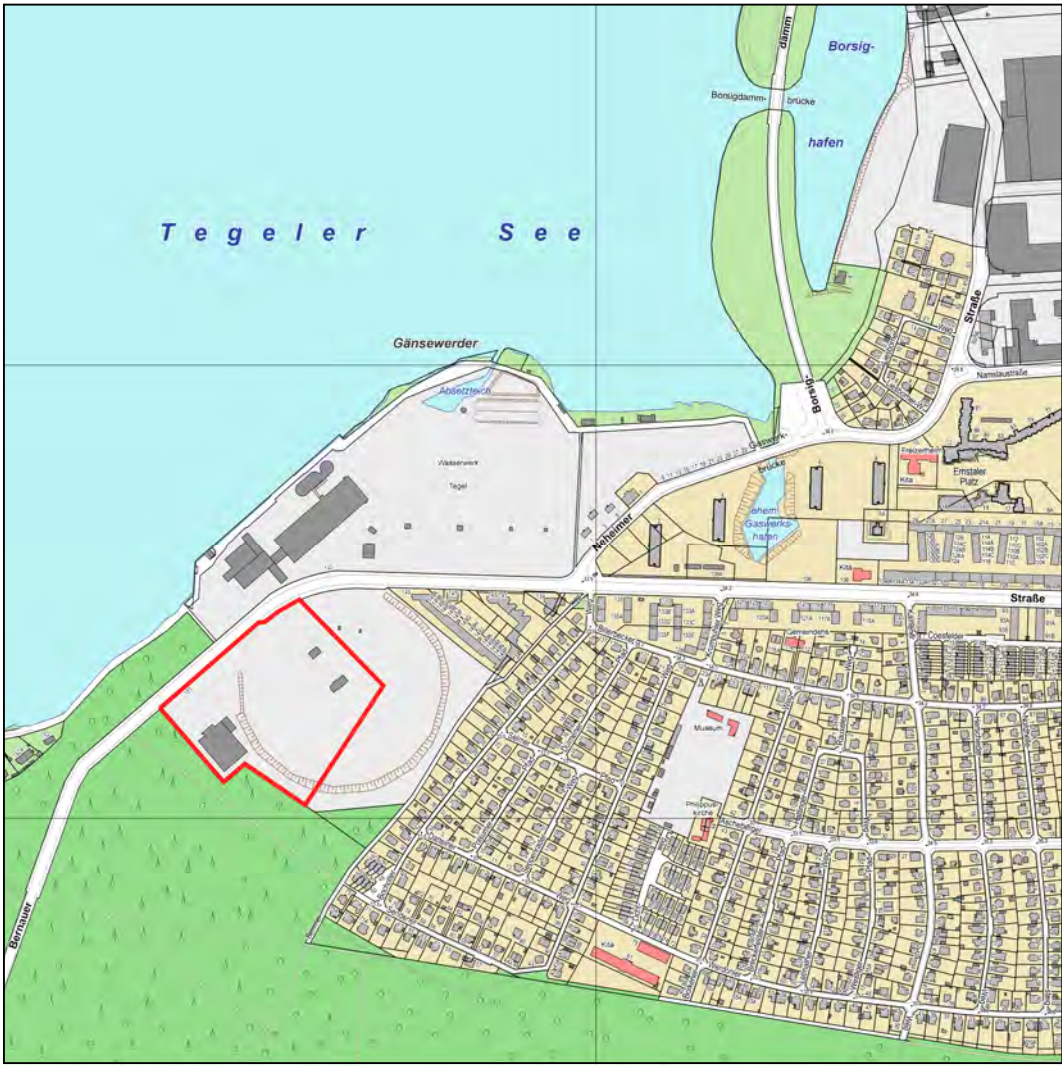




Übersichtskarte 1 : 10 000

Textliche Festsetzungen

- Das Sondergebiet dient der Unterbringung einer Hotel- und Wellnessanlage, insbesondere für Menschen mit Behinderungen.
Zulässig sind:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Hallenbäder,
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Anlagen für sportliche und kulturelle Zwecke,
 - Räume für freie Berufe,
 - Schank- und Speisewirtschaften,wenn sie der allgemeinen Zweckbestimmung des Gebietes dienen und ihr im Umfang deutlich untergeordnet sind.
Die Gebäude im Sondergebiet sind im öffentlich zugänglichen Bereich vollständig barrierefrei zu errichten. Die Beherbergungsräume sind zu 30 % barrierefrei zu errichten.
- Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind im Sondergebiet die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- Die Baugrundstücke sind zwischen den Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar.
- Innerhalb der Fläche abcd a kann ein Hervortreten von Gebäudeteilen und zwar für seitlich verglaste Überdachungen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 50 m² vor die Baugrenze zugelassen werden.
- Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten e, f, g, h ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- Zum Schutz vor Lärm müssen die der Bernauer Straße zugewandten Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Beherbergungsstätten ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'w res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 35 dB(A) und schalldämmte Lüftungseinrichtungen aufweisen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
- Dachflächen mit einer Fläche von mehr als 300 m² sind intensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, für Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien, für Beleuchtungsflächen oder Terrassen. Der Anteil für technische Einrichtungen, für Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien, für Beleuchtungsflächen oder Terrassen darf höchstens 40 % betragen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 18 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
- Im Sondergebiet ist pro angefangener 300 m² anrechenbarer Baufläche mindestens ein hochstämmiger Baum mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm, gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume, die mindestens den gleichen Stammumfang aufweisen, sowie Bäume, die aus anderen Pflanzgeboten zu pflanzen sind, einzurechnen.
- Ebenerrige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein gebietstypischer Baum mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm zu pflanzen und zu erhalten. Dabei sind Baumscheiben in einer Größe von mindestens 4,5 m² herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf.
- Im Sondergebiet 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.
- Innerhalb der Fläche A, für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuchs eine artenreiche Frischwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- Innerhalb der Fläche B, für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuchs eine artenreiche Frischwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- Innerhalb der Fläche C, für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuchs ein Waldmantel anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- Das innerhalb des Sondergebietes anfallende Niederschlagswasser ist vollständig durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung im Baugebiet oder in der Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Parkanlage mit Ausnahme der Flächen, die sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone II befinden, zu versickern. Die Versickerungsflächen sind zu begrünen.
- Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ist im Sondergebiet die Befestigung von Stellplätzen in einem Wasser undurchlässigen Aufbau herzustellen.
- Die Fläche D ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der wasserwirtschaftlichen Anlage zu belasten.
- Die Flächen E sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Hotel- und Wellnessanlage sowie der zuständigen Versorgungssträger zu belasten.
- Die Fläche F ist mit einem Gehrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Hotel- und Wellnessanlage zu belasten.
- Die Fläche G ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten. Sie darf nur mit flach wurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Arten enthalten, außer Kraft.

Abzeichnung

Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt und die Änderung vom 26. Oktober 2015 (in diese Abzeichnung eingearbeitet)

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes 12-31, festgesetzt am 09. Februar 2016, übereinstimmt.

Berlin, den 26.04.2016

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Umwelt, Ordnung und Gewerbe
Fachbereich Vermessung

Im Auftrag gez. Kersten



Nachrichtliche Übernahmen:

Der Geltungsbereich befindet sich vollständig innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIA und teilweise innerhalb der Trinkwasserschutzzone II (blaue Signatur für Schutzgebiete) nach der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Tegel vom 31. August 1995, GVBl S. 579.

Hinweise:

Die DIN 4109 wird im Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, Umwelt, Ordnung und Gewerbe, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht zur Einsichtnahme bereitgehalten.
Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 8 und Nr. 9 sind die Arten der Pflanzliste aus dem beiliegenden Pflegeplan vom 13.10.2014 zu verwenden.

Bebauungsplan 12-31

für das Grundstück Bernauer Straße 151 (teilweise)

im Bezirk Reinickendorf
Ortsteil Tegel

Zeichenerklärung			
Festsetzung		Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	WS	Grundflächenzahl	z.B. 0,4
Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO)	WR	Grundfläche	z.B. GR 100 m²
Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)	WA	Zahl der Vollgeschosse	z.B. II
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	WB	als Höchstmaß	z.B. z.B.
Besonderes Wohngebiet (§ 5 BauNVO)	MD	als Mindest- und Höchstmaß	z.B. z.B.
Dorfgebiet (§ 6 BauNVO)	MI	zwingend	z.B. z.B.
Mischgebiet (§ 7 BauNVO)	MK	Offene Bauweise	z.B. z.B.
Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	GE	Nur Einzelhäuser zulässig	z.B. z.B.
Industriegebiet (§ 9 BauNVO)	GI	Nur Doppelhäuser zulässig	z.B. z.B.
Sondergebiet (Erholung) (§ 10 BauNVO)	SO	Nur Hausgruppen zulässig	z.B. z.B.
Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)	UNIVERSITÄT	Geschlossene Bauweise	z.B. z.B.
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	WR	Baulinie (§ 23 Abs. 2 Satz 1 BauNVO)	z.B. z.B.
Geschossflächenzahl	z.B. z.B.	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)	z.B. z.B.
als Höchstmaß	z.B. z.B.	Linie zur Abgrenzung d. Umfanges von Abweichungen (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)	z.B. z.B.
als Mindest- und Höchstmaß	z.B. z.B.	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt	z.B. z.B.
Geschossfläche	z.B. z.B.	als Höchstmaß	z.B. z.B.
als Höchstmaß	z.B. z.B.	Traufhöhe	z.B. z.B.
als Mindest- und Höchstmaß	z.B. z.B.	Firsthöhe	z.B. z.B.
Baumassenzahl	z.B. z.B.	Oberrante	z.B. z.B.
Baumasse	z.B. z.B.	als Mindest- und Höchstmaß	z.B. z.B.
Flächen für den Gemeinbedarf	z.B. z.B.	zwingend	z.B. z.B.
Verkehrsflächen	z.B. z.B.	Flächen für Sport- und Spielanlagen	z.B. z.B.
Straßenverkehrsflächen	z.B. z.B.	Flächen für den Gemeinbedarf	z.B. z.B.
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	z.B. z.B.	Verkehrsflächen	z.B. z.B.
z.B. öffentliche Parkfläche	z.B. z.B.	Private Verkehrsfläche	z.B. z.B.
Private Verkehrsfläche	z.B. z.B.	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	z.B. z.B.
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	z.B. z.B.	Oberirdische Hauptversorgungsleitungen	z.B. z.B.
Oberirdische Hauptversorgungsleitungen	z.B. z.B.	Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft	z.B. z.B.
Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft	z.B. z.B.	Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	z.B. z.B.
Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	z.B. z.B.	Umgrenzungen von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	z.B. z.B.
Umgrenzungen von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	z.B. z.B.	Sonstige Festsetzungen	z.B. z.B.
Sonstige Festsetzungen	z.B. z.B.	Nachrichtliche Übernahmen	z.B. z.B.
Nachrichtliche Übernahmen	z.B. z.B.	Eintragung als Vorschlag	z.B. z.B.
Eintragung als Vorschlag	z.B. z.B.	Planunterlage	z.B. z.B.
Planunterlage	z.B. z.B.	Wohn- oder öffentliches Gebäude	z.B. z.B.
Wohn- oder öffentliches Gebäude	z.B. z.B.	Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage	z.B. z.B.
Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage	z.B. z.B.	Parkhaus	z.B. z.B.
Parkhaus	z.B. z.B.	Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)	z.B. z.B.
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)	z.B. z.B.	Brücke	z.B. z.B.
Brücke	z.B. z.B.	Geländehöhe, Straßenhöhe in Meter über NN	z.B. z.B.
Geländehöhe, Straßenhöhe in Meter über NN	z.B. z.B.	Laubbaum, Nadelbaum	z.B. z.B.
Laubbaum, Nadelbaum	z.B. z.B.	Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)	z.B. z.B.
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)	z.B. z.B.	Schornstein	z.B. z.B.
Schornstein	z.B. z.B.	Zaun, Hecke	z.B. z.B.
Zaun, Hecke	z.B. z.B.	Hochspannungsmast	z.B. z.B.
Hochspannungsmast	z.B. z.B.	Vermessung i.V. Matthias	z.B. z.B.
Vermessung i.V. Matthias	z.B. z.B.	Fachbereichsleiter	z.B. z.B.
Fachbereichsleiter	z.B. z.B.	M. Lambert	z.B. z.B.
M. Lambert	z.B. z.B.	Bezirksstadtrat	z.B. z.B.
Bezirksstadtrat	z.B. z.B.	Stadtplanung und Denkmalschutz	z.B. z.B.
Stadtplanung und Denkmalschutz	z.B. z.B.	Helmuth-Paland	z.B. z.B.
Helmuth-Paland	z.B. z.B.	Fachbereichsleiter	z.B. z.B.
Fachbereichsleiter	z.B. z.B.	Frank Balzer	z.B. z.B.
Frank Balzer	z.B. z.B.	Bezirksbürgermeister	z.B. z.B.
Bezirksbürgermeister	z.B. z.B.	M. Lambert	z.B. z.B.
M. Lambert	z.B. z.B.	Bezirksstadtrat	z.B. z.B.
Bezirksstadtrat	z.B. z.B.	Die Verordnung ist am 16.04.2016 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf Seite 214 verkündet worden.	z.B. z.B.

