Bebauungsplan XX - 100

für die Grundstücke Spießweg 38–38B (teilweise) und 42/182, eine Teilfläche an der Hermsdorfer Straße –Grundbuch von Wittenau, Blatt 4453 (teilweise)– sowie für einen Abschnitt des Spießweggrabens

im Bezirk Reinickendorf
Ortsteil Wittenau

Maßstab 1:1000

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

Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung nur innerhalb der Flächen Z zulässig. Sie dürfen eine Grundfläche von 6 m² und eine Höhe von 2,35 m nicht überschreiten.

3. Im allgemeinen Wohngebiet ist zwischen den Punkten A1 und B1, A2 und B2, A3 und B3, A4 und B4, A5 und B5, A6 und B6 sowie A7 und B7 die Überschreitung der Baugrenzen um höchstens 2,40 m durch jeweils eine nicht überdachte Terrasse pro Wohnung mit den maximalen Abmessungen von jeweils 2,40 m x 4,80 m zulässig. Zwischen den Punkten C1 und D1 sowie C2 und D2 ist die Überschreitung der Baugrenzen um maximal 1,50 m für Eingangstreppen mit den maximalen Abmessungen von jeweils 1,50 m x 1,40 m sowie bis höchstens 2,00 m über Geländeniveau zulässig.

4. Im allgemeinen Wohngebiet sind Garagen unzulässig.

5. Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze nur auf den hierfür festgelegten Flächen zulässig.

6. Die Fläche a b c d a ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

7. Die Flächen E, F, G, H, J, K, L, M, N, O, P und Q sind mit einem Gehrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der zukünftigen Grundstücke des allgemeinen Wohngebiets sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

8. Die Fläche e f g h i j k l m e ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

9. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Zufahrten und Terrassen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

10. Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier zusammenhängende Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen. Die Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

11. Im allgemeinen Wohngebiet sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Pro 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,00 m Höhe zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Mindestens 40% der anzupflanzenden Bäume sind als großkronige Laubbäume vorzusehen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen. Die Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

12. Auf der Fläche U mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung ist die vorhandene Vegetation bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck eines waldähnlichen Gehölzbestands erhalten bleibt.

13. Im allgemeinen Wohngebiet sind zur Gliederung und Abgrenzung der Mietergärten und Stellplätze Hecken von mindestens 1,50 m Tiefe in einer Gesamtlänge von 810 m zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

14. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

15. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten V, W, X und Y ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

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

Hinweise

Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 10, 11, 12 und 13 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen.

Zu diesem Bebauungsplan gehört das
Deckblatt vom 22.11.1999
2. Deckblatt vom 1.12.2005
(in diese Abzeichnung eingearbeitet).

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans XX-100 festgesetzt am 20.6.2006, übereinstimmt.

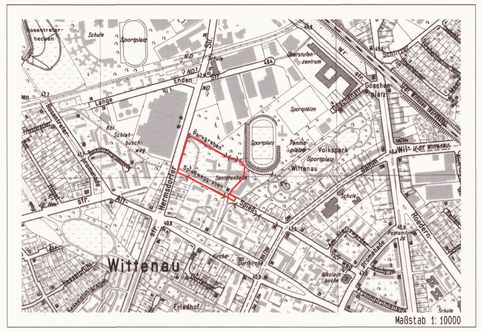
Berlin, den 17.07.2008

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Abt. Bauwesen und Sport
Fachbereich Vermessung

BEZIRKSAMT REINICKENDORF BERLIN

Auftrag

Übersichtskarte



Pflanzliste

Baumarten:
Feldahorn (Acer campestre)
Roßkastanie (Aesculus hippocastanum)
Berg-Ahorn (Acer pseudoplantus)
Erle (Alnus glutinosa)
Weißbirke (Betulus pendula)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Stiel-Eiche (Quercus robur)
Silber-Weide (Salix alba)
Gewöhnliche Eberesche (Sorbus aucuparia)
Winterlinde (Tilia cordata)
Sommerlinde (Tilia platophyllos)
Berg-Ulme (Ulmus glabra)

Gehölzarten:
Hainbuche (Carpinus betulus)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Haselnuß (Corylus avelana)
Gemeines Pfaffenhütchen (Euonymus europaeae)
Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare "Atrovirens")
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Hundsrose (Rosa canina)
Bibernell-Rose (Rosa pimpinellifolia)
Salweide (Salix caprea)
Flieder (Syringa vulgaris)
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)

Kletterpflanzen/Bodendecker:
Efeu (Hedera helix)
Johanniskraut (Hypericum calycinum)
Wein (Parthenocissus tricuspidata "Veitchii")
Fünffingerstrauch (Potentilla fruticosa)
Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Immergrün (Vinca minor)

Stauden:
Frauenmantel (Alchemilla mollis)
Gelber Lerchensporn (Corydalis lutea)
Wurmfarn (Dryopteris filix mas)
Storchschnabel (Geranium macrorhizum)
Bartiris (Iris x barbata)
Salbei (Salvia nemorosa)

Stauden feucht-nasser Standort:
Mädesüß (Filipendula vulgaris)
Pfennigkraut (Lysimachia nummularia)
Beinwell (Symphytum officinalis)
Pfeilkraut (Saggitaria sagittifolia)
Kalmus (Acorus calamus)
Igelkolben (Sparganum erectum)
Rohrkolben (Typha angustofolia)
Binsen (Juncus effesus)

Zeichenerklärung
Festsetzung

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. KLINIKGEBIET
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB — z.B. WR 2 Wo
- Geschoßflächenzahl
  - als Höchstmaß — z.B. (0,7)
  - als Mindest- und Höchstmaß — z.B. (0,3) bis (0,7)
- Geschoßfläche
  - als Höchstmaß — z.B. GF 500 m²
  - als Mindest- und Höchstmaß — z.B. GF 400 m² bis 500 m²
- Baumassenzahl — z.B. 3,0
- Baumasse — z.B. BM 4000 m³

Flächen für den Gemeinbedarf — z.B. SCHULE

Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - z.B. öffentliche Parkfläche — P
  - z.B. FUSSGÄNGERBEREICH
- Private Verkehrsflächen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen — z.B. GASWERK
- z.B. Gasdruckregler — z.B. Trafostation

Oberirdische Hauptversorgungsleitungen
- Hochspannungsleitung

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen
- Anpflanzen: Bäume, Sträucher
- Sonstige Bepflanzungen: Sichtflächen
- Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung
- Erhaltung: Bäume, Sträucher
- Sonstige Bepflanzungen

Sonstige Festsetzungen
- Umgrenzung der Flächen für Stellplätze — St
- Garagen (mit Angabe der Geschosse) — Ga 1
- Gemeinschaftsstellplätze — GSt
- Gemeinschaftsgaragen (mit Angabe der Geschosse) — GGa 1
- Garagengebäude mit Dachstellplätzen (mit Angabe der Geschosse) — Ga X St
- Tiefgaragen (mit Angabe der Geschosse) — TGa 1
- Gemeinschaftstiefgaragen (mit Angabe der Geschosse) — GTGa 1
- Gemeinschaftsanlagen — GAnl
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen — z.B. HOTEL
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Arkade
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen für zugeordnete Maßnahmen nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Umgrenzung der Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahmen
- 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 (mit Angabe der Geschosse) — Ga 1
- Tiefgarage — TGa
- Kinderspielplatz — K
- Sonstige Eintragung — z.B. WASCHHAUS
- Hochstraße
- Tiefstraße
- Brücke
- Künftige Industriebahn

Planunterlage
- Öffentliches Gebäude (mit Geschoßzahl)
- Wohngebäude (mit Durchfahrt)
- Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie-, Lagergebäude oder Garage (mit Geschoßzahl)
- Offene Garage (mit Geschoßzahl)
- Unterirdisches Bauwerk
- Brücke
- Gewässer — z.B. Teich
- Geländehöhe, Straßenhöhe — in Meter über NN — 34,5
- Straßenbaum oder geschützter Baum
- Naturdenkmal — N.D.
- Grenze von Berlin
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze
- Grundstücksnummer, Flurstücksnummer — 49, 236/50
- Mauer
- Zaun, Hecke
- Oberirdische Versorgungsanlage
- Baulinie, Baugrenze, Bauflucht linie
- Straßenbegrenzungslinie, Straßenfluchtlinie
- Freiflächengrenze

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 Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990.

Aufgestellt: Berlin, den 16.2.1999

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen

Vermessungsamt
i.V.Herrbach
Amtsleiter

Diethard Rüter
Bezirksstadtrat

Stadtplanungsamt
i.V.Wilkening
Amtsleiter

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 8.03.1999 bis einschließlich 9.04.1999 öffentlich ausgelegt.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 8.02.2006 beschlossen.

Berlin, den 9.5.2006

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Bau-, Grundstücks- und Gebäudemanagement
Stadt- u. Regionalplanung

Helmuth-Paland
Fachbereichsleiter

Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 10 Abs.1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs.5.Satz 1 und mit § 11 Abs.1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 20.06.2006

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin

Marlies Wanjura
Bezirksbürgermeisterin

M. Wegner
Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am 24.06.2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 622 verkündet worden.

XX - 100

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000
Stand: 10. 98

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis