZEITHEIM
- Flächen für Sport- und Spielanlagen

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - z.B. öffentliche Parkfläche P
  - z.B. FUSSGÄNGERBEREICH
- Private Verkehrsfläche
- Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - z.B. öffentliche Parkfläche P
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Einfahrt (Straßenseite)
- Bereich ohne Ausfahrt (Straßenseite)
- Bereich für Ein- und/oder Ausfahrt (Straßenseite)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- z.B. UMSPANNWERK
- Gasdruckregler GD
- z.B. Trafostation T
- Oberirdische Hauptversorgungsleitungen
  - Hochspannungsleitung

Öffentliche und private Grünflächen

- z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
- z.B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN
- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für Wald
- Wasserfläche

Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von
  - Bäumen
  - Sträuchern
  - sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung
- Erhaltung von
  - Bäumen
  - Sträuchern
  - sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für Zuordnungen nach § 9 Abs. 1a Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Umgrenzung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen z.B. HOTEL
- Sichtfläche
- Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Umgrenzung der Flächen für
  - Stellplätze St
  - Garagen mit Angabe der Geschosse Ga 1
  - Gemeinschaftsstellplätze GSt
  - Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschosse GGa 1
- Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
- Arkade
- Höhenlage bei Festsetzungen (in Meter über NHN) ● 35,4
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung der Flächen für
  - Garagengebäude mit Dachstellplätzen mit Angabe der Geschosse Ga 3 St
  - Tiefgaragen mit Angabe der Geschosse TGa 1
  - Gemeinschaftstiefgaragen mit Angabe der Geschosse GTGa 1
  - Gemeinschaftsanlagen GAn

Nachrichtliche Übernahmen

- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturdenkmal
- Geschützter Landschaftsbestandteil
- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
- Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt
- Erhaltungsbereich
- Wasserfläche
- Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Bahnanlage
- Straßenbahn

Eintragungen als Vorschlag

- Gebäude
- Stellplatz St
- Garage Ga 1
- Tiefgarage TGa 1
- Kinderspielplatz K
- Hochstraße
- Tiefstraße
- Brücke
- Industriebahn (in Aussicht genommen)

Planunterlage

- Öffentliches oder Wohngebäude mit Geschosszahl und Durchfahrt
- Wirtschafts-, Industriegebäude mit Garage
- Parkhaus
- Unterirdisches Bauwerk (z.B. Fußgänger)
- Brücke mit Geschosszahl
- Gewässer z.B. Name
- Geländehöhe, Straßenhöhe in Meter über NHN z.B. 35,4
- Laubbaum, Nadelbaum
- Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)
- Schornstein
- Zaun, Hecke
- Hochspannungsmast
- Landesgrenze Bundesland
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer; Flurnummer z.B. 60, 56/1 Flur 10
- Grundstücksnummer z.B. 49A
- Mauer, Stützmauer
- Bordkante
- Baulinie, Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden.

Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom vom 22. Juli 2011.

Aufgestellt: Berlin, den 28.11.2016

Bezirksamt Spandau von Berlin

Abt. Bauen, Planen, Umweltschutz und Wirtschaftsförderung
Stadtentwicklungsamt

gez. Röding
Bezirksstadtrat

gez. Schulte
Fachbereich Stadtplanung
Fachbereichsleiter

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 23.01.2017 bis einschließlich 23.02.2017 und erneut gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs mit Deckblatt vom 15.11.2017 in der Zeit vom 04.12.2017 bis einschließlich 19.12.2017 sowie mit Deckblatt 2 vom 27.04.2018 in der Zeit vom 14.05.2018 bis einschließlich 28.05.2018 öffentlich ausgelegt und hat die Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin am 15.08.2019 erhalten.

Berlin, den 28.08.2019

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Abteilung IV
gez. Obermeyer
Abteilungsleiterin

Der Bebauungsplan hat die erneute Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin am 05.11.2020 erhalten.

Berlin, den 08.12.2020

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Sonderreferat Wohnungsbau
gez. Hoffmann
Referatsleiter

Der Bebauungsplan ist auf Grund § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 7 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 15.02.2021

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

gez. Scheel
Senator

Die Verordnung ist am 05.03.2021 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 192 verkündet worden.

N

5-73

Maßstab im Original 1:1000

0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Planunterlage: Soldner Berlin Netz 88, Höhensystem m ü. NHN
ÖbVI Diethild Noormann-Wachs, August 2016

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.